



# 重庆市南岸区人民政府 关于印发《重庆市南岸区集体土地征收 补偿安置实施办法》的通知

南岸府发〔2021〕11号

各镇人民政府，南山街道办事处，区级各部门，各经济板块发展中心，重庆经开区各部门，有关单位：

《重庆市南岸区集体土地征收补偿安置实施办法》已经南岸区第十八届人民政府第184次常务会议审议通过，现印发给你们，请严格落实，认真遵照执行。

重庆市南岸区人民政府

2021年7月5日

（此件公开发布）



# 重庆市南岸区集体土地征收补偿安置实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为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《重庆市集体土地征地补偿安置办法》（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** 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。区征地事务中心、经开区土地利用事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，负责征地补偿安置的信息公开、诉讼等。

区规划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，负责对征地批准文件的信息公开、诉讼等。



区人力社保局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工作中涉及的农村土地承包经营及承包经营合同管理的指导，农村集体资产管理的指导、协调和监督及农村宅基地审批管理政策指导工作。

区信访办负责指导协调有关部门做好征地补偿安置的信访稳定工作。

区财政局、区住房城乡建委、区民政局、南岸不动产登记中心等部门，按照各自职责做好集体土地征收补偿安置的相关工作。

各镇人民政府（南山街道办事处）负责征地工作中涉及的农村土地承包经营及承包经营合同和土地流转相关问题的处理，农村宅基地审核批准，征地人员安置对象的确定，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** 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** 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。区片综合地价中，土地补偿费占 30%，安置标准费占 70%。

本区行政区域范围内区片综合地价标准为 6.3 万元/亩。

**第六条** 被征收土地的土地补偿费，按照市人民政府制定公布的土地补偿费标准（区片综合地价的 30%）乘以农村集体经济组织被征收土地面积计算。

土地补偿费由区征地事务中心（经开区土地利用事务中心）支付给被征地农村集体经济组织。其中，被征收土地为家庭承包的，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；被征收土地未发包土地或者其他方式承包的，土地补偿费由农村集体经济组织依法管理和使用。

被征收土地的安置补助费，按照市人民政府制定公布的土地补偿费标准（区片综合地价的 70%）乘以农村集体经济组织被征收土地面积计算。

安置补助费由区征地事务中心（经开区土地利用事务中心）按照 38000 元/人发放标准支付给人员安置对象。前款计算的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；不足的，由区人民政府安排资金予以补足。

**第七条** 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1）。

对未取得不动产权属证书的房屋，由区人民政府组织区农业农村委、区城市管理局、区规划自然资源局等部门和镇人民政府（街道办事处）依法予以认定。

农村房屋包括农村村民住宅和乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公共事业用房等。

**第八条** 本实施办法所称其他地上附着物，是指除房屋、公路、灌溉水渠外的建筑物、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。

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、宅基地范围后的面积为准，每亩定额补偿25000元。

宅基地范围内其他地上附着物，在拆除时给予补助，按附件2标准执行。

坟墓按照单坟1000元/座、双坟1800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。

对镇、村、组等出资建设的公路、灌溉水渠等公益、公共设



施的补偿可引入评估机制。

**第九条** 有下列情形之一的，不予补偿：

- （一）违法建（构）筑物；
- （二）已拆除的房屋、已垮塌的房屋；
- （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。

**第十条** 征收土地预公告发布之日前，持有合法证照且从事生产经营活动的，应当综合考虑生产经营年限、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。

（一）农业类

规模化经济作物种植给予一次性搬迁补助费，标准为15000—20000元/亩。或根据工作需要按一事一议原则报区人民政府审批、引入评估机制。

规模化水产养殖给予一次性搬迁补助费，标准为10000—15000元/亩。或根据工作需要按一事一议原则报区人民政府审批、引入评估机制。

规模化畜禽养殖按不同类别给予一次性搬迁补助费（见附件3）。



**（二）工业类**

一次性搬迁补助费（含搬迁损失费、经营损失费等），按照所搬迁设施设备评估净值的 20% 进行计算，搬迁后丧失使用价值的，按照设施设备评估净值计算。

**（三）商业服务类**

一次性搬迁补助费标准按照实际用于商服经营房屋面积乘以 200 元 / 平方米计算。

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，按搬迁安装时相应行业主管部门的安装价格进行补偿。

### 第三章 人员安置

**第十一条** 本实施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连续生产生活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3年以上。

**第十二条** 符合本实施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。

**第十三条** 农村集体经济组织的土地被全部征收的，按照本实施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）除以按照本实施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。

**第十四条** 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。镇人民政府（南山街道办事处）应按以下原则指导农村集体经济组织确定人员安置对象，按照本实施办法第十三条规定计算的人员安置对象人数，全部落实到具体人员：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 7 日无异议后，报镇人民政府（南山街道办事处）初审，区征地事务中心（经开区土地利用事务中心）会同区规划自然资源局、区人力社保局、区公安分局、区农业农村委等部门复核，报区人民政府批准。

**第十五条** 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。

**第十六条** 区人力社保局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

**第十七条** 农村集体经济组织的土地被全部征收的，按照本



实施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，且按照本实施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。

**第十八条** 符合本实施办法第十七条规定但有下列情形之一的，不属于住房安置对象：

（一）本实施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。

**第十九条** 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，即以不动产首次登记的或者合法建房手续批准的房屋作为计户依据。

选择农村宅基地自建安置的，应当符合乡（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。

**第二十条** 符合自建住房条件并选择农村宅基地自建安置住房的，给予自建住房补助，按宅基地批准面积乘以 200 元/平方米计算。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 住房安置对象夫妻双方均无子女，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，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连续居住 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居住 3 年以上的人员；

（二）征地前未实行征地住房安置的人员；

（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的人员。

**第二十三条** 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（1020元/平方米）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委会同区规划自然资源局核定并公布。

因户型设计等原因，购买安置房未达到应安置建筑面积的，不足部分按照本实施办法第二十五条规定的住房货币安置价格标准支付给住房安置对象。

**第二十四条** 安置房应当在国有土地上建设。

安置房建设单位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。

**第二十五条** 住房货币安置的，货币安置款额等于住房货币安置价格标准乘以应安置建筑面积。

住房货币安置价格标准为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。

征地范围周边普通商品住房平均价格在征地时采取实时评估方法确定，具体按公布的补偿安置方案标准执行。





**第二十六条** 住房安置对象合法拥有两处（含）以上农村住房的，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。

**第二十七条** 符合下列情形之一的，其被搬迁房屋按重置价格标准的 50% 予以补助：

（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（含）以上农村住房，且按本实施办法第二十六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。

**第二十八条** 征地搬迁农村住房，按照每户 2500 元的标准，一次性发放两次搬迁费，用于被搬迁户搬家及生产生活设施迁移。

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 600 元计算并一次性支付 18 个月的临时安置费。

安置房安置的，按照每人每月 600 元计算并支付自搬迁之月起至安置房交付后 6 个月止期间的临时安置费。

住房货币安置的，按照每人每月 600 元计算并一次性支付 12 个月的临时安置费。

**第二十九条** 在规定时限内搬迁完毕的被搬迁户，按有证房屋的建筑面积计发拆迁补偿费，标准为 60 元/平方米。





在规定的时限内搬迁完毕的被搬迁户，区征地事务中心（经开区土地利用事务中心）可根据房屋结构，按以下标准支付农房残值收购费，被拆迁户领取残值收购费后，房屋残值由区征地事务中心（经开区土地利用事务中心）拆除。

钢砼结构：40 元/平方米。

砖混结构：30 元/平方米。

其余结构：20 元/平方米。

按评估净值补偿后的企业设施设备及地上构（附）着物的价值，由区征地事务中心（经开区土地利用事务中心）拆除。

### 第五章 附 则

**第三十条** 本实施办法自印发之日起施行。《重庆市南岸区人民政府关于调整征地补偿安置标准有关事项的通知》（南岸府发〔2013〕68号）、《重庆市南岸区人民政府办公室关于规范征地拆迁住房货币安置奖励（补助）费有关事项的通知》（南岸府办发〔2013〕120号）和《重庆市南岸区人民政府办公室关于征地拆迁住房安置增加定向定价商品房住房方式有关事项的通知》（南岸府办发〔2018〕12号）同时废止。

**第三十一条** 本实施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：1.南岸区农村房屋重置价格补偿标准  
2.南岸区征收宅基地范围内其他附着物补助标准  
3.南岸区规模化畜禽养殖一次性搬迁补助费标准



附件 1

## 南岸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（油毡、玻纤瓦、彩钢盖）	720
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、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。



附件 2

## 南岸区征收宅基地范围内其他附着物补助标准

名称	结构	单位	单价 (元)	新调整单 价(元)	备注
堡坎 围墙 (含 鱼塘 坎)	砼结构			250	钢砼结构上浮 20%补 助。
	条石	立方 米	85	150	集体改田改土堡坎，房 屋基础堡坎 2 米以内不 予补助。
	片石		65	130	
	砖		75	150	
	土围墙		10	20	
道 路	砼路面			300	砼道路厚度在 10 cm 以 上，钢砼结构的增加 50%补助，沥青路面增 加 20%补偿。
	水泥路面	平方 米	100	150	
	碎石 (含条石)		85	120	



## 重庆市南岸区人民政府行政规范性文件

名称	结构	单位	单价 (元)	新调整单 价(元)	备注
	泥结路面		65	100	
	简易路面 (机耕道)		25	50	
水井	条石	立方 米	85	150	水井：按容积计算补偿 后，一律不再计算材料 补偿。电动机井含水 泵、水管、电线等设备。
	水泥		50	100	
	简易		20	30	
	手动机井	个	500	1500	
	电动机井	个		3000	
地坝	石板	平方 米	15	30	地坝：指正规成形的晒 坝或院坝，非正规不成 形的零星小块弃平地， 不论是三合土地面或 土质地面等，一律不计 算补助。
	水泥		20	30	
	三合土		10	20	
	土		5	10	
粪池 (沼 气池)	条石、坚石 硬打	立方 米	85	130	农民自建室内粪坑和 燕窝形粪坑，一律不予 补偿。已按照标准补偿
	三合土、水		20	50	





## 重庆市南岸区人民政府行政规范性文件

名称	结构	单位	单价 (元)	新调整单 价(元)	备注
贮水池	泥				的粪池、贮水池，其材料费不再补助。
	土		10	20	
	沼气池	个		1500	粪池改作沼气池，粪池不予补偿。
水渠	条石、砖砌	立方 米	85	150	指村社人工砌筑的专用水渠。
	片石 (砖、三合土)		65	130	
电杆	9米以上圆电杆	根	150	300	电杆、电线指乡镇以下集体、个人投资的。
	水泥方电杆(含9米以下圆电杆)	根	85	160	
电线	室外照明 电线	米	5	10	
	动力电线	米	8	20	



## 重庆市南岸区人民政府行政规范性文件

名称	结构	单位	单价 (元)	新调整单 价(元)	备注
水管	室外饮水管	米	5	10	不含市政管网。
钢架 大棚	钢架薄膜	平方 米	8.7	20	用于蔬菜等农作物生产的棚。

说明：经补助后的宅基地范围内其他附着物由实施征地机构处置。



附件 3

## 南岸区规模化畜禽养殖一次性搬迁补助费标准

类别	品种	单位	标准
家禽	鸡、鸭、鹅	只	鸡、鸭养殖规模 500 只及以上的，5 元/只；鹅养殖规模 300 只及以上的，10 元/只。
家畜	猪	头	50 头及以上的，500 元/头。
	牛	头	1000 元/头，奶牛 2000 元/头。
蜜蜂	蜜蜂	箱	100 元/箱。