庆元县征收集体所有土地房屋补偿管理办法（征求意见稿）

为规范征收集体所有土地房屋补偿工作，保障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》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省土地管理条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省土地征收程序规定》及有关法律、法规、规章，结合我县实际情况，制定本办法。

一、总则

**（一）**庆元县范围内因征收集体所有土地对具有合法产权的房屋及其附属物实施补偿和安置（以下简称征地房屋补偿）适用本办法。

庆元县范围内的农村集体经济组织成员原安置在国有土地上的房屋再次被征收可以参照本办法补偿。

**（二）**本办法所称的征地房屋补偿是指根据法律法规等规定，征收集体所有土地的，由补偿人对被补偿人的集体所有土地房屋进行合理补偿和安置的行为。

本办法所称补偿人是县人民政府指定的实施征地房屋补偿工作的部门或者乡（镇）人民政府。补偿人具体组织实施本辖区的征收集体所有土地房屋补偿工作。被补偿人是指被征地涉及补偿的房屋和附属物的产权人。

**（三）**征地房屋补偿应当遵循依法公开、合理补偿、妥善安置的原则。

**（四）**县人民政府负责本县行政区域范围内征地房屋补偿工作。

县自然资源和规划局是征地房屋补偿的主管部门（以下简称主管部门）负责因征收集体所有土地而实施的房屋补偿安置监督管理工作，组织实施迁建安置小区的控制性详规编制等工作。

县土地和房屋征收工作指导中心负责征收集体所有土地房屋补偿的政策研究、政策指导、任务下达、资金申拨、监督考核等工作。

补偿人可以委托征收实施单位承担征地房屋补偿的具体工作。受委托实施单位不得以营利为目的，实施征地房屋补偿工作所需经费由财政予以保障。

县农业农村局指导乡（镇）人民政府、街道办事处核实农村集体经济组织成员。

发改、财政、住建、公安、民政、卫健、综合执法、市场监管、人力社保、文广旅体、残联、妇联等部门或单位应当按照各自职责，配合做好征地房屋补偿工作。

二、补偿管理

**（一）**征地房屋补偿工作实行统一计划管理。主管部门应当会同发改、住建等行政主管部门，按照县国土空间规划要求，汇总、编制年度征地房屋补偿安置计划，报县政府批准后实施。

**（二）**征地房屋补偿安置资金应当及时足额到位、专款用于征地房屋的补偿安置，不得挪作他用。

**（三）**补偿人和受委托实施单位应当建立健全征地房屋补偿的档案管理制度，加强征地房屋补偿档案管理。

**（四）**县人民政府确需征收土地，符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定第一款第（一）项至第（四）项情形的项目在批准、核准或备案后，符合第（五）项情形的在成片开发方案批准后，在拟征收土地的乡镇（街道）和村、村民小组范围内张贴征收土地预公告，公告时间不少于十个工作日。征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查安排等内容。

征收土地预公告应当抄告法院、公安、自然资源、综合执法、农业农村、住建、市场监管等有关单位，通知有关部门在拟征地范围内暂停办理户口迁入、分户、房屋产权过户登记、核发（变更）营业执照、房屋改（扩）建审批等不当增加补偿费用的行为。

**（五）**征收土地预公告发布后，拟征地范围内的被补偿人有下列情形的，不作为补偿安置的依据，但本办法另有规定的除外：

1.户口的迁入、分户；

2.房屋转让、互换、新（扩、改）建、析产、赠与、租赁、抵押、典当、装修等；

3.领取营业执照等；

4.改变房屋用途；

5.其他不符合补偿安置条件的。

**（六）**征收土地预公告发布后，补偿人应当依法实施现状调查，查明被补偿人的户口、家庭情况、选择安置意向、被补偿房屋及其他住房情况，附属物状况等事项。被补偿人应当如实申报户口、被补偿房屋及其附属物的产权等有关情况，并提供相关材料。公安、民政、住建、市场监管、农业农村、组织人事、不动产登记、房改、档案管理等单位应当配合补偿人做好相关调查工作。

被补偿房屋经依法登记的，以登记内容为准；尚未登记或土地登记与房产登记不一致的，补偿人应当会同有关部门依法进行调查、认定和处理。属于遗产尚未登记的，根据《中华人民共和国民法典》的相关规定认定。调查认定结果应当在拟征地范围内公布。

**（七）**补偿人应当按照重大决策社会风险评估的有关规定，就征地房屋补偿的合法性、合理性、合规性、可行性、可控性以及可能出现的风险组织开展社会风险评估，并根据评估结论制定相应的风险化解措施和应急处置预案。征地房屋补偿可以和土地征收一并开展社会风险评估。

县人民政府应当根据社会风险评估结果，结合现状调查，会同有关职能部门拟定征地房屋补偿安置方案，作为征地补偿安置方案的组成要件。征地房屋补偿安置方案应当包括：补偿人、实施范围、补偿安置的方式和标准、安置地点、过渡方式、办理补偿安置登记地点和时限等内容。

**（八）**拟定征地补偿安置方案后，县人民政府应当发布征地补偿安置公告，同时在拟征收土地的乡镇（街道）和村、村民小组范围内予以公告，听取被征地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的意见，公告时间不少于三十日。

土地和房屋现状调查结果应与征地补偿安置方案一并公告。公告应当按照规定载明告知听证权利、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。

农村集体经济组织及其成员或者其他与土地征收有利害关系的组织或者个人对征地补偿安置方案有意见、建议的，可以向县人民政府提出。县人民政府根据意见、建议情况，认为确有必要的，可以组织听证。

过半数被征地的农村集体经济组织成员（按人计算）认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县人民政府应当组织听证。

**（九）**拟被征收土地的所有权人和使用权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、地点办理补偿登记。

被征收土地的所有权人和使用权人在规定期限内未办理补偿登记的，相关信息按照土地和房屋现状调查公示结果确定。

**（十）**征地补偿安置公告期满后，县人民政府根据法律、法规的规定和征求意见、听证会等情况，确定征地补偿安置方案，并在拟征收土地的乡镇（街道）和村、村民小组（若有）范围内予以公布。公布的内容应包含意见建议采纳情况、征地补偿安置方案等。

**（十一）**房地产评估应当遵循公开、公平、公正的原则。被补偿房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

被补偿房屋的价值和安置房的价值，由同一家房地产价格评估机构以征收土地预公告之日为评估时点评估确定。被补偿房屋的价值参照国有划拨土地上房屋价值进行评估。

**（十二）**房地产价格评估机构由被补偿人协商选定；评估机构选择公告后10日内仍不能协商选定的，由补偿人或受委托实施单位组织产权人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。

参加投票确定或者随机确定的候选房地产价格评估机构不得少于三家。投票确定房地产价格评估机构的，应当有过半数的产权人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的产权人过半数选票。

随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。公证费用列入征地房屋补偿安置成本。

房地产价格评估机构被选定或者确定后，由补偿人或受委托实施单位作为委托人与其签订评估委托合同。

**（十三）**房地产评估机构应当将分户的初步评估结果在拟征地范围内公示，接受社会监督。公示时间不得少于7个工作日。

被补偿人或者补偿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，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。复核评估不收取费用。

被补偿人或者补偿人对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**（十四）**被补偿房屋评估费用由委托人承担。鉴定费用由申请人承担；鉴定撤销原估价结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

鉴定费用标准按照省价格主管部门的规定执行。

**（十五）**临时安置费、搬迁费、停产停业损失补偿、房屋重置价格、附属物补偿、装修补偿等根据县人民政府或有关行政主管部门规定的标准执行。

**（十六）**被补偿人的土地已审批或经认定为合法的，其面积超过被补偿房屋按标准容积率占有的土地面积时，超过部分的土地的补偿价值在具体项目补偿安置方案中明确。

**（十七）**在规定的签约时限内，县人民政府指定的部门或乡镇人民政府应当与被补偿人按照本办法规定，就补偿安置等事项签订征地房屋补偿安置协议，协议应当明确补偿形式、补偿金额、安置方式、安置房面积、安置地点、搬迁期限、过渡方式和违约责任等事项。

征地房屋补偿安置协议生效且被补偿人腾空搬迁后，补偿人应当将征收土地预公告、征地补偿安置方案公告、补偿协议以及被补偿房屋清单提供给不动产登记机构，并告知被补偿人申请被补偿房屋所有权、土地使用权注销登记。被补偿人未申请注销登记的，不动产登记机构应当依据征收土地预公告、征地补偿安置方案公告、补偿协议办理房屋所有权、土地使用权注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

**（十八）**被补偿人在规定的期限内签订征地房屋补偿安置协议并按时腾空搬迁的，给予适当奖励；超过腾空搬迁期限的，不予奖励。奖励标准在具体项目补偿安置方案中明确。

**（十九）**补偿人或受委托实施单位应当委托具备相应施工资质的单位实施房屋拆除工作，并与其签订《安全生产责任书》，落实安全生产责任。

**（二十）**公安、税务、供水、供电、燃气供应等行政主管部门和单位，应当凭补偿人的证明及其他相关资料，及时办理和安排被补偿人的户口迁移、购房税收政策优惠、用水用电用气等事宜。

**（二十一）**对未达成征地房屋补偿安置协议的，由县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。被补偿人在征地补偿安置决定规定的期限内既不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

已签订征地房屋补偿安置协议的被补偿人未履行协议的，经催告后仍不履行的，签订协议的行政机关或者县人民政府可以作出要求履行协议的书面决定。被补偿人在该书面决定规定的期限内既不腾退土地和房屋，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。

实施强制执行前，应当就有关事项向公证机关申请证据保全。

三、补偿安置

**（一）**户籍在或者曾经在农村集体经济组织并与农村集体经济组织形成稳定的权利义务关系，以农村集体经济组织成员集体所有的土地等财产为基本生活保障的居民，为农村集体经济组织成员。

农村集体经济组织成员名单由本集体经济组织核对、提供，并在村内公示，公示后报乡镇（街道）核实备案。

**（二）**被补偿房屋用途为住宅，在中心城区范围内，被补偿人可以选择货币补偿、产权调换中的一种补偿安置方式；在中心城区范围外，被补偿人可以选择货币补偿、迁建安置、产权调换中的一种补偿安置方式。

被补偿房屋用途为商业用房、工业用房、办公用房，被补偿人可以选择货币补偿或产权调换的补偿安置方式。

被补偿房屋用途为农业生产性用房，给予适当的补偿，不予安置。

被补偿人在征地范围内，有两处以上住宅或两本以上房屋所有权证（含原迁建安置、宅基地审批等集体所有土地或国有划拨土地上住宅），应当合并补偿安置。

**（三）**被补偿房屋用途为住宅，被补偿人有下列情形之一的，不作为迁建安置的依据，但本办法另有规定的除外：

1.非本集体经济组织成员买房未取得合法土地使用权；

2.公职人员；

3.其他不符合迁建安置条件的。

**（四）**征地房屋补偿涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹和涉外房屋的，按照有关法律、法规办理。

华侨、归侨、港澳台同胞在补偿中的权利义务有其他法律、法规规定的，从其规定。

**（五）**被补偿房屋用途按照房屋登记记载的用途确定；房屋登记未记载用途或者经自然资源主管部门依法批准改变用途但未作房屋用途变更登记的，按照自然资源主管部门批准的用途确定。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变房屋用途并以改变后的用途延续使用的，按照改变后的用途确定。其中改变为商业用途的，应当取得合法有效的营业执照。

1990年4月1日以后，未经自然资源和规划行政主管部门同意擅自改变房屋用途的，按原房屋用途认定。

按照改变后的用途补偿的,对被补偿人给予的补偿中应当扣除被补偿人依法应当补交的土地收益金或土地出让金。

**（六）**征地范围内的违法建筑、临时建筑及其他建筑，按照以下规定办理：

1.未超过批准期限的临时建筑、土地征收预公告前经处罚后保留使用的房屋，按重置价结合成新给予补偿。

2.简易建筑、违法建筑，配合拆除的，按重置价结合成新加装修价值给予补助；被依法强制拆除的，不予补助。

3.经危房修缮审批（或报备）的房屋，按原产权面积、现结构给予补偿。

**（七）货币补偿**

1.货币补偿是指由补偿人根据被补偿房屋的土地和房屋的评估价值，提供补偿安置资金，由被补偿人自行解决住房或生产经营用房的补偿安置方式。

2.被补偿人选择货币补偿的，按照以下规定办理：

（1）被补偿房屋用途为住宅的，按照宅基地和住宅的评估价值给予补偿，并给予适当奖励。

（2）被补偿房屋用途为商业用房的，按照土地和房屋的评估价值给予补偿，并给予适当奖励。

（3）被补偿房屋用途为工业生产用房的，按照房屋重置价结合成新及土地评估价和机器设备搬迁评估损失评估价值之和给予补偿，并给予适当奖励。

上述（1）（2）（3）项的奖励标准在具体项目补偿安置方案中明确。

**（八）迁建安置**

1.迁建安置是指补偿人向被补偿人提供迁建安置用地，按照被补偿人征收合法房屋占地面积及农民建房审批政策确定安置面积，由被补偿人自行建房的安置方式。

2.迁建安置供应土地方式分为国有划拨和村集体两种。

迁建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。

迁建安置小区内的道路、供排水、供电、绿化等配套设施由补偿人出资统一建设。

3.被补偿人安置标准根据被补偿房屋合法占地面积计算，以最新农民建房审批政策相应区域单户最大审批的房屋占地面积为上限；选择安置地户型无法完全对应时按就近原则上靠相应的户型。

被补偿人选择了相应户型后仍有未安置的被补偿房屋合法占地面积，且未安置的被补偿房屋合法占地面积大于36平方米的，被补偿人的子女在补偿安置方案公告时达到法定婚龄并符合本行政村农村居民建房审批条件时，经补偿人同意，可作为独立安置户予以安置。安置标准根据未安置的被补偿房屋合法占地面积计算，同样以最新农民建房审批政策相应区域单户最大审批的房屋占地面积为上限；选择安置地户型无法完全对应时按就近原则上靠相应的户型。

被补偿房屋（指合法房屋所有权人）合法占地面积小于36平方米（不含）的原则上不予迁建安置，只能选择货币补偿，但被补偿房屋属于被补偿人唯一住宅的，可以给予最小安置地户型迁建安置。

4.选择迁建安置的，被补偿房屋按以下方式补偿：

（1）被补偿房屋建筑按重置价结合成新给予补偿。被补偿房屋建筑占地面积大于安置房屋建筑占地面积时，多余部分的建筑面积按征收土地预公告时点的市场评估价给予补偿。同一户如有不同层次的被补偿房屋，其房屋建筑面积应按该房屋的建筑占地面积平均分摊计算。

（2）被补偿房屋建筑占地面积少于安置房屋建筑占地面积的，不足部分的占地面积按征收土地预公告时点国有划拨土地评估价进行结算。

5.安置房由被补偿人自行建设的，补偿人应当自被补偿房屋腾空交付之日起一年内办齐建房审批文件，交由被补偿人动工建设。补偿人逾期未办齐建房审批文件的，应当双倍支付临时安置费。

**（九）产权调换**

产权调换是指由补偿人提供不小于被补偿房屋面积的安置房，并根据被补偿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按照国有土地上房屋征收与补偿相关规定办理。

四、特殊情形处理

**（一）**违法建筑符合以下条件的，其违法行为人可作为征收安置对象，补偿标准和结算标准在具体项目补偿安置方案中明确：

1.违法建筑作为住宅功能齐全（有门窗、通水电、层高2.2米以上等)，是被补偿人唯一现有的居住用房且在征地预公告前连续居住一年以上。

2.违法建筑违法行为人符合农民建房审批政策，违法建设行为人、土地权利人及安置对象相一致，且违法行为发生时违法建设行为人已达到18周岁。计算安置人口时只对违法行为人对应的户口簿人口进行安置。

**（二）**因土地征收而农转非且未享受过房改政策的城镇居民，其拥有的集体所有土地上住宅被征收时，可享受集体土地房屋的补偿安置政策。

**（三）**被补偿人属于享受农村最低生活保障待遇的低收入家庭或残疾人的，补偿安置时应当给予适当照顾，具体标准按县里相关文件执行。

**（四）**选择产权调换或迁建安置的被补偿人，以拒绝、拖延搬迁等形式阻挠安置房施工或者基础设施建设，不参加或干扰安置房、安置地基选定，选定后不按时办理安置房、安置地基交接手续，以及逾期不动工建设的，补偿人可不支付临时安置费。

**（五）**征地房屋补偿安置协议生效后，被补偿人拒绝领取补偿款的，补偿人可将补偿款予以提存，视同补偿到位。

**（六）**大中型水利、水电工程及其它特殊项目建设上级另有专门规定的，从其规定。

五、法律责任

**（一）**补偿人无正当理由逾期不支付补偿款的，由主管部门责成其及时支付。

**（二）**被补偿人违反规定，拒绝或不按期腾退过渡房的，由补偿人督促限期腾退过渡房；逾期仍不腾退过渡房的，补偿人可以向人民法院提起诉讼。

**（三）**被补偿人弄虚作假，伪造、涂改被补偿房屋的有效权属文件或者户口资料的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**（四）**房地产评估机构出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由有关主管机关依法给予行政处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**（五）**拒绝、阻碍工作人员依法执行征地房屋补偿公务的，构成违反治安管理行为的，由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**（六）**征地房屋补偿主管部门、补偿人以及其他从事补偿工作单位的工作人员在公务中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或上级行政主管部门、监察机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

六、附则

**（一）**中心城区范围为庆元县中心城区控制线范围，庆元县中心城区控制线有调整的，从其调整。

**（二）**本办法自\*年\*月\*日起施行。原《庆元县人民政府关于印发庆元县征收集体所有土地房屋补偿实施办法的通知（庆政发〔2019〕14号）和原《庆元县人民政府关于修改〈庆元县征收集体所有土地房屋补偿实施办法〉（庆政发〔2019〕14号）第十六条的通知》（庆政发〔2020〕56号）同时废止。本办法施行前已经发布征收公告的项目，继续沿用原有政策规定办理。