金华市市区征收集体所有土地上房屋补偿

实施意见

（征求意见稿）

第一章　总 则

第一条为规范金华市市区（婺城区、金东区行政区域范围）征收集体所有土地过程中对地上房屋补偿行为，维护公共利益，保障征收范围内房屋所有权人的合法权益，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》等规定，结合市区实际，制定本实施意见。

第二条征收集体所有土地过程中对地上房屋补偿（以下简称土地征收房屋补偿）是征收集体所有土地补偿安置的组成部分。征收集体所有土地补偿安置程序按照国家和省有关规定执行。

第三条土地征收房屋补偿应当遵循“程序合法、补偿公平、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。

第四条婺城区人民政府、金义新区（金东区）人民政府负责本辖区土地征收房屋补偿工作（以下简称征收主体）。

重大或跨区域的土地征收房屋补偿工作，由市人民政府负责或由市人民政府指定建设活动涉及的区人民政府负责。

市自然资源和规划管理部门主管土地征收房屋补偿监督和管理工作；市、区监委、发改委、公安、民政、财政、建设、农业农村、审计、行政执法等部门根据职责分工，互相配合，确保土地征收房屋补偿工作顺利进行。

第五条被征收范围内所在乡镇（街道）政府（办事处）负责本行政区域内的土地征收房屋补偿的具体工作（以下简称工作主体）。

第六条 被征收范围内的房屋所有权人（以下简称被征收人）应当服从国家发展和建设的需要，在期限内完成搬迁。

第二章 征收程序

第七条　征收主体应依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划等，紧密结合城镇建设发展需要制定本辖区范围内土地征收工作计划。

第八条依据土地征收工作计划或项目建设征收土地范围确定后，发布征收土地预公告。

自预公告发布之日起，任何组织和个人不得在拟征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和装修等抢建行为。违反规定抢建的，对抢建部分不予补偿。相关部门依法暂停办理征收范围内下列事项：

（一）新批宅基地和其他建设用地；

（二）审批扩建、改建房屋及其附属设施；

（三）审批改变房屋、土地用途；

（四）办理户口的迁入，但因出生、婚姻、回国、军人退伍转业、大中专院校学生毕业、刑满释放等原因符合户口迁入政策的除外；

（五）新增市场主体设立登记或其他社会组织登记；

（六）转移房屋所有权或宅基地使用权；

（七）按规定应当暂停办理的其他事项。

征收主体应当将上述所列事项书面通知有关部门，暂停办理相关手续。暂停期限不超过12个月。确因需要，可再延期12个月。

第九条征收土地预公告发布后，征收主体应当组织相关部门、乡镇（街道）政府（办事处）、村（居）民委员会对征收范围内房屋开展现状调查，查明其位置、权属、面积、用途等情况。同时工作主体应当组织开展社会稳定风险评估，提出风险防范措施和处置预案。

社会稳定风险评估可结合项目立项审批、规划选址、环境影响评价等前期工作，一并进行。

第十条　征收主体应当根据社会风险评估和现状调查结果依法拟定征地补偿安置方案。征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地与房屋现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式和社会保障等。并在拟征收土地房屋的乡镇（街道）和村、村民小组（若有）所在地予以公告，听取被征地农村集体经济组织及其成员、村（居）民委员会和其他利害关系人的意见，公告时间不少于30日。

土地与房屋现状调查结果应与征地补偿安置方案一并公告，公告应当同时载明办理土地与房屋补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道等内容。

第十一条被征收人或农村集体经济组织、其他与房屋征收有利害关系的组织或个人对征地补偿安置方案有意见、建议的，可以向征收主体提出。征收主体根据意见、建议情况，认为确有必要的，可以组织听证。

过半数被征收人认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，征收主体应当组织听证。组织听证的，应结合听证结果决定是否修改补偿安置方案。

第十二条被征收人在征地补偿安置公告规定的期限内，持相关不动产权属证书等材料，到公告指定的单位、地点办理土地征收房屋补偿登记。

被征地人在规定期限内未办理补偿登记的，相关信息按照土地与房屋现状调查公示结果确定。

第十三条 征地补偿安置方案公布后，被征收的房屋由具备相应资质的房地产价格评估机构进行评估。评估机构的选择由征收主体依公开、公平、公正的原则，以政府采购服务方式确定。

第十四条 征收主体指定的部门或乡镇（街道）政府（办事处）与被征收人应当根据征地补偿安置方案和本办法有关规定签订《土地征收房屋补偿协议》。《土地征收房屋补偿协议》应当包括以下内容：

（一）征收房屋坐落地址、建筑占地面积、建筑面积等基本情况；

（二）补偿方式；

（三）搬迁费、临时安置费；

（四）搬迁期限、过渡方式；

（五）违约责任；

（六）争议处理方式；

（七）其他事项。

实行宅基地安置的，应明确宅基地安置的位置、土地性质、面积、时间、相关手续等；实行公寓式安置的，应明确安置房屋的地点、土地性质、建筑面积、交付时间、安置房屋的价款及结算方式等；实行货币安置的，应明确补偿金额、支付方式和时间等。

第十五条土地征收经依法批准后，征收主体应在拟征收土地房屋的乡镇（街道）和村（居）、村民小组（若有）所在地发布征收土地公告，公告时间不少于10个工作日。征收土地公告的内容包括批准征地机关、批准时间、批准文号、征收土地用途、范围、面积以及救济途径等。

对个别未签订房屋补偿协议的，征收主体应当在征收土地公告期满之日起10个工作日内依据征地补偿安置方案、补偿登记结果、认定结论作出征地补偿安置决定。征地补偿安置决定作出前，应书面告知被征收人选择安置方式和补偿金额。

第十六条　被征收人应按《土地征收房屋补偿协议》约定的时间交付土地房屋。

已签订协议但未按协议履行腾退土地和房屋义务的被征收人，经催告后仍不履行的，签订协议的行政机关可以作出要求履行协议的书面决定。被征收人在该书面决定规定的期限内不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，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。

对个别未签订房屋补偿协议的被征收人，在征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，由征收主体依法申请人民法院强制执行。

第十七条 征收工作主体应当依法建立土地房屋征收补偿安置档案。档案应当包括：征收土地预公告、社会稳定风险评估结果、土地房屋现状调查结果、听证情况、征地补偿安置方案及公告、评估报告、土地征收房屋补偿协议、征地批文、土地征收公告及其结算资料、公告张贴照片等。同时应在“浙里房屋征迁监管在线应用系统”中录入相应档案资料。

第三章 房屋补偿

第十八条　被征收范围内的以下建筑物及其附属物和构筑物，予以补偿：

（一）权属合法的集体所有土地上房屋及其附属物和构筑物；

（二）未计入权属资料的地下室、技术层、屋顶楼梯间、坡屋顶、室外楼梯等。

违法建筑不予补偿。

第十九条被征收房屋的可补偿面积，按以下原则确定：

（一）被征收房屋所有权证、集体土地使用证或不动产权证已载明合法面积的，以该有效权属资料载明的合法建筑面积确定；

（二）被征收房屋所有权证、集体土地使用证或不动产权证未载明合法建筑面积，但载明合法建筑占地面积和建筑层次的，按合法建筑占地面积和建筑层次计算建筑面积；

（三）被征收房屋无所有权证、集体土地使用证或不动产权证的，以有效建房审批资料批准的建筑占地面积结合批准的建筑层次计算建筑面积；

（四）对未经产权登记和所有权人不明确的房屋，由征收主体组织自然资源、住房建设、农业农村、行政执法等部门依法进行调查、认定和处理。

第二十条 被征收房屋补偿金额由具备评估资质的评估机构按照建造房屋重置价结合成新评估确定，评估时点为征收土地预公告发布之日。

评估结果应予以公示。被征收人对评估结果有异议的，应当自公示之日起10日内，向出具评估报告的评估机构书面申请复核评估。

第二十一条征收集体所有土地上房屋，应向被征收人支付搬迁费和临时安置费等。

搬迁费参照最新的金华市市区国有土地上住宅房屋征收搬迁费标准执行，临时安置费参照最新的金华市市区国有土地上住宅房屋征收临时安置费补偿标准减半执行。选择宅基地安置的，临时安置费期限计算至取得安置宅基地后十个月止。

第四章 安置方式和标准

第二十二条安置采取宅基地安置、公寓式安置和货币安置三种方式：

（一）宅基地安置是由被征收人按农村村民住宅建设规定办理相关审批手续后，按规划要求建设住宅房屋；

（二）公寓式安置是指统一建造或购买住宅用房用于安置被征收人；

（三）货币安置是指向被征收人提供一次性货币补偿，被征收人自行解决安置用房。

第二十三条安置方式按以下原则确定：

（一）列入城中村改造范围内的，应当采取公寓式安置或货币安置；

（二）未列入城中村改造范围内的，可以选择货币安置、公寓式安置或宅基地安置。具有集中建设安置住房条件的，应当统一建造公寓式安置房。

在征收范围内，已经享受公寓式安置或货币安置的，不得再申请新的宅基地。

第二十四条安置以符合宅基地建房审批条件的户为单位。

宅基地安置的，按“一户一宅，不超标准”原则确定。

公寓式安置的，应安置面积按该户安置人口数和每人25平方米限额占地面积确定。

被征收人有多处集体土地上房屋的，应当合并计算其宅基地面积，房屋征收后，该户仍超出标准的，超出部分不予安置。

第二十五条　安置人口按以下原则确定：

（一）实际在册并享受村民待遇且符合宅基地建房审批条件的村集体经济组织成员；

（二）属就地农转非的村集体经济组织成员；

（三）服兵役前属本村集体经济组织成员的现役义务兵、初级军士；

（四）入学前属本村集体经济组织成员的全日制大中专院校在校学生；

（五）属本村集体经济组织成员的监狱服刑人员。

第二十六条　特殊情况安置人口按以下原则确定：

（一）已婚未育家庭可增加1个安置人口；未分家立户的独生子女家庭可增加1个安置人口；

（二）已达法定婚龄且未满六十周岁未婚未育的，符合分家立户的，按规定单独立户后可按3个安置人口计算；

（三）未享受国家房改政策或保障性住房政策的原蓝印户口人员，可计入安置人口，但不得单独立户；

（四）原农嫁非人员或原非（就地农转非）嫁农人员，因政策原因户口在村无法迁出的，若配偶方未享受国家房改政策或保障性住房政策的、或未曾以本人为户主审批过建房或安置的，按1个安置人口计算，不得单独立户。以上人员户口迁出后迁回的，不计入安置人口；

（五）离婚家庭，双方均未再婚的，按原家庭人口状况计算；原本村集体经济组织成员再婚的，户口在本村的前配偶与现配偶按1个安置人口计算，随迁子女不计入安置人口；因婚嫁户口迁入本村人员再婚的，再婚配偶及子女不计入安置人口；

（六）户口在本村的公务员、有编制事业单位人员及其离退休人员和国有企业中有编制按国家工作人员管理的人员及其离退休人员，不计入安置人口；

（七）已享受公寓式安置、宅基地安置或货币安置的，不得再次计入安置人口。

第二十七条被征收人选择宅基地安置的，按照以下规定办理：

根据村庄和集镇规划以及市、区宅基地管理办法的规定，宅基地安置应遵循“统一政策、统一规划、统一安置、统一联建”的原则实行联立式安置。

由征收主体负责安置地块的落实和“三通一平”等工作。

第二十八条被征收人选择公寓式安置的，列入城中村改造的，按照以下规定办理：

（一）安置房实行统一规划，由征收主体统一建设或购买，安置房项目用地列入市区经营性用地年度出让计划，允许带方案出让。

（二）安置房建筑面积以人均住宅建筑占地面积 25 平方米为基准，最高不超过 1：4.3；

（三）安置房的房款结算如下：

安置房建筑面积在安置标准面积范围内，房款按最新公布的建安工程价收取，每三年调整公布。因户型关系超出安置标准面积，超出8平方米（含）以内的，房款按市场价的80%收取；超出8平方米以外的，房款按市场价收取。因户型关系不足安置标准面积，不足部分按安置房回购单价给予回购。

车位（库）、附房、阁楼等不计入高层公寓式安置面积，按市场价购买。每户可按市场价的50%购买一个标准车位。

（四）采取安置房回购的，回购单价由评估机构按市场价评估确定后扣减安置房建安工程价和15%的土地出让金。

未列入城中村改造的，由各区自行规定。

第二十九条被征收人选择货币安置的，列入城中村改造的，货币安置按现有合法建筑重置价1:3的标准给予补偿。未列入城中村改造的，按现有合法宅基地及房屋的评估价给予补偿。

第五章 其他补偿

第三十条非本村集体经济组织成员本人名下拥有合法房屋的宅基地，不选择货币安置的，实行奖补退出。奖补方式：有集中统建安置房的，允许综合价购买，购买面积最高不超过占地75平方米的4.3倍，占地不足75平方米的按合法面积的4.3倍；无集中统建安置房的，退出宅基地根据评估价确定。

安置户的原有合法房屋的宅基地面积扣除该户应安置人口的人均占地25平方米后，剩余部分的宅基地，若该户直系亲属中有非安置人员且未享受过宅基地审批或安置的，允许综合价购买公寓式安置房，每人建筑面积不超过25平方米的4.3倍，最高不超过3人。若该户直系亲属中无非安置人员的，按第二十九条执行。

以农民个人建房审批方式取得的集体土地上房屋，土地未经征收审批但登记为国有的，在城中村改造时按集体土地上房屋征收补偿。

村集体经济组织合法的所有用房一律采用货币安置，按第二十九条执行。

第六章 监督管理

第三十一条任何组织和个人对违反本实施意见规定的行为，都有权向有关部门举报。接到举报的单位应当及时予以核实、处理。

监委应当加强对有关部门及其工作人员的监察。审计部门应当加强对土地征收房屋补偿工作的审计监督，并公布审计结果。

第三十二条　有关部门及工作人员违反本实施意见规定，玩忽职守、滥用职权、索贿受贿的，给他人造成损失的，依法追究行政责任，并赔偿损失；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

被征收人弄虚作假，伪造、涂改被征收房屋的有效权属文件或户籍资料的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十三条 本办法自\*年\*月\*日起执行。本实施意见施行前征收土地预公告已发布的项目，继续沿用原《金华市区集体所有土地上房屋征收与补偿实施意见》（试行）。

因全域土地综合整治、垦造耕地等由政府主导实施的迁建项目可参照本办法实施。

各区人民政府可依据本实施意见制定实施细则。