



彭水苗族土家族自治县人民政府办公室 关于印发彭水自治县国有土地上房屋 征收与补偿办法的通知

彭水府办发〔2020〕97号

各乡镇人民政府，各街道办事处，县府各部门，各有关单位：

经县政府同意，现将《彭水自治县国有土地上房屋征收与补偿办法》印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

特此通知

彭水苗族土家族自治县人民政府办公室

2020年7月17日

彭水自治县国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为了规范我县国有土地上房屋征收与补偿（以下称



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)合法权益。根据《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)相关规定,结合我县实际,制定本办法。

第二条 为了公共利益的需要,征收本县国有土地上单位、个人的房屋,应当对被征收人给予公平补偿。

第三条 房屋征收与补偿必须符合城市规划,有利于城市建设,坚持结果公开、依法补偿、公平合理、妥善安置的原则。

第四条 对本县行政区域内国有土地上房屋征收与补偿实行统一政策。严禁建设单位参与搬迁活动。

第五条 县人民政府是本行政区域的房屋征收与补偿工作的主体。

县住房城乡建委作为房屋征收部门,组织本县行政区域内的房屋征收与补偿工作,县房屋管理中心负责实施本县行政区域内房屋征收与补偿的具体工作。

发展改革、财政、规划自然资源、税务、公安、城市管理、司法、经济信息、信访、市场监管、文化旅游、国资等部门和乡镇(街道),按照职责分工,积极配合做好房屋征收与补偿的有关工作。



第二章 征收决定

第六条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由县人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由国家、市人民政府、县人民政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由县人民政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由县人民政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由县人民政府依照我县城乡总体规划有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第七条 依照本办法第六条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，纳入县国民经济和社会发展年度计划。

相关部门在制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规



划、城乡规划和专项规划时应广泛征求社会公众意见，科学论证。

第八条 房屋征收补偿方案由房屋征收主管部门起草，报县人民政府审定。

县人民政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见的方式主要是在征收范围内张贴公告。征求意见期限不得少于 30 日。

同时，具备条件的项目，县人民政府在确定用于产权调换的房源和用于产权调换房源的单价后，房屋征收部门起草房屋征收补偿方案。

第九条 县人民政府将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，县人民政府组织被征收人和公众代表等参加听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十条 作出房屋征收决定前，应按照规定进行社会稳定风险评估；被征收人户数在 100 户以上或者被征收房屋建筑面积在 1 万平方米以上的，应当经政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十一条 县人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。



房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十二条 被征收人对县人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府依照本办法的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。在补偿决定规定的期限内既不申请行政复议，也不依法提起行政诉讼且又拒不搬迁的，县人民政府依法申请人民法院强制执行。

第十三条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第三章 征收补偿与安置

第十四条 征收人应当对被征收房屋及其附属物所有权人给



予补偿。实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

对违法建筑、超过批准使用期限的临时建筑和规定使用期限但已使用两年以上的临时建筑不予补偿；征收未超过批准使用期限的临时建筑按重置价格结合使用时间给予适当补偿。

第十五条 征收补偿安置可以采用货币补偿方式，也可以采用房屋产权调换方式。除法律、法规规定的情形外，被征收人可以自行选择。

被征收房屋是个人住宅的，而且被征收人符合住房保障条件的，可以优先给予住房保障，但租金、相关费用按有关规定缴纳。

第十六条 实行货币补偿的，货币补偿的金额，根据被征收房屋的权属、区位、结构、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定。

对征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

第十七条 实行房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人应当分别计算被征收房屋价值和产权调换房屋价值，结清产权调换差价。

被征收房屋的价值按评估价格和本办法为依据计算；产权调换房屋的价值按政府征收决定公告之日的市场价格计算。

住宅产权调换还房面积（以建筑面积为准），按 1:1 的标准



执行。

第十八条 为鼓励被征收人提前搬迁，按下列标准予以奖励。

（一）选择货币补偿。

在征收决定公告 60 日内，被征收人签订征收补偿协议书，并在征收补偿协议书约定期限内将被征收房屋钥匙和权属证件移交给征收部门的，按以下标准给予搬迁奖励：

1. 商业经营性房屋（门面）按被征收房屋建筑面积每平方米 1500 元计算搬迁奖励。
2. 其他经营性房屋按被征收房屋建筑面积每平方米 700 元计算搬迁奖励。
3. 住宅和其他非住宅房屋搬迁奖励按被征收房屋建筑面积每平方米 400 元计算搬迁奖励。

（二）选择房屋产权调换。

在征收决定公告 60 日内，被征收人签订征收补偿协议书，并在征收补偿协议书约定期限内将被征收房屋钥匙和权属证件移交给征收部门的，按同类被征收房屋（除简易结构按建筑面积 5%的比例给予奖励外）建筑面积 7%的比例给予奖励。奖励面积按同类被征收房屋的评估单价计算奖励面积金额。

在征收决定公告 60 日之后签订征收补偿协议书的，或在征收决定公告 60 日内已签订征收补偿协议书但未在协议书约定期限内将被征收房屋钥匙和房地产权证移交给征收部门的，不予奖



励。

第十九条 被征收房屋的公摊面积按实际公摊面积计算。

第二十条 征收范围内的个人住宅，经申请并审查公示后，以产权户为单位，家庭实际居住且在他处无住宅的，家庭人口在2人及以下，被征收住宅建筑面积不足30平方米，按建筑面积30平方米给予补偿；家庭人口在3人及以上，住宅建筑面积不足45平方米，按建筑面积45平方米给予补偿。对不符合上述条件骗取保障性补偿的，经查实，依法追回保障部分补偿。

房屋被征收的，居民在义务教育入学、就业、培训、医疗、社会保障等公共服务方面按相关规定执行。

第二十一条 被征收房屋的构附属物及设备设施，由其所有人（或使用人）自行拆除，不予补偿；不能自行拆除，给予适当补偿（补偿标准详见附表，不能拆除的设施设备按评估价值给予补偿）。

第二十二条 房屋征收部门与被征收人依照征收补偿方案，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十三条 征收企业房屋和公房



（一）征收企业房屋。

征收企业房屋，由所在乡镇（街道）和县级主管部门负责督促做好企业搬迁、职工安置及信访稳定工作，确保在规定时限内完成征收补偿工作。

涉及公用事业、市政管网设施搬迁的，征收部门应及时书面告知产权单位，产权单位应在规定时限内自行完成搬迁，其搬迁补偿标准按评估价值给予补偿。

（二）征收公房。

征收公房由乡镇（街道）和公房所有权单位负责，可以用适当的补偿金额处遗留问题或解除租赁关系，确保在规定时限内完成征收补偿工作。

第二十四条 征收租赁的房屋，被征收人与房屋承租人自行解除租赁关系后，房屋征收部门按照标准对被征收人给予补偿。

第二十五条 征收有产权纠纷或者使用权纠纷的房屋，在房屋征收行政主管部门公布的规定期限内纠纷未解决的，由房屋征收部门提出补偿安置方案。房屋征收部门在征收前应当对被征收房屋作勘察记录，并由公证机关办理证据保全。

第二十六条 产权调换房屋的物业维修资金、税费和物业管理费等由被征收人在接房时自行缴纳。办理产权调换房屋的不动产权证所需费用由建房单位承担。

第二十七条 被征收房屋搬迁，征收部门应付给搬迁费。



(一) 住宅：每户一次性给予搬迁费 2000 元；

(二) 非住宅：商业、办公、业务用房按建筑面积每平方米 50 元计算；生产用房按建筑面积每平方米 70 元计算。

第二十八条 选择产权调换方式的，给予临时安置费。

临时安置费标准以户为单位计算。被征收住宅建筑面积在 100 平方米以内（含 100 平方米）的，按每户每年 12000 元计算；被征收住宅建筑面积在 100 平方米以上的，按每户每年 15000 元计算。超出约定过渡期限的按月（不足 1 个月按 1 个月）计算。

第二十九条 房屋征收部门对因国有土地上房屋征收而造成的合法生产、经营停产停业损失应当给予适当的补偿。

(一) 被征收人选择货币补偿的，按房屋评估价值的 6% 一次性给予停产停业损失补偿费。

(二) 被征收人选择产权调换的，每月按房屋评估价值的 5% 支付停产停业损失补偿费，停产停业期限按实际过渡期限计算。

第四章 征收与补偿工作职责

第三十条 房屋征收部门职责

(一) 做好房屋征收与补偿的宣传解释工作，核发暂停办理有关手续通知书；代县人民政府起草房屋征收决定、公告和补偿决定等。



(二) 协助乡镇(街道)组织被征收人选择房屋价格评估的机构; 监督评估机构的评估行为; 对违反本办法及有关规定的评估行为进行行政处罚。

(三) 对房屋征收实施具体工作的房屋管理中心的行为负责监督, 并对其行为后果承担法律责任。

(四) 处理房屋征收与补偿工作中的历史遗留问题。

(五) 负责征收范围内城镇污水管网设施的拆除。

(六) 负责国有土地上房屋征收与补偿工作中引起的行政复议、行政诉讼案件的承办。

第三十一条 实施单位职责

(一) 组织具有资质的测绘单位对征收范围内房屋、土地进行现场调查登记和数据测算。

(二) 负责房屋征收补偿资金的管理和使用, 做到专户储存, 专款专用。

(三) 负责征收补偿过程中的政策把关、业务指导, 签订征收补偿协议书、支付征收补偿款及奖励。

(四) 做好依法强制执行的所需资料。

(五) 负责被征收范围内的房屋拆除。

(六) 收集整理房屋征收与补偿资料, 出具决算报告。

第三十二条 乡镇(街道)职责

(一) 组织召开征收范围内的被征收人动迁大会, 做好政策



宣传。

(二) 会同征收实施单位做好实物调查工作。

(三) 负责组织被征收人协商选定房地产价格评估机构。对协商不成的，会同房屋征收部门组织被征收人通过多数决定、随机选定等方式确定房地产价格评估机构。

(四) 负责按征收补偿方案对被征收人的签约谈判，确保被征收房屋顺利安全拆除。

(五) 负责做好矛盾化解和信访安全稳定工作。

第三十三条 相关部门职责

(一) 县发展改革委：负责将保障性安居工程建设、旧城区改建纳入县国民经济和社会发展规划年度计划和项目立项批复。

(二) 县财政局：负责房屋征收与补偿资金和工作经费的筹集、划拨。工作经费标准在项目补偿方案中予以明确。

(三) 县城市管理局：负责在拟征收房屋范围制止抢建、搭建临时建筑以及违法建筑的处理。

(四) 县规划自然资源局：负责按土地利用总体规划、城乡规划和专项规划以及城市建设的需要编制详细规划方案并划定红线图。对被征收房屋的合法性认定。

(五) 县市场监管局：配合相关部门对拟征收房屋范围内的经营性房屋进行认定。

(六) 县税务局：负责核实税务登记和纳税情况。

(七)县司法局：负责国有土地上房屋征收与补偿工作的法律法规宣传，对全县国有土地上房屋征收与补偿工作中征收决定的合法性进行审查。

(八)县公安局：负责对阻碍房屋征收工作人员执行公务，侮辱、殴打房屋征收工作人员的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定进行处罚；构成犯罪的，由司法机关依法处理。

(九)县经济信息委：负责做好相关企业房屋征收协调工作，协调相关企业对房屋征收范围内的供电、燃气、联通、电信、移动等设施设备的拆除。

(十)县信访办：负责对房屋征收项目作出的社会稳定风险评估进行备案。

(十一)县文化旅游委：负责协调征收范围内广播电视设施设备的拆除。

(十二)县国资管理中心：负责协调征收范围内供水设施设备的拆除。

第三十四条 参与房屋征收与补偿的有关部门工作人员必须认真履行职责，严格实行目标考核。

第三十五条 贪污、挪用、私分、截留征收补偿费用的，责令改正，追回款项，并依法依规追究责任。

第五章 附 则

第三十六条 本《办法》所称非住宅是指暂停办理有关手续通知书下达之日前，房屋所有权人持有的国有土地使用权证和房屋所有权证均有非住宅用途记载内容的房屋。

第三十七条 本《办法》自公布之日起施行。2011年6月1日通过实施的彭水苗族土家族自治县人民政府办公室《关于印发彭水自治县国有土地上房屋征收与补偿办法(暂行)的通知》(彭水府办发〔2011〕171号)同时废止。本办法施行前实施的国有土地上房屋征收项目，继续按原(彭水府办发〔2011〕171号)规定办理。

附件：彭水自治县国有土地上房屋征收构(附)属物、室内装饰装修物补偿标准表

附件

彭水自治县国有土地上房屋征收构(附)属物、 室内装饰装修物补偿标准表

名称	计量单位	补偿标准 (元)	名称	计量单位	补偿标准 (元)
防盗门	件	800	阴角线	米	10
套装门	件	700	木吊顶、电视墙	平方米	20
卷帘门	平方米	140	石膏板吊顶	平方米	20
铝合金 (塑钢门)	件	180	铝扣板 塑钢板吊顶	平方米	100
滑拉门	平方米	180	木壁柜	平方米	650
不锈钢门	平方米	150	装饰隔断	平方米	650
铁门	平方米	120	60 地砖	平方米	40
木门	扇	80	80 地砖	平方米	80
铝合金窗(塑 钢)	平方米	180	100 地砖	平方米	120
木窗	平方米	80	实木地板	平方米	250
铁护栏	平方米	70	大理石	平方米	120
不锈钢护栏	平方米	140	水磨地板	平方米	30
涂料	平方米	4	墙砖	平方米	25
墙漆	平方米	15	组合灶	套	1200
墙纸	平方米	25	单眼灶	个	300



木墙裙	平方米	25	双眼灶	个	500
镜子	平方米	90	水池	m ³	160
瓷砖洗衣台	个	220	空调、太阳能	套	100
水泥洗衣台	个	200	隔热水泥板	平方米	40
水泥水缸	口	250	水泥地坝	平方米	29
瓷砖水缸	口	350	防护雨棚	平方米	60
吊碗柜	平方米	320	彩钢棚	平方米	70
便槽、面盆	个	50	电户	户	660
马桶	个	300	天然气	户	3000
花台	平方米	130	光纤	户	500
化粪池	m ³	250	宽带	户	200
围墙女儿墙	m ³	130	水户	户	1500
罗马柱	根	9			

注：上述标准中没有列举的构（附）属物以县人民政府相关文件或市场调查咨询折旧后的价格为准。