

梁平府发〔2024〕29号

重庆市梁平区人民政府 关于城中村改造西大街片区国有土地上 房屋征收的公告

因西大街片区城中村改造的需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》和《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》的规定，于2024年10月30日决定对该项目范围内的国有土地上房屋实施征收。现将有关事项公告如下：

一、征收项目名称：梁平城中村改造西大街片区国有土地上房屋征收项目

二、征收范围、征收规模：详见《梁平区城中村改造西大

街片区国有土地上房屋征收与补偿方案（一期）》

三、签约期限：从2024年12月27日起至2025年1月25日止，共计20天（20个工作日）。

四、征收部门：重庆市梁平区住房和城乡建设委员会

五、实施单位：梁山街道办事处、双桂街道办事处

六、现场办公地址：梁山街道双桂路429号（原梁山镇办公楼院内一层），联系电话：53235129；双桂街道办事处院内（桂香路3号），联系电话：53235361。

七、在房屋征收的同时，依法收回被征收房屋对应的土地使用权。

八、被征收人对征收决定不服的，可在征收决定公告之日起六十日内向重庆市人民政府申请行政复议，也可以在征收决定公告之日起六个月内向重庆市第二中级人民法院提起行政诉讼。

附件：梁平区城中村改造西大街片区国有土地上房屋征收与补偿方案（一期）

重庆市梁平区人民政府

2024年10月30日

（此件公开发布）

附件

梁平区城中村改造西大街片区 国有土地上房屋征收与补偿方案（一期）

为全力推进梁平城中村改造西大街片区国有土地上房屋征收项目，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，结合实际，特拟定本方案，具体事项如下：

一、征收项目概况

（一）征收范围

梁平区城中村改造西大街片区范围内国有土地上房屋。实际征收范围以区政府公布的征收范围为准，本期范围如下：

人民东路 41 号 5 单元；人民东路 188 号；双桂路 105 号 2 幢；北环路 495 号；双桂路 158 号；福德铺（原国营机械厂第 12 幢）；人民北路 54 号 D 级危房、人民西路 50 号 D 级危房（三峡风）、人民西路（西大街）D 级危房等。

（二）征收户数及面积

征收总户数 404 户，其中住宅 374 户，非住宅 30 户，总建筑面积 26053 平方米，其中住宅建筑面积 16228 平方米，非住宅 9825 平方米。最终征收户数和面积以实际为准。

二、征收与补偿办法

（一）补偿原则

征收补偿实行等价值结算原则，一个房屋所有权证为一个独立产权户，一个房屋所有权证有多个共有产权人（证）的按一个产权户计算。

（二）被征收房屋补偿标准

被征收房屋补偿价格以征收公告时点出具的整体报告和分户评估报告为准。本项目实行预先签订附带生效条件的协议制度，即在预签约期限最后一天，以划定的网格为单元，签订征收补偿协议达 80%后，作出征收补偿决定，协议生效。预先签订协议时以预评估价格为准，预评估价格与正式评估价格一致的，不作修正；不一致的，按正式评估价格结算。预评估价格，见附件 1：城中村改造西大街片区房屋征收预评估价格。

（三）征收补偿方式

房屋征收补偿实行货币补偿和产权调换两种方式，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

房屋为居民住宅的，鼓励被征收人选择产权调换方式。选择产权调换方式的，计算引导奖励；选择货币补偿方式的，不计算引导奖励。

房屋为企事业房产的，鼓励被征收人选择货币补偿方式。选择货币补偿方式的，计算引导奖励；选择产权调换方式的，不计算引导奖励。

被征收人选择货币补偿的，由征收人按被征收房屋建筑面积

和评估单价计算、结清货币补偿金额。

被征收人选择产权调换的，由征收人提供用于产权调换的房屋供其选择，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

产权调换后的房屋产权登记人应当为被征收人。若被征收人为自然人且死亡的，产权调换后的房屋产权登记人应当为被征收人的合法继承人或受赠人。

（四）公摊面积计算

以产权证记载为准，被征收住宅的公摊系数低于或等于 15% 的，按照 15% 的公摊系数计算应补偿面积；被征收住宅的公摊系数高于 15% 的，按实际面积计算应补偿面积。

用于产权调换住宅的公摊系数低于或等于 15% 的，其对应的公摊面积费用由被征收人承担；用于产权调换住宅的公摊系数高于 15% 的，其超过 15% 部分对应的公摊面积费用由房屋征收部门承担，未超过 15% 部分对应的公摊面积费用由被征收人承担。

三、损失补偿标准

损失补偿标准详见附件 2：城中村改造西大街片区房屋征收损失补偿标准。

四、奖励补助标准

相关补助奖励标准详见附件 3：城中村改造西大街片区房屋征收相关奖励和补助标准。

五、住房保障

被征收房屋为住宅，按规定补足公摊面积后的应补偿面积小于 45 平方米的，在本项目公布之日（2024 年 5 月 6 日）前，被征收人及其配偶在本区范围内无其他国有土地上房屋的，可按照 45 平方米进行补偿。

六、产权调换房屋

用于产权调换房源为双桂街道碧湖大道 18 号翰林世家，房屋楼栋号、面积、户型及价格见附件 4：城中村改造西大街片区住房产权调换房源及结算价格。

七、签约要件、程序及生效条件

（一）被征收人签订补偿协议时提交的材料

1. 房屋所有权人的身份证原件和复印件；委托签订征收补偿协议的，提供有效的授权委托书及其相应的身份证件。

2. 不动产权证、房屋所有权证、房地产权证和国有土地使用证，以及其他合法产权证明文件等。

3. 水、电、气、视、讯等附属设施设备需使用证原件或缴费发票。

4. 房屋所有权人已故的，由其合法受赠人或合法继承人签订征收补偿协议，并提供相关证明材料。

5. 其他情况所需要资料。

（二）签约程序

1. 货币补偿办理程序：确认证件—签订征收补偿协议—结算征收补偿费用并交房。

2. 产权调换办理程序：确认证件—签订征收补偿协议—第一次结算—选择产权调换房屋—第二次结算相关费用并交房接房。

（三）生效条件

1. 截止公布的签约期限最后一天，本网格签订征收补偿协议达 80%，作出征收补偿决定后，本协议自动生效。

2. 协议生效后，预评估价格与正式评估价格一致的，以《房屋征收补偿费用表》为准；不一致的，按正式评估价格结算。

八、签约期限

预签约期限：预签约期限共计 20 天，本方案征求意见 30 天后，进入预签约期。在征求意见期间，如有产权人对方案无异议且申请提前签约的，征收部门和实施单位可以提供方便组织提前预先签约。实际征收签约期以梁平区政府发布的房屋征收公告载明期限为准。

九、征收补偿对象

梁平城中村改造西大街片区规划红线范围内：持有不动产权证、房屋所有权证、房地产权证和国有土地使用证的所有权人，具有其他合法产权证明的房屋所有权人。

十、征收补偿实施单位和评估机构

（一）重庆市梁平区住房和城乡建设委员会负责业务指导监督工作；同时委托其下属单位房屋征收服务中心负责具体实施工作。

（二）梁山街道、双桂街道及其相关社区按职责做好房屋征

收补偿相关工作。

（三）本项目国有土地上房屋征收与补偿的评估工作，由被征收人按照法定程序确定的重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司承担。

十一、房屋交接和费用支付

（一）被征收房屋交接和费用支付

1. 留存待结：《房屋征收补偿费用表》中住房价值补偿部分留存，在被征收人选定房屋后接房前按多退少补原则进行结算。

2. 支付：及时支付非住房及空地价值补偿、损失补偿、奖励补助及其他费用。

3. 房屋交接：被征收人将腾空的土地房屋交给征收方时，须将被征收房屋所有权、国有土地使用权，身份证复印件等相关证件一并交付；并结清水、电、气、闭路、通讯等相关费用，并须提交结清费用单证。

（二）产权调换房屋选房、交房及结算等

1. 产权调换房屋：位于双桂街道碧湖大道 18 号翰林世家。具体户型、面积、栋楼门牌号以展示公布的为准。

2. 选房：按照签协议先后顺序选房，先签协议先选房。在签约期内第一天及其以前预签订协议的，以抽签形式获得的自然数顺序号确定选房顺序；在签约期内第二天及以后签订协议的，按照产权调换协议顺序号进行选房。

3. 价格及面积：调换房屋价格以正式评估价格为准，并以

竣工后房屋测绘报告记载的建筑面积进行结算，并计算被征收房屋留存金额与产权调换房屋的差价。

4. 交房标准：产权调换房屋达到交房条件后，以公告形式通知接房。产权调换房屋交房标准为水、电、气、闭路安装到户，且必须符合国家现行规范和质量要求，经过职能部门综合验收，取得备案登记证。

5. 临时安置费：5元/平方米·月的标准按被征收房屋合法面积计算。临时安置期限24个月。临时安置期限内接房的，以实际月数结算；因征收方原因超过24个月，超过期限按10元/平方米元/月支付；因被征收方原因不接房，超过期限的时间不予支付临时安置费。临时安置费和临时安置期限自乙方交付被征收房屋之日起计算，至公告接房之日止。

6. 房屋差额结算：选定产权调换房屋后，留存的价值补偿金额小于调换房屋价值的，被征收方向征收方支付差额部分；调换房屋价值小于留存的价值补偿金额的，征收方向被征收方支付差额部分。

十二、征收与补偿政策法规依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第五90号）。

（二）《国有土地上房屋征收评估办法（建房〔2011〕77号）》。

（三）《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》。

(四) 《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》(渝府发〔2022〕26号)。

(五) 国家和市、区其他相关配套政策规定。

十三、其他

(一) 本方案中未予明确规定的事项,按照相关法律法规和重庆市、梁平区相关政策文件执行。

(二) 意见受理单位

梁山片联系人:彭老师,联系电话:53235129,通讯地址:梁平区梁山街道双桂路429号(原梁山镇办公楼院内一层);

双桂片联系人:申老师,联系电话:53235361,通讯地址:梁平区双桂街道办事处院内(桂香路3号)。

- 附表: 1. 城中村改造西大街片区房屋征收预评估价格
2. 城中村改造西大街片区房屋征收损失补偿标准
3. 城中村改造西大街片区房屋征收相关奖励和补助标准
4. 城中村改造西大街片区住房产权调换房源及结算价格

附表 1

城中村改造西大街片区房屋征收预评估价格

(住宅类)

单位：元/m²

序号	房屋用途	建筑年代	房屋结构	预评估单价		备注
				出让	划拨	
1	住宅	80 年代及以前	砖混	4200	4180	
2			砖木	4170	4150	砖柱、砖墙、砖夹等
3			简易	4130	4110	穿逗、土墙、木捆绑等
4		90 年代	砖混	4290	4270	
5			砖木	4260	4240	砖柱、砖墙、砖夹等
6			简易	4220	4200	穿逗、土墙、木捆绑等
7		2000 年-2010 年	砖混	4390	4370	
8			砖木	4350	4330	砖柱、砖墙、砖夹等
9		2010 年及以后	砖混	4510	4490	
10			砖木	4470	4450	砖柱、砖墙、砖夹等

城中村改造西大街片区房屋征收预评估价格

（门市及办公仓储类）

单位：元/m²

序号	年代	房屋用途	结构	楼层	出让	划拨	临街状态	备注
1	80年代及以前	商服	混合	1层	11440	11380		
2					11790	11730		
3			砖木	1层	11310	11250		
4	80年代及以前		混合	1层	7570	7520		参考
5	—	办公	混合	—	5280	5250		
6	—		砖木		5220	5190		
7	—	仓储	混合	—	3920	3890		
8	—		砖木		3870	3850		

城中村改造西大街片区房屋征收预评估价格

(土地面积减去总建筑面积后的空地)

单位：元/m²

序号	土地用途	土地使用权类型	评估单价 (元/平方米)	评估亩价 (万元/亩)	备注
1	商业	出让	4000	267	—
2		划拨	2800	187	—
3	住宅	出让	2000	133	—
4		划拨	1400	93	—

附表 2

城中村改造西大街片区房屋征收损失补偿标准

单项明细		单项补偿标准	说明及要求		
1	非住宅停产停业		6%	征收项目公布前 2 年内有合法有效营业执照及完税凭证的。	
2	室内装饰装修	住宅	100 元/平方米	被征收人对补偿标准有异议的,由房屋征收当事人协商确定;协商不成的,经书面申请,可以委托已确定的评估机构进行装饰装修评估,按照评估价格进行补偿,不再执行上述补偿标准。	
		非住宅	50 元/平方米		
3	附属设施	民用	水表	600 元/户	选择货币补偿的,按本通知规定给予补偿;选择房屋产权调换的,不予补偿;本条所指“户”以缴费户为单位。
		电表	600 元/户		
		天然气表	3500 元/户		
		闭路	450 元/户		
		宽带	300 元/户		
	非民用	按照相关发票或合同金额补偿。不能提供安装发票或合同的,有行业收费标准的,从其标准;无行业收费标准的,委托已确定的评估机构通过评估确定具体的补偿标准。		/	
4	非住宅的设施设备		搬迁后可使用的,按评估净值 10%~20%计算;搬迁后无法使用的,参照评估价值计算。	参照《实施细则》第四十七条规定执行	

备注: 1.除有特别说明外,本表格中的户系指被征收房屋的产权户; 2.本表格中被征收房屋面积系由房屋产权证载建筑面积和按规定享受最低住房保障政策补足部分面积组成; 3.本表中被征收房屋评估价值系指被征收房屋产权证载建筑面积和按规定享受最低住房保障政策补足部分面积所对应的评估价值。

附表 3

城中村改造西大街片区房屋征收相关奖励和补助标准

单项明细		单项补偿标准	说明及要求
1	补偿方式选择的引导奖励	住宅	每户按被征收房屋评估价值的 12% 给予奖励,另再给予 5 平方米的被征收房屋评估价值奖励。 1.被征收人选择鼓励补偿方式,给予引导奖励。 2.同一产权房屋中既有住宅又有非住宅的,分别计算奖励。
		非住宅	
2	单户提前签约奖励	住宅	1.提前天数自签约之日起计算,截止签约期限届满之日, 2.同一产权房屋中既有住宅又有非住宅的,分别计算奖励。
		非住宅	
3	单户按期搬迁奖励	按房屋评估价值的 5% 计算按期搬迁奖励,不足 20000 元的,按 20000 元计算;最高不超过 30000 元	以户为单位,给予在规定期限内完成搬迁的被征收人的单户奖励。
4	搬迁补助	住宅	1.被征收人选择货币补偿方式的,仅享受 1 次搬迁补助;选择产权调换补偿方式的,且按期搬离被征收房屋的,享受 2 次搬迁补助。 2.同一产权房屋中既有住宅又有非住宅的,分别计算奖励。
		非住宅	
5	临时安置补助	住宅	每户 5 元/平方米·月 选择产权调换补偿方式,享受临时安置补助。

备注: 1.除有特别说明外,本表格中的户系指被征收房屋的产权户; 2.本表格中被征收房屋面积系由房屋产权证载建筑面积和按规定享受最低住房保障政策补足部分面积组成; 3.本表中被征收房屋评估价值系指被征收房屋产权证载建筑面积和按规定享受最低住房保障政策补足部分面积所对应的评估价值

附表 4

城中村改造西大街片区住房产权调换房源及结算价格

单位：m²、元/m²

楼盘名称	套数	土地使用权性质	期房/现房	结算价格	备注
翰林世家	372	出让	期房	6300	

注：以上产权调换房结算价格以建筑面积计价，最终以实测面积为准。

