



重庆市永川区人民政府 关于印发重庆市永川区国有土地上 房屋征收与补偿办法的通知

永川府规〔2023〕2号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市永川区国有土地上房屋征收与补偿办法》已经区政府第28次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市永川区人民政府

2023年4月18日

（此件公开发布）



重庆市永川区国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为了规范本区国有土地上房屋征收与补偿工作,保障被征收房屋所有权人(以下简称被征收人)的合法权益,根据《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》(渝府发〔2022〕26号)和重庆市住房和城乡建设委员会《关于全市执行统一的国有土地上房屋征收补偿科目及单项最高限额标准制度的通知》(渝建征〔2022〕10号)等有关法规、政策规定,结合本区实际,制定本办法。

第二条 因公共利益的需要,在本区行政区域内国有土地上实施房屋征收与补偿(以下简称房屋征收与补偿),适用本办法。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开、公平合理、及时补偿的原则。

第四条 区人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

区住房和城乡建设委员会作为房屋征收部门,组织实施全区的房屋征收与补偿工作,负责全区房屋征收与补偿的指导、监督和检查工作。



重庆市永川区人民政府行政规范性文件

区土地房屋征收中心接受区房屋征收部门委托，作为房屋征收实施单位承担本行政区域内房屋征收与补偿具体实施的事务性工作。镇人民政府、街道办事处配合做好辖区内房屋征收与补偿的相关工作。

区发展改革、财政、教育、公安、民政、人力社保、规划自然资源、城市管理、卫生健康、市场监管、税务等有关部门按照职责分工，做好房屋征收与补偿的相关工作。

水、电、天然气、闭路电视等行业单位，负责向房屋征收部门提供现行水、电、天然气、闭路电视等户头设施安装收费标准。

第五条 任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者中断供水、供气、供电、道路通行等方式，迫使被征收人签订补偿协议和搬迁。

未经区房屋征收部门组织、委托，任何单位和个人不得开展房屋征收与补偿活动。

第二章 征收决定

第六条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由区人民政府作出房屋征收决定：

- (一) 国防和外交的需要；



重庆市永川区人民政府行政规范性文件

(二)由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

(三)由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生健康、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

(四)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

(五)由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

(六)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第七条 区人民政府根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、专项规划，结合本地区经济社会发展需要，统筹资金、房源等情况，制定房屋征收项目年度计划，报市住房城乡建设主管部门备案。区房屋征收部门负责房屋征收项目年度计划的编制工作。

第八条 符合规定的公共利益情形，确需征收本区行政区域内国有土地上房屋的，由建设项目组织实施单位向区房屋征收部门提出启动房屋征收程序的申请。说明拟征收范围和符合公共利益的具体情形，并提交发展改革、规划自然资源等部门关于建设项目符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、专项规划的证明；因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，还应当提交发展改革部门关于建设项目纳入国民经济和社会发展



年度计划的证明。

第九条 区房屋征收部门收到启动房屋征收程序申请后，组织对征收项目和拟征收范围内的房屋情况进行摸底调查，会商区发展改革、规划自然资源部门提出初步审查意见，报区人民政府审批。

因旧城区改建需要征收房屋的，区房屋征收部门提出初步审查意见前应当书面征求拟征收范围内房屋所有权人的意见，其中房屋不动产权证记载的建筑面积占比超过三分之二且户数占比超过三分之二的房屋所有权人同意旧城区改建的，方可纳入旧城区改建范围，并启动房屋征收程序。

第十条 区人民政府根据区房屋征收部门的初步审查意见，认为符合公共利益需要的，批准确定房屋征收项目和征收范围，并予以公布。

第十一条 房屋征收项目和征收范围确定后，自公布之日起，除经依法批准的危房解危改造外，任何组织或者个人不得在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋或者改变土地、房屋用途等行为。违反规定实施的，所增加的费用不予补偿。

房屋征收范围公布后，有下列行为之一的，不增加补偿：

- （一）转让土地使用权、房屋所有权或者设定其他权利；
- （二）以征收范围内的房屋为住所或者经营场所申请办理企业、个体工商户及其他组织的设立或者变更登记；



(三) 其他不当增加补偿费用的行为。

区房屋征收部门应当将房屋征收项目、征收范围及前两款所列事项在征收范围内公布，并书面通知教育、公安、民政、规划自然资源、城市管理、市场监管、不动产登记等部门和机构暂停办理相关手续。暂停办理通知应当载明暂停的事项和期限，暂停期限自公布之日起最长不得超过1年。

第十二条 区房屋征收部门在房屋征收范围内发布入户调查通知后组织开展调查工作，登记被征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况，被征收人应当配合调查登记。被征收人不予配合的，按照不动产登记簿进行登记。调查登记结果在房屋征收范围内向被征收人公布，被征收人对调查登记结果有异议的，区房屋征收部门应当依法核实处理。

第十三条 区房屋征收部门牵头，组织规划自然资源、城市管理、不动产登记等部门依据各自职责，对未经登记建筑的合法性进行集体会审认定。认定为合法建筑的，按照合法建筑给付相关补偿、补助和奖励；认定为违法建筑的，不予补偿；认定为未超过批准期限的临时建筑的，结合剩余期限予以适当补偿；认定为超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

认定和处理结果由区房屋征收部门在房屋征收范围内公示，公示期限不少于7个工作日。对认定和处理结果有异议的，应当在公示期限届满前向区人民政府提出，区人民政府应当组织进行



核实。

第十四条 区房屋征收实施单位负责起草房屋征收补偿方案，区房屋征收部门对房屋征收补偿方案进行初审并组织信访、财政、规划自然资源、项目所在地镇街等部门单位进行论证（征求意见）后报区人民政府审批。区人民政府审查后公布并征求意见，征求意见期限不少于30日。因旧城区改建需要征收房屋的，在征收补偿方案征求意见期限内，有过半户数被征收人对征收补偿方案提出异议的，由房屋征收部门按照听证相关规定组织召开有被征收人代表和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改完善征收补偿方案。

区人民政府将征收补偿方案征求意见情况和根据公众意见修改的情况予以公布。

区人民政府作出房屋征收决定前，区房屋征收部门应当按照有关规定开展社会稳定风险评估，并根据社会稳定风险评估结论制定相应的风险防范、化解、处置应急预案。

第十五条 区人民政府作出房屋征收决定前，区房屋征收部门会同征收项目业主单位落实征收补偿费用和产权调换房屋。

补偿费用应当足额到位、专户存储、专款使用。产权调换房屋应当产权明晰、符合房屋质量安全标准。

第十六条 因旧城区改建需要征收房屋的，在房屋征收决定作出之前，区房屋征收部门应当与被征收人预先签订附有生效条



件的补偿协议（以下简称预签协议）。

在签约期限内，签订预签协议的户数占比达到规定比例的，区人民政府作出房屋征收决定，预签协议生效；未达到规定比例的，区人民政府终止房屋征收程序，预签协议不生效。签订预签协议的户数占比根据实际情况确定，但不低于 80%。

第十七条 区人民政府应当根据相关规划和计划、房屋调查登记、征收补偿方案征求意见和社会稳定风险评估等情况，作出房屋征收决定。

被征收人户数在 100 户以上或者被征收房屋建筑面积在 1 万平方米以上的，应当经区人民政府常务会议讨论决定。

第十八条 房屋征收决定作出后，区人民政府在房屋征收范围内予以公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收的，其国有土地使用权同时收回。

第三章 补偿程序

第十九条 对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置、装饰装修以及相关设施设备损失等的补偿；



(三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

第二十条 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的,区房屋征收部门应当提供用于产权调换的房屋,并按照房屋价值相等原则,与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

第二十一条 在房屋征收补偿方案规定的签约期限内,区县房屋征收部门与被征收人签订补偿协议;旧城区改建项目已签订预签协议的,按照相关规定修正房屋价值后,预签协议自动转为补偿协议。

补偿协议应当明确的主要事项有:补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转房、停产停业损失、设施设备损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

第二十二条 征收补偿协议订立后,区房屋征收部门、被征收人应当按照补偿协议约定,履行各自义务。被征收房屋有其他实际使用人的,被征收人应当告知并督促实际使用人按期搬迁。

补偿协议约定的履行义务期限届满之时,区房屋征收部门不履行补偿协议约定义务的,被征收人可以依法提起行政诉讼。

被征收人不履行约定义务,经区房屋征收部门催告仍不履行的,区房屋征收部门可以向被征收人作出履行补偿协议的决定,



重庆市永川区人民政府行政规范性文件

明确履行期限，告知行政复议、行政诉讼权利等事项，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且经催告仍不履行补偿协议决定的，区房屋征收部门可以依法申请人民法院强制执行。

第二十三条 在房屋征收补偿方案规定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，经区房屋征收部门申请，区人民政府可以依照房屋征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当包括本办法第二十一条第二款规定的有关补偿协议的事项，并告知被征收人有行政复议和行政诉讼的权利。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，且在补偿决定规定期限内不搬迁的，由区人民政府发出催告书。被征收人自催告书送达之日起10个工作日内仍不搬迁的，区人民政府可以依法申请人民法院强制执行。

第二十四条 签订房屋征收补偿协议，或者预签协议转为房屋征收补偿协议时，被征收人应当将被征收房屋的土地房屋权属证书等权属证明一并交回区房屋征收部门，区房屋征收部门应当及时向不动产登记机构依法申请办理相关权属登记。



补偿决定或者履行补偿协议决定被依法强制执行的，区房屋征收部门应当通知不动产登记机构依据人民法院生效的法律文书，及时办理相应土地房屋的权属登记。

第四章 补偿政策

第二十五条 被征收房屋的性质、用途和面积以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准；不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿存在错误外，以不动产登记簿为准；不动产权属证书与不动产登记簿确无记载或记载不明确的，由区房屋征收部门组织规划自然资源、不动产登记、项目所在地镇街等部门单位进行认定，并将认定结论在房屋征收范围内公示。

被征收房屋土地使用权证与房屋产权证记载用途不一致的，以房屋产权证记载用途为准；房屋产权证记载用途不明确的，参照房屋土地使用权证记载用途认定；房屋土地使用权证与房屋产权证记载用途均不明确的，根据该房屋产权初始登记用途进行综合认定；无法综合认定的，按房屋实际用途认定。

第二十六条 对被征收人的补偿、补助和奖励标准，按照本办法附件《重庆市永川区国有土地上房屋征收费用标准》执行。

第二十七条 房屋征收范围内，以产权户为单位，被征收房



重庆市永川区人民政府行政规范性文件

屋建筑面积总和与土地使用权面积比值（以下称容积比值）小于1的，对土地使用权面积大于被征收房屋建筑面积总和部分，应当根据该土地使用权登记时的规划容积率、土地供应方式、土地性质、土地用途、地理位置等因素进行评估并依法给予补偿。

同一宗地上存在多个房屋产权户，且房屋产权证未记载土地使用权面积的，按照该宗土地上全部产权房屋的建筑面积总和与该宗土地使用权面积计算容积比值；被征收房屋所涉及的土地使用权面积可按被征收房屋建筑面积占该宗土地上全部产权房屋建筑面积总和的比值，乘以该宗土地使用权面积计算。

第二十八条 被征收住宅的公摊系数低于或等于15%的，按照15%的公摊系数计算应补偿面积；被征收住宅的公摊系数高于15%的，按实际面积计算应补偿面积。

用于产权调换住宅的公摊系数低于或等于15%的，其对应的公摊面积费用由被征收人承担；用于产权调换住宅的公摊系数高于15%的，其超过部分对应的公摊面积费用由区房屋征收部门承担，未超过部分对应的公摊面积费用由被征收人承担。

第二十九条 实行最低住房保障制度。被征收房屋为住宅，且按照本办法第二十八条第一款计算后的应补偿面积小于45平方米的，在征收项目公布前，被征收人及其配偶在本区行政区域内没有其他国有土地上产权住宅的，按照45平方米进行补偿。

第三十条 被征收房屋为住宅，且其建筑面积大于产权调换



重庆市永川区人民政府行政规范性文件

住宅房源中最大建筑面积的，被征收人可以申请产权调换多套住宅，但用于产权调换的多套住宅总面积或总评估价值应当与被征收房屋的面积或评估价值相当。

第三十一条 产权调换房屋建筑面积小于或等于被征收房屋建筑面积的，其首次物业专项维修资金由区房屋征收部门交纳；产权调换房屋建筑面积大于被征收房屋建筑面积的，与被征收房屋相等建筑面积部分的首次物业专项维修资金，由区房屋征收部门交纳，超出面积部分由被征收人交纳。

第三十二条 征收非住宅房屋，且被征收人选择房屋产权调换的，区人民政府可以结合产权调换房源情况，按照房屋价值相等原则，提供非住宅或者住宅房源供被征收人选择；符合产业园区政策的，鼓励被征收人进驻产业园区安置经营，并享受产业园区的支持政策。

征收企事业单位或其他组织非住宅房屋的，一般以货币补偿为主。在符合规划控制、节约集约用地、产业发展导向的前提下，结合被征收人现状和发展需要，在征收双方协商一致且可操作的情况下，区房屋征收部门可按照房屋价值相等原则，提供商业用房或者工业用房等供被征收人选择。

第三十三条 征收非住宅房屋，且在征收项目公布前2年内有合法有效营业执照及完税凭证的，应当给予停产停业损失补偿。



被征收人选择货币补偿的，按照房屋评估价值的 6% 一次性支付停产停业损失补偿费；被征收人选择产权调换的，停产停业期间每月按照房屋评估价值的 5‰ 支付停产停业损失补偿费，停产停业期限按照协议约定计算。已提供临时周转房的，不支付停产停业损失补偿费。区房屋征收部门未按协议约定日期交付产权调换房屋，导致过渡期限延长的，自逾期之月起每月按照房屋评估价值的 5‰ 加付停产停业损失补偿费。

被征收房屋符合前款规定，且用于生产制造的，停产停业损失的补偿标准可以适当提高，提高的幅度不超过前款规定补偿标准的 50%。

第三十四条 被征收房屋为住宅，而实际改为非住宅使用的，按照住宅进行评估、补偿；被征收房屋产权人、房屋坐落与市场主体注册登记、税务登记信息一致，且在征收项目公布前连续合法经营 2 年以上并能够提供相应完税凭证的，可以结合实际用途给予停产停业损失补偿。

第三十五条 因房屋征收造成企业等市场主体设施设备价值损失的，应当给予补偿。搬迁后不丧失使用价值的，搬迁补助费按照所搬迁设施设备折旧后净值的 10% 以上 20% 以下计算；搬迁后丧失使用价值的，参照评估价值予以补偿。除区房屋征收部门有专门要求外，补偿后的设施设备由被征收人自行拆除、搬离。



对设施设备进行评估的,企业等市场主体应当提供设施设备购置及其品牌、编号等相关凭据。

第三十六条 产权调换房屋转移登记实行并案办理,房屋征收或收回的土地使用权按照相关规定享受税收优惠。

被征收人选择产权调换或者货币补偿的,对被征收房屋免征土地增值税;对用于产权调换的房屋和签订货币补偿协议后重新承受的房屋,按照相关规定减免契税。签订征收补偿协议取得的货币补偿,按照相关规定免征个人所得税。

第五章 评估、复核和鉴定

第三十七条 在征收项目和征收范围公布后,区房屋征收部门应在区政府官方网站上,公告征集评估机构,明确报名条件、评估费标准等事项。符合条件的评估机构可向区房屋征收部门报名。

区房屋征收部门根据报名情况,遴选不少于3家近3年内未出现评估重大差错和违法违规行为的评估机构,作为候选的评估机构并向被征收人公示。

被征收人应当在候选的评估机构名单公示后5个工作日内,协商确定本征收项目的评估机构;协商不成的,区房屋征收部门应当在公证机关现场公证下,根据实际情况,决定采取投票方式



或通过摇号、抽签等随机方式确定评估机构。

采取投票方式确定的，区房屋征收部门应当提前 5 个工作日将投票时间和地点等相关事宜在房屋征收范围内公布。经房屋不动产权证记载的建筑面积占比三分之二以上且户数占比三分之二以上的被征收人投票，并获得参与投票的房屋不动产权证记载的建筑面积过半数且参与投票户数过半数选票的评估机构当选。

同一征收项目的评估工作应由 1 家评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以确定 2 家及以上的评估机构，并由其共同协商确定 1 家评估机构为牵头单位，协商不成的，由区房屋征收部门指定。

第三十八条 征收评估费用根据房屋征收项目规模、服务内容确定，一般不超过被征收房屋评估价值的 5‰，具体由区房屋征收部门在公告征集评估机构时明确评估费用具体标准。

第三十九条 被征收人或者区房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，以书面方式向出具评估报告的评估机构申请复核评估。

出具评估报告的评估机构应当自收到复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；没有改变原评估结果的，应当书面告知复核评估申请人，并说明依据、理由。

评估机构不得以复核评估为由，收取申请人的任何费用。



被征收人或者区房屋征收部门对评估机构的复核评估结果有异议的，应当自收到复核评估结果之日起 10 日内，以书面方式向市评估专家委员会申请鉴定。

在鉴定过程中，出具复核评估结果的评估机构应当积极配合复核评估的鉴定工作，如实提供评估资料信息，并对提供的资料信息的真实性负责。

第六章 附 则

第四十条 本办法自印发之日起施行。《重庆市永川区人民政府办公室关于印发永川区国有土地上房屋征收费额标准的通知》（永川府办发〔2011〕146号）同时废止。其他未尽事宜，按《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》规定执行。

附件：重庆市永川区国有土地上房屋征收费额标准



附件

重庆市永川区国有土地上房屋征收收费额标准

序号	费额名称		具体标准和适用范围		相关规定
			街道办事处	其他镇	
1	被征收房屋价值补偿		按被征收房屋补偿面积（包括被征收房屋产权证载建筑面积、住宅按规定享受公摊系数政策补足部分面积、住宅按规定享受最低住房保障政策补足部分面积）的评估价值进行补偿。		被征收房屋评估价值，指按照以征收决定公告之日的价值时点对被征收房屋进行评估的价值。
2	停产停业损失补偿		按照《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》第四十四条、第四十六条规定标准执行。		
3	装饰装修损失补偿		在 500 元/㎡以内分三个等级（简易装修、普通装修、精装修）进行补偿，具体补偿标准在征收项目房屋征收补偿方案中进行明确。被征收人对补偿标准有异议的，可以由征收双方协商确定补偿金额，协商不成的，可以委托征收项目确定的评估机构进行评估，按评估价值进行补偿。		
4	附属设施损失补偿		水表：600 元/户；电表：600 元/户；天然气：3500 元/户；闭路电视：450 元/户。		1.本项指被征收人独立安装的普通民用水、电、天然气、闭路电视等设施；2.实行货币补偿的，按照此项标准进行补偿，实行产权调换的，不给予补偿。3.如有行业现行收费标准的，从其标准规定。4.非民用设施设备根据相关具体情况，通过调查询价等方式确定补偿金额。
5	补偿方式选择的引导奖励	住宅	被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋评估价值（包括被征收房屋产权证载建筑面积和住宅按规定享受最低住房保障政策补足部分面积所对应的评估价值）的 10% 给付。		同一产权房屋中既有住宅又有非住宅的，分别根据评估价值计算奖励。



重庆市永川区人民政府行政规范性文件

		非住宅	被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋评估价值的 5% 给付。		
6	单户提前签约奖励	住宅	200 元/户/天	160 元/户/天	1.单户提前签约奖励计发天数最高不超过 30 天,具体计发办法在征收项目房屋征收补偿方案中进行明确;2.同一产权房屋中既有住宅又有非住宅的,分别计算单户提前签约奖励。
		非住宅	商业经营性用房 20 元/㎡/天,其他非住宅 10 元/㎡/天。		
7	单户按期搬迁奖励		15000 元/户	12000 元/户	
8	搬迁补助	住宅	1500 元/户/次	1300 元/户/次	1.实行产权调换并自行过渡的计发 2 次,货币补偿或产权调换并现房安置的计发 1 次。2.同一产权房屋中既有住宅又有非住宅的,分别计算单户搬迁补助。
		非住宅	商业、办公、业务用房 30 元/㎡/次,生产用房 40 元/㎡/次	商业、办公、业务用房 25 元/㎡/次,生产用房 35 元/㎡/次	
9	临时安置补助	住宅	80 ㎡(含 80 ㎡)以内 850 元/户/月,超过 80 ㎡每增加 1 ㎡,增加 10 元,不足 1 ㎡,按 1 ㎡计算。	80 ㎡(含 80 ㎡)以内 650 元/户/月,超过 80 ㎡每增加 1 ㎡,增加 8 元,不足 1 ㎡,按 1 ㎡计算。	1.实行产权调换并自行过渡的,过渡期限不超过 3 年,具体以征收项目房屋征收补偿方案规定的过渡期限为准;2.非被征收人原因导致过渡期延长的,逾期部分按原标准的 100% 加付临时安置补助。
<p>备注:1.本标准中“户”以一个不动产权证(房地产权证、房屋所有权证)为一户;2.本标准中“㎡”为被征收房屋产权证载建筑面积;3.本标准未包括的其他征收补偿补助,按照相关法律法规和政策规定执行。</p>					