

# 忠县人民政府办公室 关于印发忠县国有土地上房屋征收 补偿奖励标准的通知

忠府办发〔2015〕43号

各乡镇人民政府，各街道办事处，县政府各部门：

《忠县国有土地上房屋征收补偿奖励标准》经县政府第70次常务会议审议，并经县委第62次常委会审定，现印发给你们，请遵照执行。

忠县人民政府办公室

2015年3月30日

## 忠县国有土地上房屋征收补偿奖励标准

为规范我县国有土地上房屋征收与补偿（以下简称“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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（渝办发〔2011〕123 号）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法（暂行）》《重庆市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法（暂行）》《重庆市人民政府办公厅关于做好房屋被征收家庭住房保障工作的通知》（渝办发〔2011〕127 号）《重庆市国土房管局印发关于进一步加强国有土地上房屋征收工作的通知》（渝国土房管〔2012〕589 号）等规定，结合我县实际，制定本标准。

### 一、征收房屋的补偿

#### （一）房屋的补偿

1. 被征收人选择货币补偿安置的，由征收人按被征收房屋合法建筑面积乘以被征收房屋的评估价格计算货币补偿金额，一次性支付被征收人的货币补偿款。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，由征收人提供用于产权调换的房屋。对就近还房的，被征收房屋应补偿面积与安置房（实际选房）等建筑面积部分，实行 1:1 不补差价的方式补偿安置。对异地还房的，按被征收房屋评估价格与安置房评估价格的比例进行等价换算所得应补偿面积后，实行 1:1 不补差价的方式补偿安置。

### （二）附属设施的补偿

被征收房屋内的水、电、天然气、电话、网络、有线电视设施，由征收人据实登记，被征收人到相关部门报停。被征收人单独安装的水电总表，由其自行拆除，并由征收单位按有关部门现行收费标准一次性给予全额补偿。实行产权调换的，在安置房中由征收人按登记项目恢复功能，被征收房屋无此设施的，初装费用由被征收人承担；实行货币补偿的，由征收人按有关部门规定的现行收费标准一次性补偿给被征收人（只限天然气、有线电视设施）。

### （三）装饰物与附属物的征收补偿

装饰物与附属物可拆除的，由所有权人或使用人自行拆除，原则上不予补偿；不能自行拆除的或拆除后丧失使用价值的，由征收人与被征收人协商解决，协商不成则由受委托的房屋征收评估机构评估后按评估价值予以补偿。

#### （四）被征收空地的补偿

征收范围内，企、事业单位无建筑物、构筑物，建筑容积率小于1的有证空地，按照《中华人民共和国土地管理法》第五十八条的规定，根据土地供应方式、土地性质、土地用途、地理位置等因素，评估机构按房地产市场价对土地进行评估，评估出的价格作为补偿依据。

### 二、其他补偿（补助）

#### （一）搬迁费

住宅：1000元/户·次；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。不足1000元/户·次的按1000元的标准补齐。现房安置或货币补偿计发一次；产权调换的计发两次。

#### （二）临时安置费（即住宅房屋过渡费）

由征收部门会同财政、发展改革、审计部门适时调整，即以征收决定和公告的标准为准。选择房屋产权调换的，从产权调换房验收合格后书面通知被征收人接房之日起，征收人再按上述标准支付3个月的临时安置费用于被征收人对产权调换房装饰装修期间的补偿。房屋征收部门按征收面积提供了住宅临时安置房进行过渡的不支付临时安置费。选择货币补偿安置的，按其相应标准支付半年的临时安置费。

### （三）停产停业损失补偿费（即非住宅房屋过渡费）

非住宅房屋，选择产权调换的，按房屋评估价值的 5‰ 支付每月的停产停业损失补偿费；用于生产制造的生产车间、厂房按 6‰ 支付每月的停产停业损失补偿费。停产停业期限按实际过渡期限计算。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。征收未经规划、国土等部门批准，将住宅房屋改为营业用房或其他非住宅用房的，按住宅房屋进行补偿；被征收房屋所有权人、房屋坐落与工商、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，按规定给予停产停业损失补偿。征收人提供了非住宅临时安置房或实行现房安置的不给予停产停业损失补偿费。

### （四）住宅公摊系数补偿

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，被征收住宅建筑面积公摊系数高于 15% 的，按实际面积计算房屋补偿。实行产权调换的住宅房屋，安置住房公摊系数超过 15% 的，其超过部分所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。非住宅不予补偿公摊面积。

### （五）住房保障补偿

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，按补偿方案标准实施补足后，本户家庭人口为2人及以下（非户主直系亲属不计，下同）住宅面积不足30平方米的，在征收安置时，按建筑面积30平方米给予住房补偿安置；本户实际家庭人口在3人及以上的住宅面积不足45平方米的。在征收安置时，按建筑面积45平方米给予住房补偿安置。对不符合上述条件骗取保障性补偿的，经查实，将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，具体按重庆市保障性住房申请审核程序和《重庆市人民政府办公厅关于做好房屋被征收家庭住房保障工作的通知》（渝办发〔2011〕127号）等相关规定执行。

### **三、奖励**

（一）国家机关、事业单位、国有企业、集体企业公有房屋，无论住宅或非住宅房屋均不享受奖励。

（二）股份制企业、私营企业房屋和私有房屋，在征收决定公告载明的签约搬迁期限内达成征收补偿协议，腾空并交付被征收房屋及相关权证的按以下原则奖励：

1. 非住宅不予奖励。
2. 住宅房屋按下列标准予以奖励：



(1) 选择货币补偿安置的，按被征收房屋的合法建筑面积40%的比例，依照被征收房屋评估价格计算金额给予一次性奖励。

县城成片的旧城棚户区改造项目按被征收房屋的合法建筑面积30%的比例，依照被征收房屋评估价格计算金额给予一次性奖励。

(2) 选择房屋产权调换的，按被征收房屋的合法建筑面积40%的比例给予一次性面积奖励。

(三) 未在征收决定公告载明的签约搬迁期限内达成征收补偿协议的，不予奖励。

(四) 非住宅房屋被征收人可以书面申请按住宅房屋进行产权调换，在规定的期限内签订补偿协议、腾空交房的，享受住宅房屋的奖励和公摊系数补偿政策。

#### 四、其他相关规定

(一) 住宅房屋实际选房面积与应补偿面积之间差异部分，按下列标准进行结算：

实际选房面积小于应补偿面积的部分，征收人按被征收房屋市场评估价格与被征收人结算。

被征收人选择产权调换房后剩余面积超过20 m<sup>2</sup>（含）的，可选择一套面积最接近的户型房屋与征收人结算。实际选房面积

大于应补偿面积在 20 m<sup>2</sup>（含）以内的部分，由被征收人按产权调换房市场评估价格下浮 20% 结算给征收人；实际选房面积超过应补偿面积 20 m<sup>2</sup> 以外的部分，由被征收人按产权调换房市场评估价格结算给征收人。

剩余面积不足 20 m<sup>2</sup> 的，只能按被征收房屋市场评估价格进行现金结算。

（二）非住宅房屋未在签约公告期限内达成征收补偿协议，并腾空交付房屋的，则被征收房屋应补偿面积与安置房等面积部分实行补差价的方式补偿安置，即不按 1:1 的标准进行产权调换。

（三）被征收单位公有住宅（含办公用房、生产经营用房改为住宅）安排本单位职工实际住用的，其职工的搬迁由被征收单位自行解决，职工自行装饰装修房屋的费用，自行安装附属设施的费用，自行搬家的费用及奖励应当由被征收单位对职工予以补偿。若房屋是职工（包括配偶）唯一住房且符合住房保障条件的，由县住房保障部门优先纳入住房保障范围。

（四）被征收房屋的居住、生产、经营单位或个人不是被征收人的，依照与被征收人的约定分配临时安置费或停产停业损失补偿费；没有约定的，由被征收人和居住、生产、经营的单位或个人协商分割。



(五)对征收有抵押权的房屋,由抵押权人和抵押人重新设立抵押物或者由抵押人清偿债务后,给予补偿。

(六)对征收有产权纠纷或者使用权纠纷的房屋,在征收决定公告载明的签约征收期限内纠纷未解决的,由县国土房管局提出补偿安置方案。县国土房管局在征收前应当对被征收房屋作勘察记录,并向公证机关办理证据保全。

(七)安置房《房地产权证》办理所需缴纳的税、费等费用(被征收房屋买卖、赠与、交换、析产等涉及税费除外),与被征收房屋合法建筑面积等面积部分(不含奖励面积和补足公摊系数的面积)由征收人承担,超过的部分由被征收人承担。

(八)安置房面积小于或等于被征收房屋合法面积的,其物业首次专项维修资金由征收人缴交;安置房面积大于被征收房屋合法面积的,超面积部分的物业专项维修资金,由被征收人缴交。

(九)安置房的物业管理费,由被征收人在接房时自行缴纳。

**五、本标准自印发之日起施行,原有的有关政策和规定,凡与本标准不一致的,以本标准为准。本标准由县国土资源和房屋管理局负责解释。**