



重庆市涪陵区人民政府办公室 关于印发涪陵区江南城区旧城改造国有土地上 房屋征收与补偿办法的通知

涪陵府办发〔2015〕60号

有关街道办事处，区政府有关部门、有关单位：

《涪陵区江南城区旧城改造国有土地上房屋征收与补偿办法》
已经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市涪陵区人民政府办公室

2015年4月1日



涪陵区江南城区旧城改造国有土地上 房屋征收与补偿办法

为加快推进我区江南城区旧城改造进程，改善居民居住条件，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）的相关规定，结合我区实际，特制定本办法：

一、房屋征收与补偿的原则

（一）遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

（二）遵循货币补偿和产权调换两种补偿方式由被征收人任选其一的原则。

（三）遵循对合法建筑依法补偿，对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿的原则。

（四）遵循征收个人住宅，对符合住房保障条件的，优先给予住房保障的原则。

二、房屋征收与补偿的方式

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，应计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

住宅产权调换房屋价格由政府定价。被征收人只能选择与被征收住宅房屋建筑面积最接近的产权调换房户型。



住宅房屋的被征收人可以选择在改造地段或就近地段进行产权调换。

产权调换房屋实行先签、先搬、先选、先安的原则，选房按腾空交房并在区房屋征收办登记的时间先后为序。

三、对房屋被征收人的补偿

（一）对被征收房屋价值的补偿。对旧城改造被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由依法确定的具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。评估机构按《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法》选择确定。

（二）被征收房屋的装饰装修补偿。由依法确定的具有法定资质的房地产评估机构评估确定补偿价值。被征收人的合法住宅室内装修十年以上或评估价值低于 50 元/平方米，按 50 元/平方米给予补偿。

（三）水、电、气、闭路电视等设施补偿。

住宅：天然气 3500 元/户；闭路电视 500 元/户；被征收人的水、电补偿，仅限于在水、电部门独立开设户头并缴纳了相关费用的用户，用电户头 600 元/户，用水户头按供水部门现行收费标准一次性给予全额补偿，未在水、电部门独立开设户头的，不予补偿。

非住宅：天然气 3500 元/户；闭路电视 500 元/户；被征收人的水、电补偿仅限于在水、电部门独立开设户头，并缴纳了相关费用的用户，按水、电部门现行收费标准一次性给予全额补偿；



未在水、电部门独立开设户头的，不予补偿。

实行房屋产权调换的，被征收人原有的水、电、气、闭路电视等设施征收时不予补偿，在产权调换房屋中恢复安装，不另收费。

（四）搬迁、临时安置的补偿

1. 搬迁补偿

住宅：700 元/户·次，空调 200 元/台移机费。

非住宅：商业、办公、业务用房 30 元/平方米，生产仓储用房 40 元/平方米。非住宅搬迁费均含场内设备、设施等搬迁、安装、调试费。

2. 临时安置的补偿

被征收房屋为住宅，被征收人选择产权调换补偿方式，因征收人暂时无法提供现房的，根据被征收房屋补偿面积按如下标准发放临时安置费（过渡费），由被征收人自行解决过渡房。60 平方米以下的 800 元/月·套，60—90 平方米的 900 元/月·套，90 平方米以上的 1000 元/月·套。

住宅临时安置费（过渡费）发放期限，从被征收人腾空交房之日起，至产权调换房屋钥匙交付被征收人之日后的 90 日止。

（五）非住宅停产停业损失补偿

按《重庆市人民政府办公厅关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）〉等有关办法的通知》（渝办发〔2011〕123 号）规定给予补偿。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助费。被征收人选择产权调换的，征



收部门没有提供非住宅临时安置房的,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。

四、对房屋被征收人的补助

被征收人在征收决定公告规定的签约期限内选择货币补偿方式的,给予货币补偿补助费。

住宅:在征收决定公告规定的60天签约期限内签订征收补偿协议的,按被征收房屋价值的20%给予货币补偿补助费。

非住宅:在征收决定公告规定的30天签约期限内签订征收补偿协议的,按被征收房屋价值的5%给予货币补偿补助费。

五、对房屋被征收人的奖励

住宅:在征收决定公告规定的60天签约期限内签订征收补偿协议的,给予6000元/户提前签约奖励。

非住宅:在征收决定公告规定的30天签约期限内选择货币补偿并签订征收补偿协议的,给予600元/平方米的奖励(不含违章建筑面积);在征收决定公告规定的30天签约期限内选择产权调换并签订征收补偿协议的,给予200元/平方米的奖励(不含违章建筑面积)。

六、特别补偿规定

(一)被征收住宅建筑面积公摊系数低于15%的,按15%的公摊系数计算应补偿的住宅建筑面积,被征收住宅建筑面积公摊系数高于15%的,按实际面积计算房屋补偿。



(二)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的,按前款规定实施补足后,家庭人口在2人及以下,被征收住房建筑面积不足30平方米的,按建筑面积30平方米给予补偿;家庭人口在3人及以上,被征收住房建筑面积不足45平方米的,按建筑面积45平方米给予补偿。家庭人口及财产状况以区政府发布征收补偿方案征求意见的公告之日前与产权人具有婚姻关系、赡养、抚养关系的实际居住人口及其财产状况为准;在区政府发布征收补偿方案征求意见的公告之日起婚姻状况发生变化,与产权人具有赡养、抚养关系的实际居住人口发生变化导致财产状况发生变化的,不纳入此项补偿范围。对不符合上述条件骗取保障性补偿的,经查实后,依法追回保障部分补偿。

(三)未经规划、国土资源等部门批准,将住宅房屋改为营业用房或其他非住宅用房的,按住宅房屋进行评估补偿;被征收房屋所有权人、房屋座落与工商、税务登记的证明一致,房屋征收公告发布前连续合法经营,并能够提供2年以上纳税记录的,按《重庆市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法(暂行)》给予停产停业损失补偿。

(四)安置房公摊面积费用的缴纳。实行产权调换的住宅房屋,安置住房公摊系数超过15%的,其超过部分对应的公摊面积由征收人承担购房费用;安置住房公摊系数在15%以内,所对应的公摊面积由被征收人承担购房费用。



（五）住宅安置房物业专项维修资金的缴交。安置房面积小于或等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；安置房面积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。

七、未经登记建筑的处理

（一）未经登记的房屋，由区综合执法部门组织区规划、国土、城乡建设、房管等部门进行调查认定。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（二）房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、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。

原《重庆市涪陵区人民政府办公室关于印发涪陵区江南城区旧城改造国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》（涪陵府办发〔2014〕124号）废止。