

绍兴市越城区人民政府文件

越政发〔2024〕12号

绍兴市越城区人民政府 关于印发《越城区征收集体所有土地涉及 房屋补偿实施办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府相关部门（单位）：

《越城区征收集体所有土地涉及房屋补偿实施办法》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

绍兴市越城区人民政府

2024年4月22日

（此件公开发布）

越城区征收集体所有土地涉及 房屋补偿实施办法

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》《绍兴市征收集体所有土地管理办法》等法律法规、政策规定，结合越城区实际，制定本办法。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，切实加强集体所有土地征收管理，进一步规范征收集体所有土地涉及房屋补偿工作，维护征地范围内房屋权利人（以下简称被征收人）的合法权益。

二、征收补偿管理

（一）越城区行政管辖范围内，因征收集体所有土地涉及房屋及其附属设施补偿安置（以下简称征地房屋补偿）的，适用本办法。

（二）征地房屋补偿是征收集体所有土地补偿安置工作的组成部分。征收集体所有土地的补偿安置，按照国家和省、市有关规定执行。

（三）征地房屋补偿应当遵循程序正当、补偿公平、安置妥善、结果公开的原则，保障被征收人的居住条件，维护被征收人

的合法权益。

(四)区人民政府负责本行政管辖范围内征地房屋补偿工作。

区房屋征收办公室为本行政管辖范围内征地房屋补偿的管理部门，负责指导和协调征地房屋补偿实施工作。

区人民政府指定(交办)的部门或镇人民政府、街道办事处为征地房屋补偿实施单位，承担本行政管辖范围内征地房屋补偿的具体工作。

区发改、公安、民政、司法、财政、人社、建设、农水、综合执法、自然资源和规划等有关部门按照职责分工，协同配合，确保征地房屋补偿工作顺利实施。

三、征地房屋补偿程序

(五)因公共利益的需要，确需征收农民集体所有土地的，由建设单位向区自然资源和规划分局提出拟征收土地范围，说明符合公共利益的具体情形。

成片开发需要的，按成片开发的有关要求实施。

(六)符合公共利益需要，确需征收农民集体所有土地的，由区人民政府依法发布征收土地预公告。

自征收土地预公告发布之日起，任何组织和个人不得在拟征收范围内通过抢建等方式，不正当增加补偿费用，包括新建、改建、扩建、装修房屋或者其他建筑物、构筑物等行为。同时相关部门依法暂停办理户口迁入、分户、新批宅基地和其他建设用地、扩(改)建房屋及其附属设施、房屋交易、析产、赠与、装修、

核发营业执照等不正当增加补偿费用行为的手续。暂停期限最长不得超过一年。

对抢建部分不予补偿，对未遵循暂停办理规定的按原状予以补偿。

（七）征地房屋补偿实施单位应当充分应用已有的不动产登记成果，组织开展拟征收范围内土地、房屋及其附属设施的现状调查工作，并应当委托有资质的测绘单位进行实地勘测，调查内容按有关规定执行。

调查人员应当通过拍照、摄像或签字确认等方式保全现状资料，必要时，可以向公证机构申请进行现场公证。

因现状调查需要查询不动产登记、户籍、纳税、工商登记、土地承包经营权等相关信息的，公安、民政、农水、市场监管、自然资源和规划、税务等部门应当按照各自职责予以配合。

（八）越城区行政管辖范围内拟实施的征收集体所有土地涉及房屋项目需开展历史文化保护前置评估及论证工作的，按照省市有关规定执行。历史文化保护评估工作由建设单位具体组织实施。

（九）征地房屋及其附属设施的价值评估，应当委托具有相应资质的房地产价格评估机构实施。

房地产价格评估机构由征地房屋补偿实施单位组织征收范围内的被征收人或者本村（社区）村（居）民代表，在公布的候选评估机构中，按照少数服从多数的原则投票确定，或者采取摇

号、抽签等方式随机确定。候选房地产价格评估机构不得少于三家，投票或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

(十) 征地房屋补偿实施单位应当就征地房屋补偿的合法性、合理性、可行性以及可能出现的风险进行社会稳定风险评估，制定风险防范化解措施和处置预案。社会稳定风险评估时应当组织被征收土地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加，听取其意见。

征地房屋补偿应与土地征收一并开展社会稳定风险评估。

(十一) 根据社会稳定风险评估结果，结合土地房屋现状调查，征地房屋补偿实施单位会同房屋征收、自然资源和规划、公安、司法、财政、建设、农水等有关部门编制征地房屋补偿安置实施方案。征地房屋补偿安置实施方案应包括征收范围、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、签约及搬迁期限等内容。

(十二) 征地房屋补偿原则上不得超越拟征收土地范围。征收范围外与征收范围内的房屋不可分割，同一产权人在征收范围外另有集体土地上房屋的，或因项目建设影响经论证后确需征收的，可一并予以补偿安置。

(十三) 征收土地预公告期满后，区人民政府应当将拟定的征地房屋补偿安置实施方案在拟征收范围内进行公告，听取农村集体经济组织及其成员、村民委员会、被征收人和其他利害关系

人的意见，公告内容应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、不办理补偿登记的后果、享有的听证权利以及异议反馈渠道等内容，公告时间不少于三十日。

（十四）被征收人在征地房屋补偿安置实施方案载明的办理补偿登记期限内，持不动产权属证书等文件，到公告指定的单位、地点办理补偿登记。补偿登记办理过程中，可以向公证机构申请进行现场公证。

被征收人在规定期限内未办理补偿登记的，相关信息按照拟征收集体所有土地房屋现状调查公示结果确定。

（十五）被征收人或其他利害关系人对征地房屋补偿安置实施方案有意见、建议的，区人民政府认为确有必要，可以组织召开听证会。过半数被征收人认为征地房屋补偿安置实施方案不符合法律、法规规定的，由区人民政府组织召开听证会。具体由征地房屋补偿实施单位组织实施。

区人民政府根据法律、法规规定和征求意见、听证会等情况，决定是否修改征地房屋补偿安置实施方案，确定征地房屋补偿安置实施方案，并按规定将确定后的征地房屋补偿安置实施方案和意见建议采纳等情况予以公布。征地房屋补偿安置实施方案有修改的，按确定后的征地房屋补偿安置实施方案所载明的期限办理补偿登记。

（十六）建立由房屋征收、自然资源和规划、公安、建设、农水、综合执法等部门及区人民政府指定的部门和镇人民政府、

街道办事处组成的房屋征收联席会议制度，依据相关规定对征地房屋补偿过程中的重要事项进行联合审定。

拟征收范围内的房屋权属、安置人口及分户等具体事项由征地房屋补偿实施单位牵头组织实施。对重要或需另行明确的事项由征地房屋补偿实施单位形成意见建议，提交房屋征收联席会议审定。

认定结果应当在拟征收的镇（街道）、村（社区）、村民小组所在地公示，公示时间不少于5日。公示内容应包括产权人、房屋认定面积、安置人口、分户、可安置面积等。公示期间征地房屋补偿实施单位应落实专人，及时受理被征收人的咨询与情况反映。

（十七）被征收人应当在征地房屋补偿安置实施方案规定的签约期限内，与征地房屋补偿实施单位或区人民政府指定的部门签订房屋补偿安置协议。

房屋补偿安置协议应当对补偿方式、补偿金额、腾退房屋的期限和条件、安置方式、补偿费用的支付方式和期限、搬迁期限及搬迁费、临时安置费、停产停业损失、临时过渡期限以及违约责任等进行明确约定。

（十八）区人民政府应当组织征地房屋补偿实施单位对拟征收范围内的房屋及其附属设施补偿费等征地房屋补偿费用进行测算，及时落实有关费用，保证农村村民住宅、其他地上附着物等征地房屋补偿费用足额补偿到位。

(十九) 征地房屋补偿安置等征地前期工作完成后，区人民政府及时提出土地征收申请，报有批准权的人民政府批准。区人民政府自收到批准文件之日起十五个工作日内发布征收土地公告。

(二十) 区人民政府应当及时支付征地房屋补偿费用，被征收人无正当理由拒绝或延迟受领征地房屋补偿款的，可依法进行补偿款提存公证。

(二十一) 对个别未在期限内签订征地房屋补偿安置协议的，征地房屋补偿实施单位根据补偿登记结果制定具体征地房屋补偿安置实施方案，上报区人民政府作出征地补偿安置决定。

被征收集体所有土地上的房屋有下列情形之一，在征地房屋补偿安置实施方案规定的签约期限内仍不能解决纠纷或明晰产权的，由征地房屋补偿实施单位根据征地房屋补偿安置实施方案和补偿登记结果，向公证机关办理证据保全手续，上报区人民政府作出征地补偿安置决定：

1. 有产权纠纷需暂缓认定的；
2. 产权人下落不明的；
3. 暂时无法确定产权人的；
4. 设有抵押权房屋但抵押人与抵押权人暂时未达成协议且未办理抵押注销手续的。

前两款上报区人民政府作出征地补偿安置决定前，由征地房屋补偿实施单位将制定的具体征地房屋补偿安置实施方案送达

被征收人，被征收人自收到之日起 10 日内享有提出意见并选择补偿安置方式的权利。征地涉及住宅房屋的，具体征地补偿安置实施方案原则上应包括房屋产权调换方式和货币补偿方式；征地涉及非住宅房屋的，具体补偿安置实施方案原则上为货币补偿方式。被征收人逾期不选择的，补偿安置方式由区人民政府确定。

（二十二）对本办法（二十一）规定的未能签订房屋补偿安置协议的，由区人民政府在土地征收公告之日起六十日内作出征地补偿安置决定，并在征地补偿安置决定作出之日起六十日内足额支付征地房屋补偿费用。

个别被征收人在规定期限内不履行征地补偿安置决定，也未在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（二十三）对于已签订房屋补偿安置协议，但未按约定履行腾退房屋义务，经催告后仍不履行的被征收人，订立协议的征地房屋补偿实施单位或区人民政府指定的部门可以依法作出要求履行协议的书面决定。书面决定应当包括房屋补偿安置协议签订日期、文号和土地征收获得批准的时间、文号以及催告履行、履行腾退房屋义务的期限等内容，书面决定作出前应当听取被征收人的意见。

被征收人在该书面决定规定的期限内不腾退房屋，也不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由作出要求履行协议书面决定的行政机关依法申请人民法院强制执行。

(二十四) 在土地征收批准且补偿完成后, 被征收人应当及时申请办理不动产权证的注销(变更)登记。不动产登记机构收到申请后应当依法予以办理。

被征收人未按前款规定及时申请办理不动产权证注销(变更)登记的, 征地房屋补偿实施单位凭征地补偿费用足额支付或者足额提存公证凭证和生效的政府征收决定或者人民法院、仲裁机构的法律文书等文件, 书面通知不动产登记机构办理注销或变更登记, 不动产登记机构应当依法予以办理。

四、补偿安置

(二十五) 被征收房屋的补偿按认定后的合法建筑面积结合可安置人口确定。被征收户内安置人口的住宅房屋安置面积低于人均建筑面积 40 平方米的, 按人均 40 平方米的标准给予保底安置; 超过人均建筑面积 40 平方米的, 按被征收房屋建筑面积安置补偿。

(二十六) 被征收房屋合法建筑面积、用途原则上按不动产权证记载的内容为准。未发放不动产权证的房屋, 被征收人应当提供集体土地使用权证、房屋所有权证、申报登记资料、建房审批资料或其他有效权属来源证明材料作为合法性认定的凭证。

(二十七) 房屋补偿安置以户为单位, 户主以不动产权登记证书或其他合法权属来源依据明确的产权人作为准。产权人亡故或权属合法转移的, 以最终认定的产权人确定户主。

征收土地预公告发布之日起不得随意分户, 被征收人同一征

收区域内集体土地上的住宅房屋有两处及以上的应合并安置。

（二十八）安置人口原则上按照被征收土地所在村（社区）集体经济组织成员确定，具体可依据征收土地预公告发布之日户籍在册、具有宅基地资格权的人员情况综合认定。

（二十九）有下列情况之一的，可以增加一个安置人口：

1. 依法首次登记的夫妇尚未有子女，或只有一个未到法定婚龄子女的；

2. 再婚前双方均无子女的夫妇；

3. 年满十八周岁未婚的家庭直系成员；

4. 丧偶无子女的；

5. 本级以上人民政府规定可以增加一个安置人口的情形。

同时符合以上多项情况的只能增加一个安置人口。

（三十）户口不在册，有下列情况之一的，可以计入安置人口：

1. 原有正式户口的现役义务兵和初级士官、援外工作人员、留学生；

2. 按规定已将户口迁往大、中专学校的在校学生；

3. 原有正式户口，现正在服刑的人员；

4. 本级以上人民政府规定应予计入安置人口的人员。

（三十一）有下列情况之一的，不计入安置人口：

1. 在其他征地房屋补偿中已享受实物安置或货币化安置的人口；

2. 已享受经济适用房、房改分房、住房补贴等保障性住房政策的人口；

3. 国家机关、事业单位在编人员、国有企业管理人员（含离退休人员）。

（三十二）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。评估价值时点为征地房屋补偿安置实施方案公告之日。

房屋附属物的补偿按照越城区征收集体所有土地涉及房屋相关补偿标准执行。

（三十三）被征收人对评估结果有异议的，应当在知道评估结果后 10 日内向评估机构书面申请复核，评估机构应当在收到书面申请后 10 日内出具书面复核结果，送达被征收人。

（三十四）征地涉及住宅房屋的，给予产权调换或者货币补偿，补偿安置方式由被征收人选择。

征地涉及非住宅房屋的，原则上实行货币补偿安置。

（三十五）征地涉及住宅房屋实行货币补偿安置的，货币补偿总额为可安置面积结合货币补偿比准价，加上被征收房屋重置成新价总值之和。

货币补偿比准价由具有相应资质的房地产价格评估机构，参照被征收房屋周边房地产市场交易情况，结合被征收房屋区位、土地性质、配套设施等实际情况，出具住宅房屋货币补偿评估价格。货币补偿比准价可根据各区域住宅房屋货币补偿评估价格减

去新建安置房屋的重置价格确定。货币补偿比准价由房屋征收联席会议审定。

（三十六）被征收人选择货币补偿安置的，给予被征收房屋货币补偿总额（不含附属物、装修）20%的金额奖励。其他征地涉及住宅房屋的补偿安置奖励、补助等政策，由区人民政府结合实际另行制定。

（三十七）征地涉及非住宅房屋，被征收房屋按照重置成新价结合土地使用成本予以补偿。土地使用成本按照相同区域工业用地国有土地使用权市场评估价与征地区片综合价的差额确定。

（三十八）征地涉及非住宅房屋的，应当一次性支付搬迁费、临时安置费、停产停业损失的经济补偿。

（三十九）房屋征收中涉及的住宅重置价格、层次差价、住宅搬迁费、临时安置费、提前搬迁奖励及非住宅房屋的搬迁费、停产停业损失补偿、临时周转、提前搬迁奖励、装修补偿等补偿标准，由区房屋征收办公室会同价格主管部门拟订后，报区人民政府批准，每2年向社会公布一次。

（四十）因组织实施政府主导的城中村改造、农村危旧房改造、土地综合整治、农村宅基地有偿退出等不以征收集体所有土地为必要条件的项目需要，对集体土地上房屋及其附属设施等可以采用自愿签订协议方式搬迁（拆除、清表）。所在地街道办事处（乡镇人民政府）具体组织对搬迁房屋及其附属设施等的价值进行评估或协商，与被搬迁人签订房屋搬迁补偿安置协议。

五、法律责任

（四十一）被征收人在被征收房屋产权、使用状况、户籍等方面弄虚作假，伪造、涂改权属文件或者户籍资料的，由相关机关依法予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四十二）阻挠和破坏征收工作，妨碍征收管理人员和从事征收工作的人员依法执行公务的，由公安机关依法予以治安处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四十三）征收人责任。在征收工作中以权谋私、徇私枉法、收受贿赂的，依法依规给予党纪政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

六、其他事项

（四十四）区房屋征收办公室、区人民政府指定（交办）的部门或街道办事处（乡镇人民政府）应当建立健全征地房屋补偿档案管理制度，加强对征收档案资料的管理。

（四十五）本办法于2024年4月22日发布，于2024年5月22日起施行，《越城区征收集体所有土地涉及房屋补偿实施办法（试行）》（越政发〔2018〕12号）同时废止。其他征地房屋补偿规定与本办法相抵触的，以本办法为准；法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

本办法施行前已发布征地房屋补偿安置实施方案的项目，仍按原办法执行。

抄送：区委各部门、区纪委、区监委、区人大办、区政协办、区人武部、
区法院、区检察院。

绍兴市越城区人民政府办公室

2024年4月22日印发
