

重庆市大足区人民政府 关于印发重庆市大足区国有土地上房屋征收 与补偿实施办法的通知

大足府发〔2023〕5号

经开区管委会，各镇街人民政府（办事处），区政府各部门，有关单位：

现《重庆市大足区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已经区第三届人民政府第40次常务会议审议通过，印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市大足区人民政府

2023年3月1日

（此件主动公开）

重庆市大足区国有土地上房屋征收与补偿 实施办法

第一章 总 则

第一条 为规范本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（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》及有关法律、法规、规章和上级规范性文件，结合大足区实际，制定本办法。

第二条 因公共利益需要，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），适用本实施办法。

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 区政府负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

区住房城乡建委为本区房屋征收部门，组织实施本区房屋征收与补偿工作，及处理房屋征收与补偿遗留问题。

区土地房屋征收中心（以下简称征收中心）负责本区房屋征收与补偿的具体事务性工作以及房屋征收与补偿方面的档案管理和信息查询服务，接受区住房城乡建设委的指导、监督和检查。

各镇街应当配合做好本行政区域内房屋征收与补偿的具体工作。

区发展改革、财政、审计、公安、民政、教育、规划自然资源、城市管理、卫生健康、市场监管、税务等有关单位应当按照职责分工，做好房屋征收与补偿的相关工作。

区住房城乡建设委、征收中心根据房屋征收与补偿工作的需要，可以委托具备相应条件的单位承担调查、测绘、评估、法律事务、劳务服务等相关工作。

第二章 征收决定

第五条 区住房城乡建设委应当编制本区年度房屋征收项目计划草案，经区政府审定后，报市住房城乡建设委备案。

第六条 符合《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》第十二条规定的情形，确需征收房屋的，由区政府确定的建设项目组织实施单位向区住房城乡建设委提出启动房屋征收程序，说明拟征收范围和符合公共利益的具体情形，并提交区发展

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、国土空间规划和专项规划的证明；因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，还应当提交区发展改革委关于建设项目纳入国民经济和社会发展年度计划的证明。

第七条 区住房城乡建委收到启动房屋征收程序申请后，应当组织征收中心、项目所在镇街等相关部门，对征收项目和拟征收范围内的房屋情况进行摸底调查，形成初步审查意见报区政府审批，区政府认为符合公共利益需要的，批准房屋征收申请，并确定房屋征收项目和征收范围，并予以公布。

区住房城乡建委根据区政府确定的房屋征收项目和征收范围，将房屋所有权人确定为被征收人。

第八条 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。

区住房城乡建委应当将房屋征收项目、征收范围、禁止在征收范围内实施的行为及不增加补偿的情形在征收范围内公布，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、不动产登记等相关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。

第九条 房屋征收项目和征收范围公布后，区住房城乡建设委应当公告征集并根据报名情况遴选不少于 3 家符合条件的房地产价格评估机构（以下简称评估机构），作为候选的评估机构并向被征收人公示。被征收人在候选的评估机构名单公示后 5 个工作日内，协商选定本征收项目的评估机构，协商不成的，由区住房城乡建设委会同项目所在地镇街、村（社区）召集被征收人，在公证机构现场公证下，通过投票表决或随机选定方式确定。

区住房城乡建设委应当将确定的评估机构进行公示，并与其签订房屋征收评估委托合同，评估费用根据房屋征收项目规模、服务内容分档次确定，原则上不超过被征收房屋评估价值的 5%。

第十条 项目所在地镇街应当对征收范围内的土地房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当给予配合；被征收人不予配合的，按照不动产登记簿进行登记。

调查登记结果应当在房屋征收范围内向被征收人公示，被征收人对调查登记结果有异议的，区住房城乡建设委应当依法核实处理。

第十一条 区政府委托区住房城乡建设委组织区规划自然资源局、项目地镇街、项目业主等相关单位对征收范围内未经登记的建筑进行调查，并根据调查结果共同对未经登记建筑的合法性进行认定。对认定为合法建筑的，应当给予补偿补助；对认定为

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，结合剩余期限给予适当补偿；认定为超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

未经登记建筑的认定和处理结果应当在房屋征收范围内公示，公示期不得少于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提出，由区政府予以核实。

第十二条 区住房城乡建设委结合项目所在地镇街的摸底调查情况、预评估价格和项目实际，按有关规定拟定征收补偿方案报送区政府，由区政府组织论证、审查后公布并征求公众意见，征求意见期限不少于30日，征求意见情况和根据公众意见修改的情况由区政府予以公布。

第十三条 作出房屋征收决定前，区政府委托区住房城乡建设委按照有关规定进行社会稳定风险评估。社会稳定风险评估结论是决定是否实施房屋征收的重要依据。区政府决定实施房屋征收的，应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。

第十四条 区政府作出房屋征收决定前，区住房城乡建设委应当会同有关部门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、专户专账管理，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。

第十五条 区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 万平方米以上的房屋征收决定，需经区政府常务会议讨论决定。

第十六条 区政府作出房屋征收决定后，7 日内在房屋征收范围内予以公告。公告需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。区住房城乡建委应当做好房屋征收和补偿的宣传、解释工作。

第三章 补 偿

第十七条 房屋征收决定公告后，区住房城乡建委应当将分户的初步评估结果，在征收范围内向被征收人公示 7 个工作日。评估结果公示期间，评估机构应当安排参与该征收项目评估的注册房地产估价师进行现场说明解释。

被征收人对初步评估结果有异议的，注册房地产估价师应当现场予以记录。评估结果存在错误的，评估机构应当修正。

第十八条 在分户初步评估结果公示期届满后，评估机构应当向区住房城乡建委提交正式的整体评估报告和分户评估报告。

区住房城乡建委应当向被征收人送达分户评估报告，并告知被征收人有申请复核评估的权利。

第十九条 区住房城乡建委与被征收人在房屋征收补偿方案规定的签约期限内签订补偿协议。补偿协议应当明确以下内容：补偿方式、补偿金额、支付期限、用于产权调换房屋地点和面积、搬迁费、临时过渡费、停产停业损失费等事项。

第二十条 征收补偿协议订立后，区住房城乡建委应当按照协议约定及时履行义务，逾期未履行义务的，被征收人可以依法向人民法院提起诉讼。

被征收人应当按照补偿协议约定履行义务，不履行义务，经催告仍不履行的，区住房城乡建委可以作出要求其履行补偿协议的书面决定，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，区住房城乡建委可以依法申请人民法院强制执行。

第二十一条 区住房城乡建委与被征收人在征收补偿方案确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，由区住房城乡建委报请区政府按照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。

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，且在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区政府发出催告书。被征收人自催告书送达之日起，10个工作日内仍不搬迁的，区政府依法申请人民法院强制执行。

第二十二条 征收直管公房和自管公房的，区住房城乡建委应当与产权单位签订补偿协议，并告知公房承租人。产权单位应当督促公房承租人按期搬迁。

征收直管公房，实行产权调换的，产权调换房屋由原公房承租人优先承租；实行货币补偿的，产权单位应当给予公房承租人适当补偿。

征收自管公房，产权单位应当书面明确被征收房屋的处置意见，区住房城乡建委按照处置意见签订补偿协议。

第二十三条 被征收住宅建筑面积公摊系数低于或等于15%的，按照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，按实际面积计算应补偿面积。

房屋征收范围内，以产权户为单位，被征收房屋建筑面积总和与土地使用权面积比值小于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。

第二十四条 被征收房屋为住宅，而实际改为非住宅使用的，应当按照住宅进行评估、补偿；被征收房屋产权人、房屋坐落与市场主体注册登记、税务登记证明一致，且在征收项目公布前连续合法经营2年以上并能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。

第二十五条 根据《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》（以下简称“实施细则”）第四十一条规定，实行最低住房保障制度。在征收项目公布前，被征收人及其配偶在本区没有其他国有土地上产权住宅的，按照《实施细则》第四十条第一款计算后的应补偿面积小于45平方米的，可按照45平方米进行补偿。

被征收人符合住房保障条件的，区政府在分配廉租房、公租房等保障性住房时，优先满足其住房需要，并按相关规定办理。

第二十六条 被征收居民的子女迁出原户籍后需要义务教育入学的，在征收时可以一次性选择6年内继续在原户籍所在地按照原招生办法入学，或者在迁入产权调换房屋的户籍所在地按照当地教育部门划片招生办法入学。

教育、公安、民政、人力社保、卫生健康等部门依据各自职责，负责相关因房屋被征收而迁出原户籍地居民的公共服务保障等工作。

第四章 附 则

第二十七条 本实施办法自公布之日起施行。《重庆市大足区人民政府关于印发〈重庆市大足区国有土地上房屋与补偿办法〉的通知》（大足府发〔2012〕41号）同时废止。

未尽事宜，按照《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。本办法施行前已作出征收决定、发布征收公告的征收项目，按原补偿方案继续实施。