

# 台州市椒江区国有土地上房屋 征收与补偿实施办法

(征求意见稿)

**第一条** 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法律、法规，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本区行政区域内因公共利益需要实施的国有土地上房屋征收与补偿活动。

**第三条** 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

**第四条** 区住房和城乡建设局（以下统称房屋征收部门）为本区国有土地上的房屋征收部门，负责组织实施本行政区域内的国有土地上房屋征收与补偿工作。

发展和改革、自然资源和规划、城市管理、财政、税务、公安、市场监督管理、教育等部门应当根据各自职责分工，互相配合，保障国有土地上房屋征收与补偿工作的顺利进行。

**第五条** 区房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

区房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施

的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

**第六条** 符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的公共利益情形，确需征收房屋的，由建设活动组织实施单位向房屋征收部门提交房屋征收申请，提出拟征收房屋范围、说明符合公共利益具体情形。

区发展和改革委员会、自然资源和规划部门应当向房屋征收部门提供建设活动符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划的证明文件。因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，发展和改革委员会还应当提供建设活动符合国民经济和社会发展规划年度计划的证明文件。

**第七条** 房屋征收范围确定后，被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用行为，违反规定实施的，不予补偿。

区房屋征收部门将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。

**第八条** 因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当组织征询被征收人的改建意愿；百分之九十以上被征收人同意改建的，方可进行旧城区改建。

**第九条** 区房屋征收部门对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，以房屋

权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对于未经产权登记和所有权人不明确的房屋，由区人民政府组织有关部门及被征收房屋所在地街道办事处、镇政府依法进行调查、认定和处理。

**第十条** 区房屋征收部门拟定征收补偿方案，报区人民政府。区人民政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不少于 30 日。

区人民政府将征求意见情况和根据公众、被征收人意见修改的情况及时公布。

**第十一条** 区人民政府作出房屋征收决定后，自作出之日起七日内予以公告。公告内容包括房屋征收范围、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

**第十二条** 被征收人对区人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

**第十三条** 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（以下简称评估机构）评估确定。

被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由同一家评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

**第十四条** 评估机构由被征收人协商选定；房屋征收决定公告后十日内仍不能协商选定的，由区房屋征收部门组织被征

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评估机构不得少于三家。投票确定评估机构的，应当有过半数的被征收人参加，投票确定的评估机构应当获得参加投票的被征收人的过半数选票。

投票确定或者随机确定评估机构应当由公证机构现场公证。公证费用列入房屋征收成本。

评估机构被选定或者确定后，由区房屋征收部门作为委托人与其签订房屋征收评估委托合同。

**第十五条** 评估机构应当根据评估对象和当地房地产市场状况，独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

**第十六条** 评估机构结合被征收房屋的区位、用途、建筑结构、建筑面积、成新、层次、朝向以及土地使用权等因素确定被征收房屋的评估价值。

被征收单元式住宅房屋层次差价率、被征收住宅房屋朝向差价率、产权调换高层住宅层次差价率、产权调换房屋朝向差价率根据区块实际在征收补偿方案中另行制定。

**第十七条** 评估机构应当在委托评估范围内，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示，公示期不得少于七日。公示期间，评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果

进行现场说明解释；存在错误的，评估机构应当修正。

**第十八条** 评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋分户评估报告和整体评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

被征收人或者房屋征收部门对估价结果有异议的，应当自收到评估报告之日起十日内，向出具评估报告的评估机构书面申请复核评估。复核评估不收取费用。

被征收人或者房屋征收部门对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十日内，向房地产价格评估专家委员会书面申请鉴定。

**第十九条** 征收住宅用房的，被征收人可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。

被征收人选择房屋产权调换的，区房屋征收部门根据其房屋结构分别给予产权调换。

征收立地平房按被征收房屋面积 1: 1.5 的比例进行产权调换。

征收立地二层房屋按被征收房屋面积 1: 1.35 的比例进行产权调换。

征收立地三层（含三层）以上及单元式住宅房屋按被征收房屋面积 1: 1.2 的比例进行产权调换。

产权调换住宅房屋建筑面积，根据被征收房屋合法建筑面积按照比例进行计算后，向最接近的套型上靠确定。

**第二十条** 产权调换住宅房屋面积与被征收房屋面积相

等部分按产权调换房屋评估价格与被征收房屋评估价格计算、结算差价；超出被征收房屋合法建筑面积的安置比例部分按产权调换房屋评估价格的 60%计算、结算；因住宅套型不可分割，产权调换房屋面积超出安置比例部分面积在 5 平方米以内（含 5 平方米）的，按产权调换房屋评估价格的 60%计算、结算；超出以上面积部分按产权调换房屋评估价格计算、结算。

**第二十一条** 住宅用房被征收人选择货币补偿的，立地平房给予被征收房屋评估价值 25%的奖励；立地二层房屋给予被征收房屋评估价值 20%的奖励；立地三层（含三层）以上及单元式住宅房屋给予被征收房屋评估价值 15%的奖励。

**第二十二条** 征收立地平房，同时给予被征收房屋评估价值 30%的补助；征收立地二层房屋，同时给予被征收房屋评估价值 10%的补助。

**第二十三条** 征收单位自管住宅公房，区房屋征收部门对其予以货币补偿。

**第二十四条** 征收非住宅用房，区房屋征收部门根据其房屋性质分别给予补偿。

征收商业用房、办公用房，被征收人可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。选择产权调换的，区房屋征收部门提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价；选择货币补偿的给予被征收房屋评估价值 10%的奖励。

征收工业用房、仓储用房、交通用房等其他非住宅房屋的，

原则上实行货币补偿。在符合城乡规划的前提下，可以结合企业产业实际情况异地安排。

征收国有产权的学校、医院、敬老院、幼儿园、影剧院、居委会等用于社会公益事业的房屋及其附属物，实行货币补偿。确需重建的，在符合城乡规划的前提下，可以按照其原性质予以重建。

**第二十五条** 征收未经自然资源和规划部门同意改变房屋用途的合法建筑，按照下列方式补偿：

（一） 未经自然资源和规划部门批准改变房屋用途的合法建筑，按照改变用途前的房屋性质进行补偿，但在征收公告发布之前已改变用途至今满二年（含二年）以上，并持有合法有效营业执照，正面朝街的底层房屋，除对其按原性质进行补偿外，可以再按改变用途后的房屋评估价值与改变用途前的房屋评估价值差价的 50%给予补助，改变用途后的房屋面积按底层实际使用面积确认；

（二） 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变为商业用途并以商业用途延续使用，并持有合法有效营业执照的正面朝街的底层房屋，根据房屋所有权人申请，经区房屋征收部门同意，按照商业用房评估价值的 10%扣减土地收益金后，由区房屋征收部门按照商业用途进行产权调换或者货币补偿；

（三） 临时用房、附属用房改变用途的，按照改变用途前的房屋性质补偿。

**第二十六条** 征收房屋造成搬迁的，区房屋征收部门向被征收人支付搬迁费，搬迁费每户不低于 1000 元。选择房屋产权调换的，再次支付搬迁费（搬迁补助费补偿标准详见附件）。

**第二十七条** 被征收人选择房屋产权调换的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起二十四个月；用于产权调换房屋为房屋征收范围内新建高层建筑的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起三十六个月。

**第二十八条** 实行产权调换的被征收人，在过渡期限内自行过渡，区房屋征收部门支付临时安置补助费（临时安置补助费补偿标准详见附件）。

区房屋征收部门征收个人住宅时，被征收人的临时安置补助费的计算自其搬迁之月起至产权调换房屋可交付使用后六个月止。在过渡期限内未提供产权调换房屋的，自逾期之月起至产权调换房屋交付之月支付两倍临时安置补助费，交付后的六个月临时安置补助费按过渡期限内标准支付。

住宅用房被征收人选择货币补偿的，一次性给予六个月临时安置费。

**第二十九条** 征收非住宅用房造成停产停业的，由区房屋征收部门给予停产停业补助费（停产停业补助费补偿标准详见附件）。

**第三十条** 城市房屋征收涉及公共设施或各种管线迁移的，由原所有人按照规定期限自行迁移，所需迁移费用，由区房屋征收部门给予补偿。



**第三十一条** 被征收人在接到征收通知后，在规定期限内签订征收补偿协议的，按照被征收合法建筑面积每平方米 80 元给予奖励；被征收人在规定期限内搬迁并经区房屋征收部门验收合格的，按照被征收合法建筑面积每平方米 80 元给予奖励。

**第三十二条** 区房屋征收部门与被征收人依照本办法，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置补助费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第三十三条** 因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收部门应当与被征收人签订附生效条件的补偿协议。在征收补偿方案确定的签约期限内达到规定签约比例的，补偿协议生效；未达到规定签约比例的，补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止。

前款规定的签约比例不得低于百分之八十。

**第三十四条** 区房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由区房屋征收部门报请区人民政府依照本办法，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

**第三十五条** 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

**第三十六条** 房屋征收工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十七条** 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予处罚。

**第三十八条** 本办法未尽事宜按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》执行。

**第三十九条** 本办法自2024年 月 日起施行。《台州市椒江区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（椒政办发〔2017〕45号）、《台州市椒江区国有土地上房屋征收货币补偿补充意见》（椒政办发〔2022〕75号）、《台州市椒江区国有土地上房屋征收货币补偿补充意见》（椒政办发〔2023〕67号）同时废止。

本办法施行前已依法作出房屋征收决定的，按照原规定执行。

附件：房屋征收搬迁补助费、临时安置补助费和停产停业补助费补偿标准

附件

## 房屋征收搬迁补助费、临时安置补助费 和停产停业补助费补偿标准

### 一、搬迁补助费

住宅用房、商业用房、办公用房按被征收房屋合法建筑面积每平方米 20 元计算，搬迁补助费每户不低于 1000 元。选择房屋产权调换的，再次支付搬迁补助费。

其他非住宅用房按被征收房屋合法建筑面积每平方米 20 元计算，生产性用房的机器设备搬迁费用另按评估补助。

### 二、临时安置补助费

单元式住宅房屋按被征收房屋合法建筑面积每月每平方米 15 元计算。

立地式住宅房屋按被征收房屋合法建筑面积每月每平方米 12 元计算。

办公用房按被征收房屋合法建筑面积每月每平方米 12 元计算。

商业用房按被征收房屋评估价格 3.0‰ 每月每平方米计算。

### 三、停产停业补助费

征收工业用房造成停产停业损失的，按被征收合法土地及合

法房屋评估总价值的 8%一次性补助（含临时安置补助费）。

征收其他非住宅用房造成停产停业损失的，按被征收合法房屋评估价值的 5%一次性补助。