

轨道6号线支线征收项目 国有土地上房屋征收与补偿方案

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号）的相关规定，结合项目实际情况，制定征收补偿方案如下：

一、征收范围

长生桥镇河街大道旁（圣弗尔幼儿园）、长生桥镇石桥铺街95号、长生桥镇石桥铺街97号30幢、长生桥镇石桥铺街105号31幢、长生桥镇石桥铺街105号32幢、长生桥镇石桥铺街111号、长生桥镇石桥铺街111-2号、长生桥镇石桥铺街113号、长生桥镇石桥铺街115号、长生桥镇石桥铺街117-1号、长生桥镇石桥铺街117号第1、4层、长生桥镇石桥铺街119号、长生桥镇石桥铺街31-36号、南岸区茶园新城区长庆路1号1幢等规划红线范围的房屋及其附属物（以上门牌号均含附号）。

二、征收实施单位

由重庆经济技术开发区土地利用事务中心承担房屋征收与补偿的具体工作。

三、征收评估机构

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司。

四、征收补偿原则

（一）遵循公平、公正、公开的补偿原则。

(二) 遵循决策民主、程序正当、结果公开、先补偿后搬迁的原则。

(三) 遵循补偿方式由被征收人自愿选择的原则。

(四) 遵循先签协议先选房的原则。

(五) 遵循对应选择，结清产权调换差价的原则。

(六) 遵循非住宅实行货币补偿原则。

五、房屋征收签约期限

签约期限以征收公告载明的期限为准。

六、征收补偿方法

(一) 征收补偿安置方式

征收补偿安置方式有货币补偿和房屋产权调换两种，被征收人可以自愿选择其中一种安置方式。

1.被征收人选择货币补偿安置的，由征收人按被征收房屋建筑面积计算货币补偿金额，按协议约定支付被征收人。

2.被征收人选择房屋产权调换的，采取现房安置方式，原则上根据被征收房屋的建筑面积实行对应安置，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。

(二) 被征收房屋的性质、用途和面积，原则上以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

(三) 征收补偿按照独立产权予以认定，一个房屋所有权证

为一个产权户，一个房屋所有权证有多个共有产权人的原则上按一个产权户计算。

(四)被征收住宅房屋建筑面积公摊系数低于或等于 15%的，按 15%的公摊系数计算应补偿的住宅建筑面积，被征收住宅建筑面积公摊系数高于 15%的，按实际面积计算房屋补偿价值。

(五)实行产权调换安置，安置住房公摊系数超过 15%的，其超过部分所对应的公摊面积由征收人承担购房费用；在 15%以内（含 15%）的按实际建筑面积计算，契税、大修基金等费用由被征收人承担。

(六)征收范围内，以产权户为单位，经核查，家庭实际居住且在它处无住宅的，按上述第（四）条补足后，家庭人口在 2 人及以下，住房建筑面积不足 35 平方米，由征收人按建筑面积 35 平方米给予等值货币或房屋安置；家庭人口在 3 人及以上的，住房建筑面积不足 45 平方米的，由征收人按建筑面积 45 平方米给予等值货币或产权调换安置。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。

(七)被征收房屋停产停业损失按《重庆市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法（暂行）》规定执行。

(八)被征收房屋未经规划和自然资源等部门批准，将住宅房屋改为营业用房或其他非住宅用房的，按住宅房屋进行评估补偿；被征收房屋所有权人、房屋座落与市场监管、税务登记的证明一致，房屋征收公告发布前连续合法经营，并能够提供 2 年以

上纳税记录的，按规定给予停产停业的损失补偿。

(九)征收范围内，企、事业单位无建筑物、构筑物，建筑容积率小于1的有证空地，由该项目选定的评估机构根据土地原性质、用途等因素评估确定补偿价值。建筑容积率高于1的有证空地，土地不单独另行补偿。

(十)被征收企业的设施设备的补偿根据渝国土房管〔2012〕589号文件第十二条规定执行，由评估公司确定补偿价值。征收补偿涉及企业的设施设备，搬迁后不丧失使用价值的，其搬迁补助费按所搬迁设施设备折旧后净值的10-20%计算；搬迁后丧失使用价值的，按评估净值进行补偿，其设施设备由被征收人自行拆除。

(十一)房屋装修补助费按房地产权属证书记载的建筑面积，结合装修材质和使用年限，在500元/平方米内进行协商补助。协商不成的由该项目选定的评估公司进行评估，按评估价值进行补助，评估费用由该项目征收人承担。

(十二)被征收范围内的水、电、气、闭路、网络等附属设施销户费，凭销户手续报销。

七、征收范围房屋预评估价格表

依据重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司的预评估单价确定被征收房屋价格（详见附表1）

八、产权调换房源及结算价格

(一)产权调换安置房源：阳光新苑一期，结算价格两室一

厅结算单价 5690 元/m²；三室一厅结算单价 5630 元/m²。

(二) 产权调换安置房源：优雅长乐居，结算单价 9750 元/m²。

(三) 产权调换安置房源：渝能长悦府，结算单价 11640 元/m²。

产权调换房源（详见附表 2）

九、产权调换清水房补助

产权调换房未达到基本入住条件的，按产权调换房建筑面积给予 400 元/平方米补助。

十、相关征收费用标准

相关征收费用表（详见附表 3）

十一、限时签约奖励标准

在征收公告规定的征收期限内签订协议的被征收人，选择货币补偿的，按原产权建筑面积 1500 元/平方米给予一次性限时签约奖励；选择产权调换的，按原产权建筑面积 1000 元/平方米给予一次性限时签约奖励。

十二、签订征收协议办理要件及办理程序

（一）签约要件

- 1.房屋所有权人的身份证原件和复印件。
- 2.房屋所有权证、国有土地使用权证原件。
- 3.房屋所有权人不能到场办理手续的，可以委托他人办理。委托办理应提供委托书的公证书原件或经征收工作人员在场，产

权人当面书写的委托书原件。

（二）点交要件

- 1.天然气用户销户手续。
- 2.闭路电视、数字电视销户手续。
- 3.水、电表销户手续。
- 4.电话销户手续。
- 5.宽带网销户手续。

（三）办理程序

- 1.货币补偿办理程序：确认签约要件----签订协议----领取房屋补偿费----腾空点交房屋----领取剩余房屋补偿费。
- 2.产权调换办理程序：确认签约要件----书面确认产权调换房屋----签订协议----腾空点交房屋----结清相关费用后办理入住手续。

十三、其他相关问题

（一）自本方案发布之日起，由被征收人自行解除租赁关系，解除抵押及产权纠纷。征收部门不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济和法律责任。

（二）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，书面向评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，自收到复核结果 10 日内，被征收人可以向重庆市房地产价格评估专家委员会申请对复核结果进行鉴定。

（三）房屋征收人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，由房屋征收部门报请南岸区人民政府依法

做出补偿决定。被征收人对补偿决定不服的，可以自补偿决定书送达之日起60日内向重庆市人民政府申请行政复议，也可以自补偿决定书送达之日起六个月内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

（四）被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，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南岸区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（五）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（六）本方案中未予明确规定的事项，按照国家、重庆市现行相关国有土地上房屋征收法规、规定和南岸区相关配套政策文件执行。



附表 1

轨道 6 号线支线征收项目 国有土地上房屋征收类似房地产价格明细表

用途		楼层	建筑年代	结构	土地使用权 类型	预评估单价 (元/㎡)	备注
住宅	/	80 年代	混合	划拨	12850		
			砖木	划拨	12660		
		90 年代	混合	划拨	12980		
			2000 年代	混合	划拨	13110	
非住宅	商业	临路 1 层	80 年代	混合	出让	37190	石桥铺街 95 号
		临路 1 层	90 年代	混合	划拨	33540	石桥铺街 111 号
	仓储配套 营业用房	临路 1 层	80 年代	混合	划拨	10460	
				砖木	划拨	10290	
	工业及其 配套用房	/	90 年代	混合	划拨	7770	
				砖木	划拨	7640	
	幼儿园	/	2015 年	钢混	划拨	8280	
科教用地	/	/	/	划拨	1480	98.67 万元/亩	
商业用地	容积率 1.0, 年限 2043-1-21			出让	5900	393.33 万元/亩	
仓储用地	/	/	/	划拨	1640	109.33 万元/亩	
工业用地	/	/	/	划拨	1450	96.67 万元/亩	

备注：该评估价格为预评估价格。征收评估价格出来后需修该表格。

附表 2

轨道 6 号线支线征收项目 国有土地上房屋征收产权调换房源表

序号	房源	户型结构	建筑面积	房号
1	优雅长乐居	单间配套	31.15 m ²	8 栋 23-4
2	优雅长乐居	单间配套	31.15 m ²	8 栋 24-4
3	优雅长乐居	单间配套	31.15 m ²	8 栋 24-9
4	阳光新苑一期	两室一厅	87.22 m ²	4 栋 4 单元 1-1
5	阳光新苑一期	两室一厅	87.22 m ²	4 栋 4 单元 1-4
6	阳光新苑一期	两室一厅	87.22 m ²	4 栋 4 单元 2-1
7	阳光新苑一期	两室一厅	87.22 m ²	4 栋 4 单元 2-4
8	阳光新苑一期	两室一厅	87.22 m ²	4 栋 4 单元 3-1
9	阳光新苑一期	三室一厅	102.78 m ²	4 栋 4 单元 1-2
10	阳光新苑一期	三室一厅	99.35 m ²	4 栋 4 单元 1-3
11	渝能长悦府	三室一厅	90.88 m ²	3 栋 1-2
12	渝能长悦府	三室一厅	90.88 m ²	3 栋 2-2
13	渝能长悦府	三室一厅	90.88 m ²	3 栋 3-2
14	渝能长悦府	三室一厅	90.88 m ²	3 栋 4-2
15	渝能长悦府	三室一厅	90.88 m ²	3 栋 5-2

附表 3

轨道 6 号线支线征收项目国有土地上房屋征收相关征收 费额表

序号	费额名称		费额标准	
1	搬迁费	住宅	1000 元/户·次	
		非住宅	商业、办公、业务用房 30 元 / m ² ·次, 生产用房 40 元 / m ² ·次。	
2	提前签约奖励费		住宅 40 元 / 户·日, 非住宅 20 元 / m ² ·日	
3	货币补偿 补助费	住宅	30000 元/户。	选择货币补偿方式的, 一次性给予货币补偿补助费。同一产权内既有住宅也有非住宅的, 按就高不就低的原则, 合并给予一次补助, 不能分别补助两次。
		非住宅	按被征收房屋价值的 5% 计算, 不足 20000 元的, 按 20000 元给予。	
4	产权调换 补助费	住宅	30000 元/户	选择产权调换的, 给予一次性产权调换补助费。
5	水电总表 天然气等 设施的补 偿	供水公司独立水表补偿 600 元/个; 供电局独立电表补偿 660 元/个; 闭路补偿 525 元/户; 天然气补偿 3000 元/户; 电话补偿 158 元/部; 数字电视按数字电视公司开出的销户费用补偿; 宽带按住户对宽带公司的协议规定补偿; 非生活用水、电、气按现行标准补偿。若在征收过程中相关部门对以上附属设施的价格有调整, 按调整的价格补偿。		