

附件

# 沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程 井口站及井礼区间（沙区段）房屋征收 项目补偿方案

（征求意见稿）

为全力推进沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及井礼区间（沙区段）房屋征收项目，保障被征收人的合法权益，结合该片区实际，特制定沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及井礼区间（沙区段）房屋征收项目补偿方案，具体事项如下：

## 一、制定依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》国务院第 590 号令；

（二）《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》重庆市人民代表大会常务委员会公告〔五届〕第 162 号；

（三）《重庆市人民政府关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则〉的通知》渝府发〔2022〕26 号；

（四）《关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法〉的通知》渝建发〔2022〕10 号；

（五）国家和市、区其它相关配套政策规定。

## 二、征收范围

沙坪坝区井口工业园区井盛路 8 号（重庆水泵厂有限责任公

司)、沙坪坝区井口工业园井弘路 21 号(重庆安洋高分子材料有限公司)、沙坪坝区井口先锋街柏杨村 68 号(重庆磨床有限责任公司)。实际征收范围以政府确定的征收范围为准。

征收范围内涉及 3 家企事业单位,涉及房屋总建筑面积约 4552 平方米,其中未登记建筑面积约 3581 平方米。最终征收户数和面积以实际为准。

### **三、征收实施单位及评估机构**

#### **(一) 征收实施单位**

受重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会委托,重庆市沙坪坝区房屋征收中心承担征收实施工作。

#### **(二) 评估机构**

经依法确定,重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司承担该征收项目的价值评估工作。

### **四、签约期限**

签约期限:从 2023 年 月 日至 2023 年 月 日,共计 30 天。实际征收签约期限以沙坪坝区人民政府发布的房屋征收公告载明期限为准。

### **五、征收补偿对象**

持有征收范围内不动产权证(或者房屋所有权证、国有土地使用证)的产权人。

### **六、安置原则**

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)的仍按一个产权

户计算。

## 七、征收与补偿办法

### （一）征收补偿方式

沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及井礼区间（沙区段）项目征收范围内企事业单位房屋征收原则上实行货币补偿。

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货币补偿金额。

被征收的有证房屋补偿价格以征收公告时点出具的整体评估报告和分户评估报告为准（现为预评价格详见附表 1：沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及井礼区间（沙区段）房屋征收项目房屋征收预评估价格）。

### （二）被征收房屋价值的补偿

被征收房屋依据房地产权属证书及权属档案记载的性质、结构、用途和面积，按照评估机构评定的价格给予补偿。

被拆除房屋装饰、装修的补偿由房屋征收评估机构评估，并按照评估价给予补偿。

### （三）未经登记建筑的认定标准、程序和处理标准

1. 未经登记建筑的认定标准。权利人在非建筑物业主共有部分处自行修建的，层高 2.2 米以上（含 2.2 米），四周具备围护结构，且备有上盖，结构牢固的永久性建筑。

#### 2. 未经登记建筑的调查

（1）未经登记建筑的调查工作由井口街道办事处牵头，会

同区房屋征收中心、辖区社区居委会组成调查工作组负责完成，并邀请 1 至 2 名居民群众参与监督。

(2) 未经登记建筑实际权益人应向未经登记建筑所在井口街道办事处提交未经登记建筑认定申请，同时提交未经登记建筑用途、修建年代、结构、面积等相关证明材料。

(3) 井口办事处在收到申请后，应当组织调查工作组对未经登记建筑进行初步调查，监督测绘机构测量未经登记建筑面积、共同查勘建筑结构和用途，核查未经登记建筑修建年代，制作书面记录并留存全过程影像资料，形成初步调查结果，在该未经登记建筑及其周边建筑的外墙显眼位置，以及社区居委会公示栏等处公示 5 个工作日。

(4) 初步调查结果应当由实际权益人、参与监督的居民群众签字确认，并将公示情况拍照留存。实际权益人签字确认的内容应明确初步调查结果是否遗漏未经登记建筑物。实际权益人拒绝签字的，不影响认定工作继续进行，井口街道办事处应制作书面记录并留存影像资料。

### 3. 未经登记建筑的认定

(1) 未经登记建筑的认定工作由区城管局牵头，会同区规划自然资源局、区住房城乡建设委、区房屋征收中心、井口街道办事处和辖区社区居委会组成认定工作组负责完成；

(2) 初步调查结果公示期满后，由认定工作组结合公示期内意见收集情况进行认定，并形成认定意见；井口街道办事处将认定意见在该未经登记建筑及其周边建筑的外墙显眼位置，以及

社区居委会公示栏等处公示 7 个工作日。对认定意见有异议的应当在公示期内提出，认定工作组应当对异议进行复查并将复查结果告知反映人和未经登记建筑实际权益人。

(3) 未经登记建筑实际权益人拒绝配合相关单位进行未经登记建筑调查认定的，其产生的不利后果自行承担。

#### 4. 未经登记建筑的处理标准

(1) 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施之前修建的未经登记建筑经认定为合法建筑的，参照征收范围内同类型有证房屋的价格予以补偿。

取得了建设、规划等建设管理部门部分许可审批手续的未经登记建筑经认定为合法建筑的，参照征收范围内同类型有证房屋的价格予以补偿。

上述认定为合法的未经登记建筑应当与产权登记的面积合并计算补偿，不享受补足 15% 的公摊系数政策，与有证建筑合并计算住房保障面积，相关奖励费用按有证建筑进行处理。

(2) 1990 年 4 月 1 日（含 4 月 1 日）《中华人民共和国城市规划法》实施之后至确定征收项目之日修建的未经登记建筑经认定为违法建筑的，不予补偿，实际权益人应当自行拆除。如不自行拆除的按《重庆市城乡规划条例》《重庆市查处违法建筑若干规定》执行。

当地居民确因生活所需、违法建筑面积在 100 m<sup>2</sup>（含）以内的，可按简易结构及以下 500 元/m<sup>2</sup>、砖木结构 1000 元/m<sup>2</sup>、混合结构及以上 1500 元/m<sup>2</sup> 予以材料收购；超过 100 m<sup>2</sup> 的部分不予材

料收购。

(3) 未超过规划部门批准期限的临时建筑，按简易结构及以下 500 元/m<sup>2</sup>、砖木结构 1000 元/m<sup>2</sup>、混合结构及以上 1500 元/m<sup>2</sup> 予以材料收购；超过规划部门批准期限的临时建筑，不予补偿，自行拆除。

5.取得合法土地使用权且容积比值小于 1 的土地补偿，不扣除采取材料收购方式处理的违法建筑和未超过批准期限的临时建筑面积。

6.确定征收项目之日后修建的未经登记建筑，不予补偿，实际权益人应当自行拆除。如不自行拆除的按《重庆市城乡规划条例》《重庆市查处违法建筑若干规定》执行。

7.房屋所有权证上载明的违法（违章）建筑参照未经登记建筑认定程序进行认定并补偿。

#### (四) 构筑物的补偿

对构筑物的补偿，应由构筑物所有人提出申请，按构筑物实际情况，由房屋征收评估机构评估后，按评估价给予补偿。

(五) 单独安装的水总表、电总表、天然气表、闭路（数字）等附属设施的补偿（详见附表 2：沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及井礼区间（沙区段）房屋征收项目相关附属设施补偿价格标准）。

涉及非民用附属设施，按安装发票、合同给予补偿。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，委托对房屋价值进行评估的同一评估机构通过评估确

定具体的补偿标准。

#### （六）停产停业损失的补偿

按照《重庆市人民政府关于印发<重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则>的通知》第四十六条执行。

停产停业损失补偿面积为产权登记合法面积、认定为合法建筑面积。

（七）设施设备的补偿。按照《重庆市人民政府关于印发<重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则>的通知》第四十七条执行。

（八）奖励补助（详见附表 3：沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及井礼区间（沙区段）房屋征收项目相关补助和签约搬迁奖励机制）。

##### 1. 选择货币补偿的一次性奖励

非住宅被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋价值的 5% 给予奖励。

##### 2. 单户提前签约奖励

被征收人在规定的签约期限内完成签约的，根据提前天数给予单户提前签约奖励，具体标准为非住宅：20 元/平方米·日。签约期限内完成签约的均按 30 日计算签约期限。

##### 3. 单户按期搬迁奖励

被征收人在规定签约期限届满之日完成搬迁的，按照 30000 元/户给予单户按期搬迁奖励。

##### 4. 搬迁补助

根据被征收房屋用途计算搬迁补助,具体标准为商业、办公、业务用房:每户 30 元/平方米·次;生产用房:每户 40 元/平方米·次,货币补偿享受 1 次搬迁补助。

补偿面积为产权登记合法面积、认定为合法建筑面积。

### (九) 其他相关规定

1.容积比值小于 1 的土地补偿。按照《重庆市人民政府关于印发<重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则>的通知》第三十九条执行。

2.关于房屋结构发生改变的处理。对于因房屋修缮造成结构发生变化(不包括重建行为)的,由产权人提出申请,并经产权人、项目评估公司、辖区街道及社区、房屋征收中心工作人员现场勘查形成书面记录后,项目评估公司以实际房屋结构出具的评估价格作为补偿依据。

3.房屋抵押。对征收设定抵押的房屋,由抵押人和抵押权人协商,重新设定抵押物或由抵押人清偿债务后,方可给予补偿。

## 八、争议解决

### (一) 评估价值异议

被征收人对评估结果有异议的,应当自收到评估报告之日起 10 日内,以书面方式向出具评估报告的评估机构申请复核评估。被征收人对评估机构的复核评估结果有异议的,应当自收到复核评估结果之日起 10 日内,以书面方式向市评估专家委员会申请鉴定。

鉴定相关收费标准按照《关于印发<重庆市国有土地上房屋



征收评估管理办法》的通知》执行。

## （二）征收补偿协议争议

1.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作出房屋征收决定的沙坪坝区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》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。

2.被征收人对征收决定和征收补偿决定不服的，可以自征收决定公布和收到征收补偿决定书之日起 60 日内向重庆市人民政府申请行政复议，也可以自征收决定公布和收到征收补偿决定书之日起六个月内向重庆市第一中级人民法院依法提起行政诉讼。

3.被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的沙坪坝区人民政府依法申请人民法院强制执行。

## 九、现场办公地点、工作时间、联系电话

（一）现场办公地点：双碑劳动桥 123-7 号（双碑夜市瑞景酒店对面）

现场联系电话：65209080

（二）现场办公时间：09:00—12:00；14:00—18:00

（注：在公告规定的签约期限内，周末及节假日不休息）

## 十、其他

（一）本方案仅适用于本项目以政府确定的征收范围内的房屋征收。

(二)本方案涉及的“户”，以合法有效的房屋产权证书计算。

(三)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、沙坪坝区相关配套政策文件执行。

(四)补偿方案拟定单位及联系方式：重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会，65462486。

- 附表：1.沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及井礼区间（沙区段）房屋征收项目预评估价格
- 2.沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及井礼区间（沙区段）房屋征收项目相关附属设施补偿价格标准
- 3.沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及井礼区间（沙区段）房屋征收项目相关奖励补助

重庆市沙坪坝区人民政府

2023 年 月 日

附表 1

## 沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及井礼区间（沙区段）房屋征收项目预评估价格

### 非住宅预评估单价

序号	修建年代	房屋结构	土地使用权类型	用途	预评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	2007 年	钢结构	出让	工业厂房	7200	
2	70 年代	砖木	划拨	公共配套用房（厕所）	6470	

注：1.实际结算以评估公司出具的分户评估报告为准；2.以上价格均以建筑面积计价。

附表 2

## 沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及 井礼区间（沙区段）房屋征收项目相关附属设 施补偿价格标准

补偿类别		补偿单价	备注
水表	民用	600 元/户	
电表		600 元/户	
天然气		3500 元/户	
闭路		450 元/户	
宽带		300 元/户	
非民用附属设施		按安装发票、合同给予补偿。 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，委托对房屋价值进行评估的同一评估机构通过评估确定具体的补偿标准。	

备注：上述费用由被征收人持相关部门的销户手续进行补偿。

附表 3

## 沙坪坝区轨道交通 15 号线二期工程井口站及 井礼区间（沙区段）房屋征收项目相关奖励 补助

序号	费额名称及分类		费额及标准	
1	选择货币补偿的一次性奖励	非住宅	被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋价值的 5% 给予奖励。	
2	提前签约奖励费	非住宅	20 元/平方米·日	签约期限内完成签约的按 30 日计算签约期限。
3	单户按期搬迁奖励	非住宅	被征收人在规定签约期限届满之日完成搬迁的，按照 30000 元/户给予单户按期搬迁奖励。	
4	搬迁补助	非住宅	商业、办公、业务用房：每户 30 元/平方米·次；生产用房：每户 40 元/平方米·次。	货币补偿享受 1 次搬迁补助。