兰溪市集体所有土地上房屋征收及更新改造补偿安置办法（试行）

（征求意见稿）

为进一步推进法治政府建设，规范集体所有土地上房屋征收及更新改造补偿安置行为，保障集体所有土地上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》《浙江省农村住房建设管理办法》等法规规定，结合本市实际，特制定本办法（试行）。

一、基本原则

（一）适用范围

本市行政区域范围内，涉及集体所有土地上房屋征收及更新改造，需要对集体所有土地上房屋及其附属物进行补偿安置的，适用本办法。

（二）总体要求

征收及更新改造集体所有土地上房屋补偿安置应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。本办法以集体所有土地上房屋征收及更新改造补偿安置为主体内容。

集体所有土地上房屋征收补偿安置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。根据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查，制定集体所有土地上房屋补偿安置的相关内容经市政府批准后纳入征地补偿安置方案。

实施房屋征收应“先补偿、后搬迁”。被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

加强集体所有土地上房屋征收及更新改造工作，推动农村向社区转变，农民向市民转变。

（三）主体责任

乡镇人民政府（街道办事处）或市人民政府确定的部门（单位）作为具体实施单位（以下简称征收执行人），承担征收集体所有土地上房屋补偿安置的相关工作，与征收范围内的房屋权利人（以下简称被征收人）签订补偿安置协议。发改、公安、财政、资规、建设、农业农村、民政、综合行政执法等有关部门，应当按照各自职责，互相配合，协同做好集体所有土地上房屋征收补偿安置工作。

二、征收补偿

（一）征收集体土地上房屋应当根据被征收房屋的用途对被征收人给予补偿。补偿内容主要包括:

1．被征收房屋价值的补偿；

2．被征收房屋附属设施及装饰费用的补偿；

3．搬迁、临时安置费用的补偿;

4．停产停业损失的补偿；

5．被征收房屋宅基地超出可审批限额部分退出的补偿。

6．其他补助及奖励。

（二）本办法所称的住宅用房是指依法取得的用于生活起居的房屋；非住宅用房是指除住宅用房及其附属设施以外的房屋；附属设施是指住宅用房附属的经认定的厨房、畜舍花坛、围墙、墙门、庭院内构筑物及建于宅基地以外的厕所等设施。

未经县级以上自然资源和规划部门批准改变用途的，征收时按原房屋规划用途认定。

（三）被征收房屋可补偿面积，按照被征收人提供的合法的房屋权属来源证明文件记载的建筑面积确定。被征收房屋宅基地面积按照合法的不动产权证所记载的土地使用权面积确定。

被征收人因正当原因确实无法提供不动产权证或房屋权属来源证明，以及不动产权证或房屋权属来源证明文件未记载面积情况的，被征收房屋建筑面积和宅基地使用面积由征收执行人进行审查，并经公告无异议后依法予以确认。

（四）征收范围内未取得合法的不动产权证或房屋权属来源证明文件的建筑，不予补偿。但经有关部门（单位）处理的，降一档评估。

（五）被征收房屋补偿金额由具备评估资质的房地产价格评估机构按照建造房屋重置价结合成新评估确定，评估时点为房屋征收补偿安置实施方案发布之日。重置价由市政府发布。

被征收房屋附属设施及装饰费用的补偿金额由具备评估资质的房地产价格评估机构按照相关规定评估确定。

房地产价格评估机构由被征收人协商选定;协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，随机选定需经公证机构公证。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展被征收房屋评估工作，任何单位和个人不得干预。

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

（六）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。搬迁费和临时安置费具体标准参照当时物价水平合理、适当确定。

有条件安置临时过渡用房的，应向被征收人提供临时过渡用房，不再支付临时安置费。被征收人正式安置后，应按双方约定退还临时过渡用房。

（七）非住宅房屋实行货币补偿，不予安置。非住宅房屋认定，应以不动产登记的用途或经确定提供的合法有效文件为依据。

（八）因征收造成的被征收人或实际承租人停产停业损失的，个体工商户以连续缴纳社保6个月以上人数为准（无社保缴纳记录的按1人核定），按统计部门发布的上一年度本市职工月平均工资标准补偿4个月/人。生产企业按经评估的被征收房屋价值（不含附属物、装修、装饰等其它费用）的5%计算补偿。

生产企业认为其停产停业损失超过前款规定计算的补偿费的，应向征收执行人提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料，征收执行人应当与生产企业共同委托依法设立的第三方评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

征收土地预公告发布时，已经停产停业6个月以上的，不予以停产停业补偿。征收土地预公告发布后新注册的市场经济主体不予以停产停业补偿。

1. 被征收人经认定的合法有效现状房屋宅基地面积大于《兰溪市农村村民建房管理办法》（以下简称《建房办法》）可审批限额面积的，超出部分实行有偿退出。

被征收人有多处合法、有效集体土地住宅用房，能够提供合法不动产权证的，按照权证所记载的土地使用权面积确定其宅基地面积；因正当原因确实无法提供不动产权证，以及不动产权证未记载面积情况的，其合并计算面积总和未超过《建房办法》可审批宅基地最高限额面积的，可按照“一户一宅”的规定，合并计算确定其宅基地面积。1999年1月1日《土地管理法》实施后，新建农村住宅而旧宅未拆除的，按照“一户一宅”进行认定。

宅基地有偿退出补偿金额按所在区域国有出让住宅用地基准地价确定。

三、征收安置

（一）征收及改造红线范围内拥有合法有效住房、有村户籍或村级集体经济组织成员资格，予以安置。安置以户为单位，户的认定以《建房办法》的相关规定为准。被征收人在本行政村区域内有多处住房的，应与被征收土地上的住房合并为一户征收。

（二）安置户的人口认定

安置户人口按照《建房办法》的相关规定计算，以发布征收土地预公告之日为准。

1．下列人员，可计入安置人口：

（1）属于村级集体经济组织成员。

（2）服兵役前属本村级集体经济组织实有在册且享受村民待遇的现役义务兵、士官；政府不安排工作的转业士官。

（3）户口迁出前属本村级集体经济组织实有在册且享受村民待遇的全日制大中专院校在校学生。

（4）在服刑前属本村级集体经济组织实有在册且享受村民待遇的正在改造人员。

（5）因土地征收、购买红（蓝）印户口而改变户籍性质的农转非人员。

（6）因土地征收整体“农转非”，仍属于村级集体经济组织成员的家庭人员。

 2．下列特殊人员，可计入安置人口：

（1）已婚未育家庭可增加1个安置人口；独生子女的，可增加1个安置人口；违反计划生育政策超生的，经依法登记户籍后的人员。

（2）夫妻双方中双方或一方为非农的家庭(购买红<蓝>印户口或因土地征收的“农转非”人员除外)，非农方为非财政供养机构或国有企业正式录用的人员且具有村集体经济组织成员或具有资格的可计算安置人口，其未成家立户非农子女也计入安置人口，独生子女的，可增加1个安置人口。

（3）符合国家有关政策，因特殊情况需增加人口界定的，由被征收人提出申请，经村、乡镇（街道）审核同意后，报城乡有机更新工作专班认定。

 3．下列人员，不计入安置人口：

（1）户籍挂靠人口不能认定为该集体经济组织成员。

（2）属于行政机关、事业单位等财政供养机构和国有企业录用的正式在编人员。

（3）已享受过政府保障性住房政策的人员。

（4）其他不符合安置条件的人员。

（三）其他安置规定

1.已婚或离婚后但户籍未迁出本村的女性可计入安置人口(已在男方享受过政府拆迁安置及批基建房的除外)。

2.拥有合法有效集体土地使用权证或不动产权证的原本村村民且非村集体经济组织成员的房屋被征收的，按该户合法有效产权房屋的建筑面积安置，每户最高可安置建筑面积不超过185㎡，占地面积超出95㎡部分有偿退出。

3.下列人员所取得的房屋只补偿不安置：

（1）征收及改造红线范围内拥有住房的非本村村民，无合法房屋权属依据的，只补偿不安置；有相关材料依据确系历史或政策原因拥有住宅用房的，经认定后按房屋占地面积1:1安置，最高不超过《建房办法》规定的宅基地审批限额。

（2）通过家庭内部分家析产及相互赠与等方式而取得集体土地上房屋，但不符合单独立户安置的人员；

（3）通过继承、买卖、调换、租赁、无因管理、抵债、抵押等方式取得集体土地上房屋的非本村户籍人员和非本村集体经济组织成员。

（四）安置采取实物安置和混合安置两种方式：

1．实物安置包括宅基地安置、公寓式安置和房票安置。宅基地安置是指由被征收人按《建房办法》规定办理相关审批手续后，按规划要求建设住宅房屋；公寓式安置是指在集镇或者城区范围或就近统一建造或购买公寓用于安置被征收人；房票安置是指被征收人用房票购买市场化房源予以安置。

2．混合安置是指对被征收人提供一次性货币和公寓或房票形式的补偿，由被征收人自行解决住宅用房。

以上安置方式中，公寓式安置、房票安置和混合安置属于放弃宅基地安置资格权的安置方式。

（五）安置方式确定原则

选择宅基地安置的安置户不得另行选择其他安置方式；选择混合安置的，现金兑现比例限定为应安置建筑面积的三分之一，剩余部分以公寓式或房票形式安置。

在征收或更新改造范围内，选择公寓式安置、房票安置和混合安置的，今后申请宅基地不予批准。安置户名单清册由征收执行人统一报市城乡有机更新服务中心审核后，纳入兰溪市村民建房全生命周期管理系统，系统由市农户建房专班具体承建和日常运维。

（六）实物安置

**1．宅基地安置**

根据“统一风貌、统一规划、统一报批”的规定，由征收执行人负责安置地块的落实和“三通一平”等工作，所需费用纳入征迁成本。

**2．公寓式安置**

（1）安置户的安置一般遵循就近安置的原则，具体在补偿安置方案中另行明确。安置地块选址由乡镇（街道）提出申请，经市人民政府批准同意后确定。安置房由政府实行统一规划、统一建设或购买，建设安置房的土地供应方式为国有出让住宅用地，购买的安置房为商品房。安置房在按规定办理不动产权证3-5年后可上市交易。具体可上市交易时限由建设局会同资规局等部门决定。

（2）具体安置方式：以户为单位，在户内保底安置125㎡建筑面积的基础上，另按每人60㎡确定总安置建筑面积。为优化被征收人的居住条件，安置人口为1人时，可以综合价增加60㎡的安置建筑面积；安置人口为2人时，可以综合价每人增加30㎡安置建筑面积，若其中一方自愿放弃，另一方可以综合价增加购买相应的安置建筑面积。

（3）安置户需按安置建筑面积缴纳建安价、综合价，金额在具体补偿安置实施细则中予以明确。

（4）安置房建筑面积在安置标准范围内，房屋结算费用按建安价、综合价收取。安置户可根据安置面积自由组合。因户型关系超出安置标准面积5㎡以内（含）的，超出部分按建安价收取；超5-10㎡（含）部分，按安置价的80%收取；超10㎡以上部分（最高不得超过30㎡），按安置价收取；安置面积不足部分，最高不得超过30㎡，差额部分按安置价减建安价之差乘以剩余安置面积予以补偿。

选择现房的，房屋结算款在安置房交付时一次性付清；选择期房的，在补偿安置协议签订后，即预付安置房结算款的30%作为期房预付款，余款在安置房交付时一次性付清。

车库（车位）、附房、阁楼等不计入安置面积，按市场评估价的75%收取。

**3．房票安置**

以安置价乘以安置建筑面积折算成房票面值。被征迁房屋主体评估价值（不含装修和不确权的附属用房价值）可以计入房票价值。具体房票办法及增值奖励另行制定。

安置价以安置小区国有出让住宅用地按基准地价容积率评估的价格，加上建安成本以及基础设施配套、应缴税费等确定（下同）。

安置户在房票出具前，需按安置建筑面积缴纳建安价、综合价，也可以选择将建安价、综合价直接从房票价值中予以扣除。

（七）混合安置

混合安置由货币兑现和公寓式安置或房票安置两部分构成，其中，货币兑现计算方式，以安置价减建安价之差乘以安置建筑面积（不高于应安置建筑面积的三分之一）确定货币金额；房票安置和公寓式安置根据剩余应安置建筑面积，按前述规定计算。以缴纳综合价增加的安置建筑面积属于政府保障面积，不得兑换货币，可选择房票安置或公寓式安置。混合安置方式下，仅允许货币兑现一次。

四、监督管理

（一）任何组织和个人对违反本办法规定的行为，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。

（二）相关乡镇人民政府（街道办事处）和有关部门加强对安置户的农村建房审批管理，审计部门依法对房屋征收补偿安置工作开展审计监督。

（三）有关部门、单位及工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、索贿受贿，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。

（四）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者户籍资料的，由公安机关依法予以处罚:构成犯罪的，依法追究刑事责任。

五、附则

（一）本办法自2025年 月 日实施。实施前，已经发布征收公告但尚未完成征收的项目，仍适用原规定。国家、省对征收集体土地房屋补偿安置另有规定的，从其规定。《兰溪市城中村改造集体土地上房屋征收补偿安置实施办法（试行）》（兰政办发〔2021〕7号）、《兰溪市集体所有土地上房屋征收及更新改造补偿安置实施意见（试行）》的修订意见（兰政发〔2022〕18号）同时废止。

（二）征收执行人根据工作需要，应在本办法规定的原则和范围内，根据土地现场调查结果，制定相应的补偿安置方案，并报市政府批准。经批准的补偿安置方案与本办法具有同等效力。

（三）本办法由市人民政府办公室负责解释。