

大渡口府发〔2021〕19号

**重庆市大渡口区人民政府
关于印发《重庆市大渡口区集体土地征收补偿
安置实施办法》的通知**

各镇人民政府，区政府各部门，有关单位：

现将《重庆市大渡口区集体土地征收补偿安置实施办法》
印发给你们，请认真遵照执行。

重庆市大渡口区人民政府

2021年9月6日

重庆市大渡口区 集体土地征收补偿安置实施办法

第一章 总 则

第一条 为了规范本区农民集体所有的土地(以下简称集体土地)征收的补偿安置工作,保障被征收土地的所有权人、使用权人的合法权益,根据《重庆市集体土地征地补偿安置办法》(重庆市人民政府令第344号)和《重庆市人民政府关于公布征地补偿安置标准有关事项的通知》(渝府发〔2021〕14号)精神,结合本区实际,制定本实施办法。

第二条 本区行政区域内集体土地征收的补偿、人员安置和住房安置,适用本办法。

第三条 区人民政府负责本行政区域内集体土地征收补偿安置的组织实施工作。区征地服务中心承担全区集体土地征收补偿安置具体实施的事务性工作。

区规划和自然资源局负责对集体土地征收补偿安置具体实施的事务性工作进行管理和监督。

区人力社保局负责征地安置人员的基本养老保险和促进就业工作。

区公安分局提供被征地农村集体经济组织所在地安置对象户口信息,会同区征地服务中心、区规划和自然资源局、区人力

社保局、区农业农村委等部门对安置对象开展复核工作。

区农业农村委负责征地涉及的农村土地承包经营及承包经营合同管理，农村集体资产管理的指导、协调和监督及农村宅基地管理工作。

区财政局、区住房城乡建设委、区民政局等部门，按照各自职责做好集体土地征收补偿安置的相关工作。

镇人民政府负责征地涉及的农村土地承包经营及承包经营合同管理，农村宅基地审核批准，并按照区人民政府的要求，做好辖区内集体土地征收补偿安置的相关工作。

第二章 征地补偿

第四条 征收集体土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村房屋、其他地上附着物和青苗等的补偿费用。

第五条 征收农用地、建设用地和未利用地的土地补偿费、安置补助费，不分地类，按照市人民政府制定公布的区片综合地价执行。本行政区域范围内区片综合地价标准为 63000 元/亩。其中土地补偿费占 30%，标准为 18900 元/亩；安置补助费占 70%，标准为 44100 元/亩。

第六条 土地补偿费由区征地服务中心支付给被征地农村集体经济组织。征收家庭承包土地的，土地补偿费的 80%由农村集体经济组织按照被征收土地面积发放给承包经营户，土地补

偿费的 20%由农村集体经济组织依法管理和使用；征收未发包土地或者其他方式承包土地的，土地补偿费由农村集体经济组织依法管理和使用。

安置补助费由区征地服务中心发放给人员安置对象，安置补助费发放标准为 38000 元/人。安置补助费支付后有结余的，结余部分交由农村集体经济组织依法管理和使用；安置补助费不足的，由区人民政府安排资金予以补足，费用计入该项目的征地成本。

第七条 农村房屋以不动产权属证书记载的合法建筑面积为准，按照重置价格标准补偿（见附件 2）。

不动产权属证书记载为住宅而改作其他用途的，按照前款标准予以补偿。

对未取得不动产权属证书的房屋，由区人民政府组织区征地服务中心、区规划和自然资源局、区不动产登记中心、区农业农村委等部门和镇人民政府依法予以认定。

第八条 被搬迁房屋装饰物，由所有人自行拆除搬离，不予补偿。

第九条 本办法所称其他地上附着物，是指除房屋外的建筑物、构筑物以及林木和其他经济作物等；青苗，是指土地上生长的农作物。

（一）本区行政区域范围内的其他地上附着物（不含坟墓）和青苗实行综合定额补偿，以被征收土地面积扣除林地后的面积

为准，每亩定额补偿 25000 元（含青苗费 3000 元）。

（二）坟墓按照单人坟 1000 元/座、双人坟 1500 元/座标准予以迁坟补助，由坟主的近亲属按照迁坟通知约定时间前自行处理，逾期未处理的，按无主坟处理；

（三）征收林地的林木及附着物的补偿标准，按照国家和本市征收林地的有关规定执行，补偿标准低于综合定额标准的，按照综合定额标准 25000 元/亩进行补偿。

（四）镇、村等出资建设的公路、灌溉水渠、健身活动场地等公益和公共设施的补偿，按照第三方评估机构评估的价值补偿。

第十条 征收土地预公告发布之日，持有合法证照且从事生产经营活动的，综合考虑生产经营规模、类别、搬迁损失、搬迁难易度等因素，对生产经营者一次性给予搬迁补助费。

持不动产权属书记载房屋的企业，其建（构）筑物、附作物、设备设施等企业资产，依据第三方评估机构的评估报告进行征地拆迁补偿（设备配套模具，办公、库存、闲置以及未投入生产等相关的设备，不纳入评估范围）。

（一）从事农业生产、工业加工、商业服务三大类分别制定搬迁补助标准。

1.农业类：经济作物种植企业须持有合法证照，由第三方评估机构评估确定移栽费；水产养殖企业的搬运补助费在区人民政府发布征收土地预公告时按养殖水域面积 3000 元/亩计算（水域

面积测算按第三方测量机构测量为准)。

2.工业加工类：一次性搬迁补助费按第三方评估机构对所搬迁设备评估净值的20%计算；设备搬迁后丧失使用价值的，由评估机构依据评估净值计算搬迁补助费。

3.商业服务类：经营仓储、回收站、商场、超市等企业，按照实际经营情况，给予企业一次性搬迁补助费。

(二)为生产经营安装的水、电、气、管网等设施按实际安装费用补偿，无法提供实际安装发票的，按第三方评估机构的评估报告作为补偿依据。

第十一条 有下列情形之一的，不予补偿：

(一)违法建(构)筑物；

(二)区人民政府发布征收土地预公告前已拆除的房屋、房屋已垮塌的部分；

(三)区人民政府发布征收土地预公告后栽种的青苗及花草、树木等附着物；

(四)其他不当增加补偿费用的情形。

第三章 人员安置

第十二条 本办法所称人员安置对象应当从征收土地预公告之日计入被征地农村集体经济组织总人口的人员中产生。

下列人员计入被征地农村集体经济组织总人口：

(一) 户口登记在被征地农村集体经济组织所在地, 且取得该农村集体经济组织土地承包经营权的人员;

(二) 因出生、政策性移民将户口登记在被征地农村集体经济组织所在地, 且依法享有该农村集体经济组织土地承包经营权的人员;

(三) 因合法收养、合法婚姻将户口从其他农村集体经济组织迁入并长期在被征地农村集体经济组织生产生活, 且依法享有被征地农村集体经济组织土地承包经营权的人员;

(四) 依法享有被征地农村集体经济组织土地承包经营权的在校大中专学生 (含硕士、博士研究生)、现役军士和义务兵、儿童福利机构孤儿、服刑人员;

(五) 按照本市统筹城乡户籍制度改革有关规定保留征地补偿安置权利的人员;

(六) 因其他原因, 户口从被征地农村集体经济组织所在地迁出进城落户, 但长期在被征地农村集体经济组织生产生活, 且取得该农村集体经济组织土地承包经营权的人员。

前款所称“长期”, 是指区人民政府发布征收土地预公告之日, 在被征地农村集体经济组织连续生产生活、居住 1 年以上, 其中, 离婚后再婚配偶及随迁子女在被征地农村集体经济组织连续生产生活、居住 3 年以上。

第十三条 符合本办法第十二条规定但有下列情形之一的人员, 不计入被征地农村集体经济组织总人口:

- (一) 征地前已实行征地人员安置的人员；
- (二) 国家机关、人民团体、事业单位等在编在职和退休人员。

第十四条 农村集体经济组织的土地被全部征收的,按照本办法计入被征地农村集体经济组织总人口的人员全部为人员安置对象。

农村集体经济组织的土地被部分征收的,人员安置对象的人数按照被征收土地面积除以被征地农村集体经济组织人均土地面积计算。其中,被征收土地中耕地占比超过农村集体经济组织耕地占比的,人员安置对象人数为按照本款前述方法计算的人数乘以被征收土地中耕地占比再除以农村集体经济组织耕地占比。

前款所称人均土地面积为集体土地所有权证登记的土地总面积(不含已被征收的面积)除以按照本办法计入被征地农村集体经济组织总人口数。前款所称农村集体经济组织耕地占比为集体土地所有权证登记的耕地面积(不含已被征收的面积)占土地总面积(不含已被征收的面积)的比例。

第十五条 具体的人员安置对象由被征地农村集体经济组织按照农户被征地多少和剩余耕地情况在农村集体经济组织总人口中确定。镇人民政府应按以下原则指导农村集体经济组织确定人员安置对象,按照本办法第十四条规定计算的人员安置对象人数,全部落实到具体人员:征收家庭承包土地产生的人员安置对象人数,按照被征收耕地数量在被征地农户中从高到低依次确

定；征收未发包土地或者其他方式承包土地产生的人员安置对象人数，按照征地后农户剩余人平耕地数量在被征地农户中从低到高依次确定；只征收未发包土地的，由村民会议讨论确定具体人员。

具体的人员安置对象经农村集体经济组织公示 7 日无异议后，报镇人民政府初审，区征地服务中心会同区规划和自然资源局、区人力社保局、区公安分局、区农业农村委等部门复核，区人民政府核准。

第十六条 区人民政府应当将符合条件的人员安置对象纳入相应的养老等社会保障体系，并安排人员安置对象的社会保障费用，主要用于人员安置对象的养老保险等社会保险缴费补贴。

人员安置对象的基本养老保险缴费补贴办法及标准，按照市人民政府有关规定执行。

第十七条 区人力社保局应当将劳动力年龄段内有劳动能力、有就业需求的人员安置对象纳入公共就业服务范围，组织开展就业创业服务活动，促进其就业创业。

第四章 住房安置

第十八条 农村集体经济组织的土地被全部征收的，按照本办法计入被征地农村集体经济组织总人口且享有被征地农村集体经济组织宅基地权利的人员全部为住房安置对象。

农村集体经济组织的土地被部分征收的，征收土地预公告之日，持有征地范围内被搬迁住房的不动产权属证书，且按照本办法计入被征地农村集体经济组织总人口的人员为住房安置对象。

征地前已实行征地人员安置但住房未被搬迁的人员，在其住房搬迁时纳入住房安置对象范围。

第十九条 符合本办法第十八条规定但有下列情形之一的人员，不属于住房安置对象：

（一）本办法施行前已实行征地住房安置的人员；

（二）已享受福利分房、划拨国有土地上自建房以及由单位修建并销售给职工的经济适用房等政策性实物住房的人员。

第二十条 住房安置可以采取农村宅基地自建安置、安置房安置或者货币安置等方式。住房安置对象应当以户为单位统一选择一种安置方式，一处宅基地上的住房计为一户，即以不动产首次登记的或者合法建房手续批准的房屋作为计户依据。

选择农村宅基地自建安置的，应当符合镇土地利用总体规划、村庄规划，以及国家和本市关于宅基地建房的有关规定。

住房安置对象采取安置房安置或者货币安置后，该户家庭成员不得再申请农村宅基地新建住房。

第二十一条 农村宅基地自建安置的，应当按照房屋重置价格标准的 50% 给予自建安置补助。

第二十二条 安置房安置或者货币安置的，住房安置对象的住房安置建筑面积标准为每人 30 平方米。

第二十三条 住房安置对象夫妻双方均无子女的，实行安置房安置或者货币安置时，可以申请增加 15 平方米建筑面积的住房。

住房安置对象已达到法定结婚年龄未婚的，实行安置房安置或者货币安置时，可以申请增加 15 平方米建筑面积的住房。

住房安置对象的配偶或者未成年子女，不属于被征地农村集体经济组织总人口范围，但同时符合下列条件的，实行安置房安置或者货币安置时，可以申请 15 平方米建筑面积的住房，与住房安置对象合并安置：

（一）区人民政府发布征收土地预公告之日，在被征地农村集体经济组织连续生活生产、居住 1 年以上，其中，离婚后再婚配偶及随迁子女在被征地农村集体经济组织连续生产生活、居住 3 年以上。

（二）征地前未实行征地住房安置；

（三）该家庭成员无商品房、农村住房、福利房、经济适用房、安置房等其他住房；

（四）不享有其他农村集体经济组织宅基地权利。

第二十四条 选择安置房安置的，应安置建筑面积的部分，按照砖混结构房屋的重置价格标准购买。

因户型设计等原因，以户为单位，安置房超过应安置建筑面积不满 5 平方米以下（含 5 平方米）的部分，按照安置房建安造价的 50% 购买；超过应安置建筑面积 5 平方米以上 10 平方米以

下（含 10 平方米）的部分，按照安置房建安造价购买；超过应安置建筑面积 10 平方米以上的部分，按照住房货币安置价格标准购买。

安置房建安造价，按 2600 元/平方米的标准执行。

因户型设计、住房安置对象意愿的原因，购买安置房未达到应安置建筑面积的，不足部分按照住房货币安置价格标准支付给住房安置对象。

第二十五条 安置房应当在国有土地上建设。

区人民政府应当安排安置房的建设资金、首期物业专项维修资金以及居民用电、自来水、天然气、有线电视的安装费用。

住房安置对象选择安置房安置的，安置房公摊系数若高于 15%，安置房公摊系数只按 15% 结算，超过部分所产生的费用由征地项目业主单位承担。

第二十六条 选择住房货币安置的，一次性结算货币安置款，安置责任终止，货币安置款额等于住房货币安置价格标准乘以应安置建筑面积。

本区行政区域范围内住房货币安置价格标准为 9840 元/平方米。

凡选择货币安置方式的，且在规定时间内签约并搬迁住房的给予奖励。

第二十七条 住房安置对象合法拥有两处以上（含两处）农村住房的，只在其享有宅基地权利的住房被搬迁时安置 1 次住房，

不得重复安置住房。

第二十八条 符合下列情形之一的,其被搬迁房屋按重置价格标准的 50%予以补助:

(一)被搬迁住房所有权人均不属于住房安置对象的;

(二)被搬迁住房属于住房安置对象合法拥有两处以上(含两处)农村住房,且按本办法第二十七条规定不予住房安置的;

(三)乡镇企业、乡(镇)村公共设施、公益事业用房等登记为非住宅的房屋。

第二十九条 征地搬迁农村住房,按照每户 2000 元的标准一次性支付搬迁补助费,用于被搬迁户搬家及生产生活设施迁移,选择安置房安置的临时过渡户按照每次 1000 元/户分两次计发。

农村宅基地自建安置的,按照符合宅基地申请条件的人员每人每月 300 元计算并一次性支付 18 个月的临时安置费。

安置房安置的,按照安置房安置人员计算并支付自搬迁起至安置房交付后 6 个月的临时安置费。安置房安置人员过渡期 24 个月内(含 24 个月)的,临时安置费标准为每人每月 300 元;过渡期从第 25 个月开始仍未进行安置房安置的,临时安置费标准为每人每月 500 元。

住房货币安置的,按照应住房货币安置人数每人每月 300 元计算并一次性支付 12 个月的临时安置费。

第五章 附 则

第三十条 本办法自 2021 年 9 月 6 日起施行。重庆市大渡口区人民政府《关于修订重庆市大渡口区征地补偿安置实施办法的通知》（大渡口府发〔2008〕118 号）和重庆市大渡口区人民政府《关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知》（大渡口府发〔2013〕27 号）同时废止。

本办法施行前已经确定征地补偿安置方案的项目，按照原政策执行。

- 附件：1. 大渡口区片区综合地价标准
2. 大渡口区农村房屋重置价格补偿标准

附件 1

大渡口区区片综合地价标准

单位：万元/亩

区片	区片综合地价标准	其中		范 围
		土地补偿标准	安置补偿标准	
I	6.3	1.89	4.41	八桥镇、建胜镇、跳磴镇、新山村街道、跃进村街道、九宫庙街道、春晖路街道、茄子溪街道

附件 2

大渡口区农村房屋重置价格补偿标准

单位：元/平方米

类别 结构	房屋结构	补偿标准
钢砼结构	框架（剪力墙）现浇盖	1280
砖混结构	砖墙（条石）预制盖	1020
砖木结构	砖墙（木板）穿逗瓦盖	860
	砖墙（片石）瓦盖	820
	砖墙石棉瓦盖（含油毡、玻纤瓦、彩钢盖）	720
土墙结构	土墙瓦盖	490
	石棉瓦、玻纤瓦盖	430
简易结构	砖柱（石柱、木柱、钢柱）石棉瓦盖（油毡、玻纤瓦、彩钢盖）	240
	简易棚房	190

说明：

1. 房屋层高在 2.2 米以下（不含 2.2 米），1.5 米以上（含 1.5 米）的，按同类房屋标准的 70% 计算补偿。
2. 房屋层高在 1.5 米以下（不含 1.5 米），1 米以上（含 1 米）的，按同类房屋标准的 50% 计算补偿。
3. 房屋层高在 1 米以下（不含 1 米）的，按同类房屋标准的 20% 计算补偿。
4. 外阳台按同类房屋的 50% 计算。
5. 房屋面积以外墙尺寸计算。

重庆市大渡口区人民政府办公室

2021 年 9 月 6 日印发