



重庆市武隆区人民政府办公室
关于印发《武隆区国有土地上房屋征收
与补偿实施细则》的通知

武隆府办发〔2018〕135号

各街道办事处，各乡镇人民政府，区政府各部门，有关单位：

《武隆区国有土地上房屋征收与补偿实施细则》已经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市武隆区人民政府办公室

2018年11月12日

武隆区国有土地上房屋征收与补偿实施细则

第一条 为规范我区国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征收条例》），依照《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》以下简称《征收办法》）规定，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

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、先补偿后搬迁的原则。

第四条 区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

区国土房管局作为房屋征收部门（以下简称征收部门），负责组织实施本区行政区域内的房屋征收与补偿工作；负责处理城市房屋拆迁遗留问题；负责组织编制和上报本区国有土地上房屋征收年度计划。



区政府相关部门和乡镇（街道）应当按照职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 征收部门可委托区土地和房屋征收中心作为房屋征收实施单位，在委托范围内承担房屋征收与补偿的具体工作，且不得以营利为目的。

征收部门对区土地和房屋征收中心在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

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；
- （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、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 依照本细则第六条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入全区国民经济和社会发展规划年度计划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

第八条 符合本细则第六条征收房屋情形的，由征收部门会同发展改革、规划等行政主管部门提出房屋征收项目，报区人民政府审查确定。

房屋征收项目和征收范围确定后，征收部门应书面通知有关部门暂停办理相关手续，并在征收范围内公布。征收范围公布后，不得在房屋征收范围内擅自实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为。违反规定实施的，不予补偿。土地、规划、市政、工商等行政管理部门应在征收范围内按职责分工做好以下工作：

(一) 暂停办理土地使用权和房屋买卖、交换、析产、分割、赠与、抵押、典当、分户、出租、改变用途、调配等手续；

(二) 暂停核发营业执照，监督售货亭、摊位等临时服务网点在征收公告确定的搬迁期限内自行拆除或迁出。



第九条 征收部门对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应予以配合，调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

区人民政府在房屋征收决定前应当组织规划、土地等行政主管部门对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

第十条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定。协商不成的，征收部门会同乡镇（街道）、村（社区）组织召集被征收人通过多数决定、随机选定等方式确定，随机选定应当由公证机关监督实施。

第十一条 房地产价格评估机构依据相关规定开展预评估工作，并为制订征收补偿方案提供预评估单价。

第十二条 征收部门拟订征收补偿方案，报区人民政府。区人民政府组织论证后公布，征求公众意见，征求意见期限不少于30日。

因旧城区改建需征收房屋的，过半数被征收人对征收补偿方案有异议的，区人民政府或经区人民政府委托的征收部门应当组织被征收人和公众代表召开听证会，并根据听证会情况修改方案。

征收补偿方案应当包括征收范围、签约时间及期限、征收

实施单位和评估机构、征收补偿方式、评估机构提供的预评单价和产权调换房源情况、征收个人住房保障、补助及奖励办法等内容。

第十三条 区人民政府作出房屋征收决定前，应当按照《重庆市重大事项社会稳定风险评估办法（试行）》及有关规定进行社会稳定风险评估。

第十四条 征收部门会同有关部门落实征收补偿费用，确保征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用。

区人民政府应当编制计划，组织新建或购买房屋，确保征收产权调换房源的落实。

第十五条 区人民政府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情况、作出征收决定。

被征收的户数和面积根据实际情况，由区人民政府常务会议讨论决定。

第十六条 区人民政府在作出房屋征收决定后5个工作日内公告，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。

区人民政府及征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十七条 征收决定公告后，征收部门应当将分户的初步评估结果向被征收人公示7日，并安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师进行现场说明解释。对被征收人反映的确属错估的部分，注册房地产估价师应当现场予以记录，并报请房地产估价机构进行修改、完善。

第十八条 房地产价格评估机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向征收部门提交被征收范围内的整体评估报告和分户评估报告。征收部门应当及时向被征收人送达分户评估报告。

第十九条 对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向市国有土地上房屋征收价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十条 征收补偿可以采用货币补偿方式；也可以采用房屋产权调换方式。除法律、法规规定的情形外，被征收人可以自行选择。

被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

第二十一条 被征收住宅建筑面积公摊系数低于或等于15%的，按15%的公摊系数计算应补偿的住宅建筑面积；被

征收住房建筑面积公摊系数高于 15% 的，按实际面积计算房屋补偿。

第二十二条 住宅、非住宅性质认定，原则以房屋产权证载明的用途为依据。未经批准将住宅改变为非住宅的，按照住宅进行评估补偿。在合法建筑物面积内，依法取得营业执照，征收时仍在经营的，可根据经营年限及纳税情况给予适当经济补偿。

第二十三条 非住宅房屋被征收人可以书面申请住宅房屋作为产权调换房屋，征收部门可以根据住宅房屋被征收人安置情况统筹考虑。

第二十四条 被征收住宅或非住宅搬迁，征收部门应付给搬迁费。在征收公告规定的搬迁期限内提前搬迁的，征收部门应给予提前搬迁的奖励费。

第二十五条 采取产权调换方式的，征收部门不能一次解决被征收人的安置房屋的，应提供临时周转房或鼓励被征收人自行临时过渡；在规定的过渡期内，被征收人自行解决临时过渡的，征收部门应付给临时安置补助费；由征收部门提供临时周转房的，不付给临时安置补助费。

第二十六条 被征收的属生产、经营性的非住宅房屋，被征收人选择产权调换的。在规定的过渡期限内，因征收部门没

有提供周转房造成停产、停业的，由征收部门按过渡期限付给停产停业损失补偿；征收部门按被征收的建筑面积提供了非住宅临时周转房的，不付给停产停业损失补偿；但法律法规和政策另有规定的除外。

第二十七条 选择产权调换安置的，安置房面积小于被征收房屋面积的，其首次物业专项维修资金由征收人缴交；安置房等于或大于被征收房屋面积的，与被征收房屋等面积部分的首次物业专项维修资金，由征收人缴交，超面积部分由被征收人缴交。

第二十八条 被征收人单独安装的水电表、天然气、电话、闭路电视等设施。选择货币补偿的，征收部门依法按现行收费标准一次性给予补偿；选择产权调换的，征收时不予补偿，由征收部门恢复安装。

第二十九条 征收区域内的被征收人，在规定搬迁期限内选择货币补偿的，除按规定享受搬迁费和提前搬迁奖励费外，以产权户为单位，可给予一次性货币补偿特别奖励费。同一产权内既有住宅也有非住宅的，按评估价格分别计算。

第三十条 征收范围内的个人住宅，经申请并审查公示，以产权户为单位，家庭实际居住且在他处无住宅，家庭人口在2人及以下，被征收住房建筑面积不足30平方米，按建筑面积

30平方米给予补偿；家庭人口在3人以上，住房建筑面积不足45平方米，按建筑面积45平方米给予补偿；对不符合上述条件骗取保障性补偿的，经查实，依法追回保障部分补偿。

征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，优先给予住房保障。

第三十一条 在房屋征收公告和征收补偿方案确定的签约期限内，由房屋征收部门与被征收人签订补偿协议。

补偿协议内容应当包括：补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

第三十二条 签订房屋征收补偿协议后，被征收人应当将被征收房屋的房地产权证(国有土地使用权证、房屋所有权证)等权属证明一并交回，有关部门应当及时办理注销登记手续。

第三十三条 对在征收补偿方案确定的签约期限内未达成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由征收部门报请作出房屋征收决定的区人民政府依照本实施细则的规定作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定作出后，房屋征收部门会同信访部门、被征收房屋所在乡镇(街道)、村(社区)做好宣传、解释和协调工作。

第三十四条 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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，征收部门会同有关单位进一步协调，仍未达成协议的，依法向有管辖权的人民法院申请强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点及面积等材料。

第三十五条 被征收人迁出原地后的义务教育入学，征收之时可一次性选择6年内继续在原户籍所在地按原招生办法入学；或在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的就近学校入学。

对符合城市居民最低生活保障条件的困难家庭，因居住地发生变化造成人户分离的，在征收补偿完成1年内，凭迁出地民政部门出具的证明材料，由迁入地民政部门审查核定发放最低生活保障金。1年后，按规定向迁入地民政部门提出申请。

因征收迁入的居民与迁入地原居民在就业、培训、医疗、社会保障等公共服务方面享有同等待遇，按属地原则在迁入地参加城乡居民合作医疗保险。

第三十六条 在征收范围内应当优先建设产权调换的安置房，安置房建设必须符合总体规划设计和质量标准，未通过

规划、消防和建筑质量等验收的安置房不得交付使用。

第三十七条 本细则施行前已依法取得房屋拆迁许可的项目，其评估、补偿、安置、行政裁决等继续沿用原有的规定办理。原《武隆县人民政府办公室关于印发武隆县国有土地上房屋征收与补偿实施细则的通知》（武隆府办发〔2012〕171号）自本细则施行之日起废止。

第三十八条 本细则自印发之日起施行。

附件：武隆区国有土地上房屋征收费额标准



附件

武隆区国有土地上房屋征收费额标准

费额名称		费额标准	
搬迁费	住宅	1000 元/户·次	
	非住宅	商业、办公、业务用房 30 元/m ² ·次	
		生产用房 40 元/m ² ·次	
提前搬迁奖励费		住宅 50 元/户·日、非住宅经营门面按 10 元/m ² ·日、其它按 8 元/m ² ·日	
一次性货币补偿特别奖励费	住宅	按房屋评估总金额 20% 给予奖励	在规定搬迁期限内，选择货币补偿方式的，给予一次性货币补偿特别奖励费。同一产权内既有住宅也有非住宅的，按评估价格分别计算。
	非住宅	按房屋评估总金额 10% 给予奖励	
临时安置费	征收面积 100 平方米以内(含 100 平方米)，800 元/户·月		1. 芙蓉街道办事处、凤山街道办事处规划区内执行该标准，城镇规划区外按此标准下调 40%。 2. 白马镇、仙女山镇按此标准下调 40%。 3. 其他乡镇按此标准下调 50%。 4. 以每户 4 人为基数(含 4 人)，每增加 1 人加 50 元。
	征收面积 101 - 150 平方米(含 150 平方米)，900 元/户·月		
	征收面积 151 平方米以上，1000 元/户·月		
停产停业损失补偿费	被征收人选择货币补偿的，按房屋评估价值的 6% 一次性给予停产停业损失补偿费。		
	被征收人选择产权调换的，每月按房屋评估价值的 5‰ 支付停产停业损失补偿费，停产停业期限按实际过渡期限计算。		
	过渡期延长的，自逾期之日起每月按房屋评估价值的 5‰ 加付停产停业损失补偿费。		
物业专项维修资金	货币补偿	电梯房 80 元/m ² 、无电梯房 50 元/m ² ，按被征收房建筑面积支付给被征收人。	



重庆市武隆区人民政府行政规范性文件

	产权调换	安置房面积小于被征收房屋面积的,由征收人缴交;安置房等于或大于被征收房屋面积的,等面积部分由征收人缴交,超面积部分由被征收人缴交。
空调、太阳能 迁移费	空调:柜机 300 元/台、挂机 200 元/台;太阳能 300 元/台。	
价差补助调节费	选择产权调换的按被征收房屋评估总额 10%计算。	