



奉节县人民政府 关于印发奉节县城市规划建设区国有土地上 房屋征收补偿办法（暂行）的通知

奉节府发〔2017〕35号

各乡镇人民政府、街道办事处、管委会，县政府有关部门，有关单位：

《奉节县城市规划建设区国有土地上房屋征收补偿办法（暂行）》已经第十七届县政府第10次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

奉节县人民政府

2017年5月17日



奉节县城市规划建设区国有土地上房屋 征收补偿办法（暂行）

为规范城市规划建设区国有土地上房屋征收补偿行为，根据相关法律法规和政策规定，结合我县实际，制定本办法。

一、适用范围及对象

奉节县城市规划建设区内国有土地上的房屋。

二、征收补偿执行的政策

执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）、《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）等有关文件。

三、征收补偿工作单位

房屋征收工作由县政府统一领导，县国土房管局为房屋征收部门，有关乡镇人民政府（街道办事处、管委会）协助房屋征收补偿安置的具体工作。

县监察、发改、财政、建设、民政、经信、移民、市政、水务、审计、公安、税务、工商、质监等部门按照各自职责，做好房屋征收的相关工作。

四、补偿与安置

国有土地上房屋是指取得国有土地上房屋合法产权的房屋。国有土地上未经登记建筑，经依法认定处理后，参照合法国有土地上房屋补偿。

被征收人可选择产权调换或货币补偿，以户为单位只能自愿选择一种补偿安置方式。

（一）产权调换。

1. 被征收人选择产权调换的，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建筑面积，被征收住宅公摊系数高于 15% 的，按实际面积计算房屋补偿；非住宅按实际面积计算应补偿的建筑面积。产权调换实行价差结算。

2. 非住宅停产停业损失每月按被征收房屋评估价值的 5% 补偿，时间为两年。被征收房屋的生产、经营单位或个人不是该房屋所有权人的，依照与房屋所有权人的约定分配停产停业损失；没有约定的，由房屋所有权人和生产、经营的单位或个人协商分配。

3. 选择产权调换的，房屋为住宅的被征收人享有两年的过渡安置费，标准为每月 12 元/平方米。以户为单位，若被征收房屋面积过小，每月达不到 800 元的，按 800 元发放。



4. 产权调换价差结算规则：

（1）被征收合法建筑面积及其附属物的补偿金额经评估后确定，在签订征收补偿协议中载明但不支付。

（2）安置房评估单价低于被征收房屋评估单价的由征收单位补齐差价，安置房评估单价高于被征收房屋评估单价的由被征收人补齐差价。

（3）安置房有关土地房屋权属证书，由征收部门负责办理，所需规费不由被征收人承担。

（4）被征收人按规定办法选定安置房后，由征收单位与被征收人结算价差，付清价差款后销号交房。

5. 被征收房屋的装修、装饰物和附属物，由房屋所有人（使用人）自行拆除，原则上不予以补偿。装修、装饰物和附属物不能自行拆除或拆除后丧失使用价值的，由房屋征收评估机构依据本市有关规定按重置评估原则，逐户评估，确定相应单价，然后予以补偿。

（二）货币补偿。

1. 选择货币补偿的房屋，无论公摊系数大小均按原房屋建筑面积增加 15% 作为应补偿面积，应补偿面积乘以房屋评估单价作为该房屋的补偿价。

2. 低收入、住房困难家庭建筑面积增加 15% 后，仍不足 45

平方米的，按 45 平方米乘以房屋评估单价作为房屋补偿价。

3. 选择货币补偿的房屋均按房屋补偿价的 3% 给予税费补偿（含首次大修基金、契税等），再按有关规定一次性发给货币补偿补助费后（具体标准见附件），征收单位不再提供安置房。

4. 征收单位提供限价房由被征收人申购。被征收人不申请购买限价房的，按应补偿面积，给予每平方米 500 元购房补助。限价房申购管理办法按相关文件执行。

5. 被征收人在奖励公告期内签订征收补偿协议，搬迁腾空房屋交付房屋钥匙的可享受相应奖励（具体标准见附件）。

6. 非住宅停产停业损失按被征收房屋补偿价值的 6% 一次性给予停产停业损失补偿费。被征收房屋的生产、经营单位或个人不是该房屋所有权人的，依照与房屋所有权人的约定分配停产停业损失；没有约定的，由房屋所有权人和生产、经营的单位或个人协商分配。

7. 房屋为住宅的被征收人享有十二个月的过渡房租费，标准为每月 12 元/平方米。以户为单位，若被征收房屋面积过小，每月达不到 800 元的，按 800 元发放。

8. 被征收房屋的装修、装饰物和附属物，由房屋所有人（使用人）自行拆除，原则上不予以补偿。装修、装饰物和附属物不能自行拆除或拆除后丧失使用价值的，由房屋征收评估机构依据



本市有关规定按重置评估原则，逐户评估，确定相应单价，然后予以补偿。

五、本办法由奉节县国土资源和房屋管理局负责解释

六、本办法自发布之日起执行

附件

国有土地上房屋征收费额标准

序号	费额名称		费额标准
1	搬迁费	住宅	1800 元/户.次



重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

		非住宅	商业、办公、业务用房 30 元/平方米.次，生产用房 40 元/平方米.次。	
2	奖励费	提前签约	住宅 40 元/户.日。非住宅非临街门市经营用房 10 元/平方米.日，临街门市 20 元/平方米.日。	
		提前交房	住宅 40 元/户.日	
3	货币 补偿 补助费	住宅	30000 元/户	选择货币补偿方式的，给予货币补偿补助费。 同一产权内既有住宅也有非住宅的，按就高不就低的原则，合并给予一次补助，不能分别补助两次。
		非住宅	按被征收房屋价值的 5% 计算，不足 20000 元的，按 20000 元给予。	
说明： 1. 搬迁费：包括搬迁损失补偿费。选取货币补偿的，按户计发 1 次；选取产权调换的，按户计发 2 次。 2. 奖励费：在征收决定确定的签约期内，提前签约的发放提前签约奖励费。奖励天数从签订补偿安置协议之日起至征收决定确定的最后签约日止计算。住宅提前搬迁腾空房屋交付房屋钥匙的，发放提前交房奖励费。奖励天数按搬迁腾空房屋交付房屋钥匙之日起至补偿协议约定的交房之日止计算。				