重庆市大渡口区

集体土地征收补偿安置实施办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条**【目的和依据】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《重庆市集体土地征收补偿安置办法》（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），结合本区实际，制定本实施办法。

**第二条**【适用范围】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，适用本实施办法。

**第三条**【区政府及其部门、镇职责】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本行政区域内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。

区人力社保中心负责征地安置人员的基本养老保险和促进就业工作。

区公安分局负责被征地农村集体经济组织所在地居民户口信息提供和审核工作。

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**【补偿费用构成】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**【区片综合地价】征收农用地、建设用地和未利用地的土地补偿费和安置补助费，不分地类，按照市人民政府制定公布的区片综合地价标准乘以被征收土地面积计算。

本行政区域范围内片区综合地价标准为6.3万元/亩。其中土地补偿费占30%，标准为1.89万元/亩；安置补助费占70%，标准为4.41万元/亩。

**第六条**【土地补偿费和安置补助费的分配原则】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3.8万元/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**【房屋补偿】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）。

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**【房屋装修装饰】被搬迁房屋的装修费含在重置价补偿费用中，其房屋的装饰物，由所有人自行拆除搬离，不予补偿。

**第九条**【其他地上附着物和青苗补偿】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25000万。

（二）坟墓按照单人坟800元/座、双人坟1000元/座标准予以补偿，由坟主的近亲属按照补偿协议约定时间自行处理，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，按照有关规定执行。

（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**【不予补偿的情形】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。

**第十一条**【生产经营活动的搬迁补助费】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。

持不动产权属证书记载房屋的企业，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）被拆除房屋的装修费含在房屋重置价补偿费用中，其房屋的装饰物，由所有人自行拆除搬离，不予补偿。

（二）在征地拆迁通知规定时限内拆迁完毕的企业，以不动产权属证书记载的合法建筑面积为准，给予提前拆迁奖励和残值回购费。若企业在征地拆迁通知规定时限内拒绝拆迁以及依法强制拆除的，不给予提前拆迁奖励和残值回购费。

（三）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：规模化经济作物种植企业、规模化水产养殖企业的搬运补助费，按照第三方评估机构评估确定。

2.工业加工类：企业的设施设备，由第三方评估机构进行评估，根据搬迁后的不同使用价值，按所搬迁设备评估净值的不同比例进行计算，一次性给予搬迁补助费。

3.商业服务类：按照实际经营情况给予企业一次性搬迁补助费。

（四）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，按三方评估机构的评估报告作为补偿依据。

第三章 人员安置

**第十二条**【人员安置范围】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”，是指区县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**【不计入总人口的情形】符合本办法第十一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**【安置人数的确定】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**【安置对象的确定】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。其中：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、区人力社保中心、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**【参保补贴规定】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**【促进就业】区人力社保中心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**【住房安置对象】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**【不属于住房安置对象的情形】符合本办法第十七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**【安置方式的适用】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。

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**【宅基地自建安置补助】农村宅基地自建安置的，应当给予自建安置补助，标准由区政府另行制定。

**第二十二条**【安置房或货币安置面积标准】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**【特殊对象的住房安置】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，每人可以申请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居住1年以上（离婚后再婚配偶及随迁子女已在被征地农村集体经济组织居住3年以上）；

（二）征地前未实行征地住房安置；

（三）住房安置对象及其配偶、未成年子女均无商品房、农村住房和享受过福利房、经济适用房、安置房等住房；

（四）不享有其他农村集体经济组织宅基地权利。

**第二十四条**【安置房购买价格】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平方米以上不满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。

安置房建安造价由区住房城乡建设委会同区规划和自然资源局核定，执行标准由区人民政府另行制定。

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**【安置房的有关要求】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。

**第二十六条**【住房货币安置标准】住房货币安置的，一次性结算货币安置款，安置责任终止；住房货币安置款额等于住房货币安置价格标准乘以应安置（购买）建筑面积。

住房货币安置价格标准由区人民政府参照征地范围周边普通商品住房平均价格与砖混结构房屋重置价格标准之差确定。本区行政区域范围内住房货币安置价格标准由区人民政府另行制定。

**第二十七条**【不重复安置】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**【对不安置情形的补助】符合下列情形之一的，其被搬迁房屋应予以补助，标准由区人民政府另行制定：

（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**【住房的搬迁和临时安置】征地搬迁农村住房，按照每户2000元的标准支付搬迁补助费，用于被搬迁户搬家及生产生活设施迁移，按两次计发。

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500元计算并一次性支付18个月的临时安置费。

安置房安置的，按照应安置人数支付自房屋移交之月起至安置房交付后6个月的临时安置费，其计算标准为：第一至三年每人每月500元，从第四年开始每人每月800元。

住房货币安置的，按照应住房货币安置人数每人每月500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**【施行时间】本办法自2021年7月1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

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） | 720 |
| 砖墙彩钢盖 | 400 |
| 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） | 240 |
| 砖柱（石柱、木柱、钢柱）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。