青田县集体所有土地上房屋征收与补偿

管理办法

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

**第一条** 为规范集体所有土地上房屋征收补偿工作，保护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》等有关法律法规，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 本县范围内，因需要征收集体所有土地上房屋及其附属建筑物补偿安置的，适用本办法。

**第三条** 集体所有土地上房屋征收应当遵循依法征收、合理补偿、妥善安置的原则。

**第四条** 县人民政府是集体所有土地上房屋征收补偿安置的征收人。

被征收人是指集体土地征收范围内合法房屋的所有权人。

县土地和房屋征收工作指导中心是集体所有土地上房屋征收补偿安置的征收事务部门（以下简称征收部门），负责因征收集体所有土地而实施的房屋征收补偿安置指导、监督和管理工作。

各乡镇人民政府（街道办事处）（以下简称征收实施单位）根据职责分工负责做好本辖区内集体所有土地上房屋征收补偿安置的组织实施工作。

发改局、财政局、自然资源局、农业农村局、建设局、行政执法局、生态环境分局、公安局、民政局、司法局、市场监管局、文广旅体局等有关部门按照各自职责，配合做好集体所有土地上房屋征收补偿安置工作。

**第五条** 房屋征收的补偿安置资金应当全部用于房屋征收的补偿安置，不得挪作他用。

征收部门、征收实施单位应当加强对征收的补偿安置资金使用的监督管理，建立健全房屋征收的补偿安置档案管理制度。

**第二章 征收管理**

**第六条** 发布征收土地预公告后，在拟征收土地范围内有办理户口迁入、分户、房屋交易、翻（扩）建、装潢、核发营业执照、调整农业生产结构等不正当增加补偿费用的行为，不作为征收补偿安置的依据。

**第七条** 发布征收土地预公告后，征收实施单位应当及时开展房屋权属、合法（违法）面积、用途等调查。公安、建设、市场监管、不动产登记等单位应该配合征收实施单位做好相关调查工作。

县人民政府负责集体土地上房屋征收中未登记建筑调查认定处理工作的指导、协调和监督，成立县集体土地上房屋征收未登记建筑认定与处理工作领导小组。领导小组由征收中心、自然资源局、农业农村局、行政执法局、建设局、当地乡镇（街道）等相关单位人员组成。

被征收房屋的面积经依法登记的，以登记面积为准；尚未登记或土地登记与房产登记不一致的，由征收实施单位根据《青田县实施〈浙江省违法建筑处置规定〉细则（暂行）的通知》（青政办发〔2014〕62号）、《青田县实施浙江省违法建筑处置规定细则（暂行）的补充意见的通知》（青政办发〔2014〕101号）、《青田县实施浙江省违法建筑处置规定细则（暂行）的补充意见（二）》（青政发〔2018〕147号）等相关文件进行调查认定，认定结果应当送达被征收人,认定结果有异议的，提交县集体土地上房屋征收未登记建筑认定与处理工作领导小组复核。

认定为合法的房屋，依规征收补偿安置。

认定为可补办手续的房屋，被征收人在签约期内签约的，予以补偿安置。

合法继承“一户多宅”的房屋，可进行补偿安置。

认定为非住宅、不符合“一户一宅”政策或经处罚后暂时保留使用房屋的，不进行安置。

改变用途房屋的认定参照我县国有土地上改变用途房屋的认定方式认定。

调查结果与认定结果一并在征地范围内公示。

**第八条** 征收实施单位应当拟定房屋征收补偿安置方案，补偿安置方案内容应当包括：被征收人、实施范围、补偿标准、安置方式和标准、安置地点、搬迁期限、过渡方式、过渡期限等。

房屋征收补偿安置方案经县人民政府同意后应当在征地范围内公示。

**第九条** 被征收人对房屋及其附属物现状调查、认定结果有异议的，应当在征地补偿安置公告规定的期限内到公告指定地点如实申报，申请复核。申报材料包括以下内容：

（一）户口簿；

（二）不动产登记凭证或乡镇人民政府（街道办事处）出具的证明材料及其他有效权属证明；

（三）涉及营业需提供营业执照等。

征收实施单位应当在征地补偿安置公告规定的可申请复核期满后十日内完成复核，并公布；疑难的可适当延长复核时间，经报县征收部门组织相关部门联合审查后确定复核结果，并公布。

在规定期限内无异议的，以房屋及其附属物现状调查、认定公示结果为准；有异议的，以公布的复核结果为准。

**第十条** 被征收房屋委托房地产评估中介机构（以下简称评估机构）进行评估。被征收人应当在十日内商议一致选择一家评估机构；未能商议一致的，由征收部门提出不少于 3 家有资质的评估机构，征收实施单位组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定、或者采取抽签、摇号等随机方式确定一家评估机构，抽签或摇号应当邀请被征收人代表参与见证。

**第十一条** 评估机构依法依规进行评估，评估结果作为补偿依据。评估时点在房屋征收补偿安置方案中明确。

**第十二条** 房屋征收评估结果实行公示制。评估机构应当将被征收人的姓名、位置、面积、评估结果等主要情况在征收范围内公示，接受社会监督。公示时间不得少于十日。

在公示期限内，被征收人对评估结果有异议的，可以向原评估机构书面申请复核。评估机构应当自接到解释要求或者复核申请之日起十日内予以解释或者出具书面复核结果。

被征收人对原评估机构作出的复核结果有异议的，应当自收到复核结果通知书之日起十日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定，市房地产价格评估专家委员会出具的书面鉴定意见作为补偿安置依据。

**第十三条** 房屋征收评估费用由征收人承担。鉴定维持原评估结果的，房屋征收鉴定费用由申请人承担；鉴定撤销原估价结果的，鉴定费用由原评估机构承担。

**第十四条** 房屋征收装修补偿、停业损失补助等按照县政府有关部门规定的标准执行。

**第十五条** 征收实施单位、被征收人应当在房屋征收补偿安置方案规定的签约时限内，就房屋征收补偿安置等事项签订房屋征收补偿安置协议。

房屋征收补偿安置协议应当明确补偿形式、补偿金额、安置方式、安置面积、安置地点、搬迁期限、过渡方式、过渡期限和违约责任等事项。

房屋征收补偿安置协议明确协议生效和失效条件。

 被征收人在签订房屋征收补偿安置协议时，应当提交《房屋所有权证》、《集体土地使用证》或《不动产权证书》等。被征收人房屋腾空搬迁后，应当申请被征收房屋所有权、土地使用权注销登记。被征收人未申请注销登记的，由征收实施单位根据征收土地公告、房屋征收补偿安置协议提出申请，不动产登记中心应当办理对被征收房屋所有权、土地使用权注销登记，原权属证书收回或者公告注销。

**第十六条** 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安置补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门向县人民政府提出补偿决定方案。补偿决定方案应包含该征收项目确定的补偿方式及补偿标准。

县人民政府负责对补偿决定方案进行审查，将补偿决定方案送达给被征收人。被征收人应当自补偿决定方案送达之日起十五日内，提出意见并选择补偿方式。县人民政府送达补偿决定方案时，应当书面告知被征收人，其逾期不选择补偿方式的，补偿方式由补偿决定确定。

因被征收人原因无法调查、评估被征收房屋装饰装修价值的，补偿决定不包括对被征收房屋装饰装修价值的补偿。依法实施强制执行时，房屋征收部门应当对被征收房屋装饰装修情况作出勘察记录，并向公证机构办理证据保全，由房地产价格评估机构另行评估确定被征收房屋的装饰装修价值。县人民政府应当按照评估确定的装饰装修价值另行给予补偿。

**第十七条** 公民、法人或者其他组织未按照安置补偿协议约定履行义务，经催告后不履行，行政机关可以作出要求其履行协议的书面决定。公民、法人或者其他组织收到书面决定后在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且仍不履行，协议内容具有可执行性的，行政机关可以向人民法院申请强制执行。

**第十八条** 征收实施单位依法依规选择具备相应施工资质的单位实施房屋拆除工作，并与其签订拆除协议，协议中明确相关安全生产责任。

**第十九条** 公安、教育、供水、供电、税务等部门应当凭征收实施单位的征收证明及其它相关资料，及时办理和安排被征收人的户口转移、子女转学转托、 购房税收政策优惠、用电、用水等事宜。

**第三章 补偿安置**

**第二十条** 征收住宅的，可采用迁建、公寓、货币或产权调换等补偿安置方式。其中选择迁建、公寓、产权调换的被征收人不再享受我县农村私人建房政策及政府保障房相关政策。

迁建、公寓、产权调换安置的房屋在办理不动产权证时应注明。

征收实施单位根据当地具体情况，至少选择两种及以上安置方式。

**第一节 迁建安置**

**第二十一条** 迁建安置是指征收人向被征收人提供迁建安置用地，由被征收人根据农村私人建房管理办法在安置地点审批建房的安置方式。

一级控制区范围内的集体所有土地上房屋征收原则上不实行迁建安置；如特殊情况确需迁建安置的，经农业农村局、自然资源局、征收中心审核后报县政府批准后，按3层建房标准执行。

**第二十二条** 迁建安置土地性质为集体土地或国有划拨。

集中迁建的安置房可由政府联建或由被征收人自建。

在安置点审批时给予减免配套费、审批规费。

集中迁建的安置小区实行集中统一规划，迁建安置房建设实行统一设计、统一景观式样、统一外墙装饰。

集中迁建的安置小区内道路、供排水、供电、排污等配套设施由征收人出资，征收实施单位组织实施建设。

**第二十三条** 迁建安置坚持“拆一补一”原则，根据被征收房屋建筑占地面积安排迁建安置用地面积。迁建安置用地面积按以下标准执行。

原则上每间面积45平方米。安排整间后，面积不足10平方米的，不安排迁建安置用地；面积在10平方米（含）以上、半间面积以下的，可安排半间迁建安置用地；面积在半间面积（含）以上、一间面积以下的，可安排一间迁建安置用地。

唯一住宅的被征收户其建筑占地面积不够一间的，应当安置一间迁建安置用地。

应安置的迁建安置用地面积超出私人建房审批限额的，被征收的子女在补偿安置方案公告时符合本次行政村农村居民建房审批条件的，经被征收人同意，可以作为独立安置户给予安置。或按安置点土地评估价给予补偿。

不具备建房资格的被征收户，不得选择迁建安置。

**第二十四条** 安置宅基地面积与被征收房屋建筑占地面积的相差部分，按原地或安置点土地评估价就高结算。

被征收的建筑物按建筑物重置评估价给予补偿。

认定为住宅的，未登记建筑参照已登记建筑物按建筑物重置评估价的93%给予补偿。

**第二十五条** 经批准未建成房屋的宅基地，原则上以批准建筑占地面积安排安置宅基地，已做好基础部分按评估价进行补偿。

**第二节 公寓安置**

**第二十六条** 公寓安置是指征收人向被征收人提供成套公寓式住宅进行安置，并按照被征收补偿金额与安置房供应价格结算差价的安置方式。

**第二十七条** 公寓式住宅取得方式为国有划拨或出让。

公寓安置小区按照城市居住小区的标准进行统一规划、设计。小区内的道路、供排水、供电、排污、绿化、物业管理用房等配套设施统一建设，与安置房建设同步到位。

**第二十八条** 公寓安置可以打破行政村域界限，征收实施单位应当结合实际建设适合户型的成套公寓式住宅供被征收人选择。套房类型为毛坯房。

**第二十九条** 公寓安置回购套房建筑面积按照以下标准执行：

一级控制区公寓安置建筑面积计算：三层（含三层）以下的房屋，按建筑占地面积1:3计；四层（含四层）以上的房屋按建筑面积1:1计。

一级控制区外公寓安置建筑面积计算：有建房资格户合法房屋被征收的，根据被征收合法房屋建筑占地面积乘虚拟私人建房可审批层数计；被征收房屋实际合法建筑面积大于被征收建筑占地面积乘虚拟私人建房可审批层数计算面积的按1：1核计；无建房资格户合法房屋被征收的，根据被征收房屋实际合法建筑面积1：1核计。

计算公寓安置建筑面积大于青田县私人建房审批建筑面积的部分，经被征收人同意，可以给予被征收人的子女安置。

公寓安置根据安置建筑面积最接近原则选择安置套房；被征收户选择安置房后，若剩余安置面积不再继续选择安置房的，其剩余安置面积中原房屋建筑面积部分可按货币补偿形式给予补偿。

**第三十条** 公寓安置回购房的价格分成本均价（详见附件1）和市场评估均价两种结合层次、朝向进行调节确定成本价和评估价。

安置套房面积在安置面积以内部分，按成本价结算（根据层次、朝向调整后的价格）；安置套房面积超过安置面积部分，按照市场评估均价结算。

**第三十一条** 被征收房屋根据被征收房屋建筑物重置评估价和被征收建筑占地面积土地评估价格给予补偿。在安置房交付时，根据被征收补偿款与公寓安置房回购计算差价结清房款。

认定为住宅的，未登记建筑参照已登记建筑物按建筑物重置评估价和被征收建筑占地面积土地评估价的95%给予补偿。

**第三节 货币补偿安置**

**第三十二条** 货币补偿安置指由征收人根据被征收房屋的市场评估价格（土地参照划拨）给予货币补偿，并给予被征收房屋的市场评估价格（土地参照划拨）的30%奖励资金，由被征收人自行解决住房的安置方式。

选择货币补偿安置的被征收人，应当具有居住房屋。

**第四节 产权调换**

**第三十三条** 产权调换是指由征收人提供不小于被征收房屋面积的安置房，并根据被征收房屋价值和安置房价值结算差价的安置方式。

补偿安置标准及结算方式参照国有土地上房屋征收与补偿相关规定办理。

**第三十四条** 迁建、公寓、产权调换分配为体现“公开、公正、公平”的原则，分配过程将在公证机构现场公证下进行。分区域、分批次，以户型相同的安置房为一个选房单元进行选房。

被征收户在规定期限内签约、腾空房屋验收合格的，均作为第一批次选择安置房；被征收户超过规定期限签约、腾空房屋的，均作为第二批次选择安置房。

每个批次按被征收户到会议现场报到顺序抽出顺序号选出房号。

在规定时间内，未到现场且未委托他人抽签的由工作人员代为抽签。

**第五节 其 他**

**第三十五条** 征收商业用房的，可采用选择货币或产权调换等方式补偿安置，补偿安置标准及结算方式按照国有土地上房屋征收与补偿相关规定办理。

征收工业生产用房的，采用货币补偿安置，按建筑物重置评估价和土地评估价给予补偿及机器设备搬迁损失评估价给予补偿。

征收农业生产用房的，按建筑物重置评估价、土地按区片综合价给予补偿。

征收中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹和涉外房屋的，按照有关法律、法规办理。

**第三十六条** 认定为非住宅的建筑物，按建筑物重置评估价95%给予补偿，不安排安置。  
 **第三十七条** 被征收人在同一征收项目中有两处以上合法住宅房产，可以合并补偿安置。

**第三十八条** 征收非本村村民合法房屋的，可根据本办法相关规定结合实际参照本村村民补偿安置。

**第六节 补助及奖励资金**

**第三十九条** 被征收人在征收安置补偿方案规定的期限内腾空房屋的，选择货币安置或产权调换安置补偿方式的，按被征收房屋市场评估价的5%予以奖励。选择迁建安置或公寓安置补偿方式的，按被征收房屋合法建筑面积的100元/㎡予以奖励。逾期不签约的应予以扣减上述奖励。

**第四十条** 过渡方式原则上由被征收人自行解决临时周转用房，征收人支付被征收人临时安置补助费。临时安置补助费按被征收房屋合法的建筑面积最高不超过每月10元/㎡的标准给予补助，征收实施单位结合实际确定标准，不得超过最高标准。

被征收人选择货币补偿安置的，临时安置补助费一次性按6个月发放。

被征收人选择公寓、产权调换安置的，临时安置补助费的发放自被征收房屋腾空之日起至安置房交付之日，再加6个月；安置房交付时间以协议为准，逾期交房的自逾期之日起至安置房实际交付之日临时安置补助费按原标准的两倍支付。

被征收人选择迁建安置的，临时安置补助费的发放自被征收房屋腾空之日起至安置宅基地交付后12个月；安置宅基地交付时间以协议为准，安置宅基地逾期交付的，自逾期之日起至安置宅基地实际交付之日临时安置补助费按原标准的两倍支付。

被征收户自行落实临时周转用房的，征收人按标准支付给被征收户临时安置费。同时给予住宅房屋被征收户每户5000元的一次性奖励。

**第四十一条** 搬迁费用（含交通费、误工费等）每次按被征收房屋合法建筑面积10元/平方米包干补助，迁建安置或公寓安置计二次搬迁，货币安置或产权调换安置计一次搬迁。

认定为非住宅的，有人居住的按20元/平方米给予补助。

**第四章 相关责任**

**第四十二条** 征收实施单位或相关业主单位无正当理由逾期不支付征收补偿款的，由征收部门责成其及时支付。

**第四十三条** 选择公寓安置或迁建安置的被征收人，阻挠安置施工建设、自建房选址或影响联建安置房建设的，征收人不支付因阻挠施工造成工期延后而产生的临时安置补助费，并依法追究被征收人承担造成的损失和相关责任。

**第四十四条** 征收过程中出现原房屋产权、使用状况、家庭人口、婚姻关系、房产继承等方面弄虚作假，骗取安置或补偿利益的，由征收部门责成有关责任单位限期改正并依法追回有关款项；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

**第四十五条** 被征收人的亲属、朋友或其他利害关系人故意唆使、怂恿被征收人谋取不当利益，阻碍征收的，由征收实施单位建议有关单位予以处理；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

**第四十六条** 评估机构与征收当事人相互串通，故意压低或者抬高被征收房屋、土地的评估价格的，评估结果无效，由征收部门重新组织评估；并由有关管理部门责令退还已收取的评估费用，依法给予行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任；对当事人造成损失的，评估机构应当依法承担赔偿责任。

**第四十七条** 拒绝、阻碍征收工作人员依法执行征收公务的，由公安机关按照有关法律法规予以处罚；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

**第四十八条** 征收部门、征收实施单位以及其他部门等工作人员在征收工作中，违法违纪的，由所在单位或上级部门、监察部门给予行政处分；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

**第五章 附 则**

**第四十就条** 国家、省重点项目（是指省级及省级以上投资的政府性重点工程）、旧村改造、移民另有规定的，从其规定。

**第五十条** 控制区划分及范围按县政府有关规定执行。

**第五十一条** 本办法自2024年 月 日起施行,《青田县人民政府办公室关于印发青田县集体所有土地上房屋征收与补偿管理办法（试行）的通知》（青政办发〔2021〕6号）同时废止。本办法实施后如与国家、省、市新的政策规定不一致的，按国家、省、市规定执行。

附件：公寓安置成本回购价