《庆元县征收集体所有土地房屋补偿管理办法（征求意见稿）》起草说明

一、调整背景

随着《中华人民共和国土地管理法》《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》《浙江省土地征收程序规定》一系列上位法的出台实施，原制定的《庆元县征收集体所有土地房屋补偿管理办法》中的征收程序已不符合现行的相关法律法规及规章制度的要求，需要进行调整。

二、调整依据

**（一）**《中华人民共和国土地管理法》。

**（二）**《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

**（三）**《中华人民共和国农村集体经济组织法》。

**（四）**《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

**（五）**《国有土地上房屋征收与补偿条例》。

**（六）**《浙江省土地管理条例》。

**（七）**《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》。

**（八）**《浙江省土地征收程序规定》。

三、起草过程

**（一）**根据规范性文件制定程序要求，我中心于2025年5月15日组织召开部门论证会议，根据各部门反馈意见，对《庆元县征收集体所有土地房屋补偿管理办法》进行了修改，形成了《庆元县征收集体所有土地房屋补偿管理办法（征求意见稿）》。

**（二）**依据程序委托专业风险评估机构对《庆元县征收集体所有土地房屋补偿管理办法》进行社会风险评估，风险等级为低风险，并于2025年7月29日完成浙江省重大决策社会风险评估报告备案，证书编号：庆元政法风评〔2025〕38号。

**（三）**2025年7月11日召开《庆元县征收集体所有土地房屋补偿管理办法》政策听证会。各听证代表积极提出意见和建议，意见主要集中在庆元县中心城区范围和农村集体经济组织成员核实相关问题，部分代表不清楚庆元县中心城区控制线范围，经过起草单位解释已清楚庆元县中心城区控制线范围；部分代表对农村集体经济组织成员的核实提出意见，予以采纳，已经根据《中华人民共和国农村集体经济组织法》进行相关修改，其中第一条第（四）款改为“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”；第三条第（一）款改为“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。”

四、主要调整内容

**（一）调整的主要内容**

**1.取消虚拟层政策。**取消原办法因县城严控区内的集体土地房屋征收取消迁建安置，规定了不足3层的房屋按3层予以补偿安置。该部分政策将在具体项目补偿安置方案中以奖励的形式呈现。

**2.新增****违法建筑是唯一住宅的被征收人列入安置对象的情形。**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。

**3.修改迁建安置供应土地方式和结算方式。**取消零星迁建安置，迁建安置供应土地方式分为国有划拨和村集体两种。同时结算方式调整，只考虑占地面积进行结算。即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时点的市场评估价给予补偿。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。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。

**4.调整严控区范围。**原办法严控区范围为东至洋心桥，南至南山脚（含大济村），西至阁门岭桥，北至高速连接线。现调整为中心城区范围，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。

**5.****征收程序改为与上位法一致。**征收程序按照《浙江省土地征收程序》修改，房屋作为特殊的地面物进行征收，房屋征收融合在土地征收程序中，报批之前就需和土地征收一起签订补偿安置协议，评估时点修改为土地预公告时点。

**6.行文更加规范。**取消2020年“第几章第几条”的行文格式，采用“一、二、三......”的行文格式。

**（二）具体条文调整内容**

1.由于《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）《浙江省土地管理条例》《浙江省土地征收程序规定》相继修订颁布施行，上位法相关内容变化调整，作相应修改。依据增加《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》《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》。

2.第一条第（一）款，同原文第二条，实施范围新增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。

3.第一条第（二）款，同原文第三条，根据《浙江省土地征收程序规定》第九条取消街道办事处作为补偿人。

4.第一条第（三）款，同原文件第四条。

5.第一条第（四）款，同原文第五条，规范部门简称和表述，新增县农业农村局指导乡（镇）人民政府、街道办事处审核村集体经济组织成员，配合部门增加残联、妇联、卫建，取消电力、电信等一些关联度不大的部门。

6.第二条第（一）款，新增征地计划。

7.第二条第（二）款，同原文件第六条。

8.第二条第（三）款，同原文件第七条，其中县征收办变更为受委托实施单位。

9.第二条第（四）款，同原文件第八条，根据《浙江省土地征收程序规定》第一条，土地告知书修改为土地征收预公告，相关内容同步进行修改。

10.第二条第（五）款，同原文件第九条，删除但因出生、婚假、军人退伍、大中专学生毕业、刑满释放人员回原籍等原因确需办理入户的除外。

11.第二条第（六）款，同原文件第十条，根据《浙江省土地征收程序规定》第二条，土地现状调查相关内容进行修改。

12.第二条第（七）款，同原文件第十二条，根据《浙江省土地征收程序规定》第三条，社会风险评估相关内容进行修改。

13.第二条第（八）款，同原文件第十一条和第十三条，根据《浙江省土地征收程序规定》第四条、第五条、第七条，征地补偿安置方案公告相关内容进行修改。

14.第二条第（九）款，根据《浙江省土地征收程序规定》第六条，新增调查结果核实。

15.第二条第（十）款，同原文件第十四条和第十五条，根据《浙江省土地征收程序规定》第八条，发布征地补偿安置方案相关内容进行修改。

16.第二条第（十一）款，同原文件第十六条，评估时点由原文件中征地房屋补偿实施方案之日修改为土地征收预公告之日。

17.第二条第（十二）款，同原文件第十七条。

18.第二条第（十三）款，同原文件第十八条。

19.第二条第（十四）款，同原文件第十九条。

20.第二条第（十五）款，同原文件第二十条。

21.第二条第（十六）款，同原文件第二十一条。

22.第二条第（十七）款，同原文件第二十二条，根据《浙江省土地征收程序规定》第九条，协议签订相关内容进行修改。

23.第二条第（十八）款，同原文件第二十三条。

24.第二条第（十九）款，同原文件第二十四条。

25.第二条第（二十）款，同原文件第二十五条。

26.第二条第（二十一）款，同原文件第二十六条、第二十七条、第二十八条，根据《浙江省土地征收程序规定》第十三条和第十四条，补偿决定相关内容进行修改。

27.第三条第（一）款，新增鉴定村集体经济组织成员相关规定。

28.第三条第（二）款，同原文件第三十一条，取消虚拟层。住宅补偿安置修改为被补偿房屋用途为住宅，被补偿人可以选择货币补偿、产权调换、迁建安置中的一种补偿安置方式，本办法另有规定的除外。

29.第三条第（三）款，同原文件第三十四条。

30.第三条第（四）款，同原文件第三十三条，根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版），相关内容进行修改。

31.第三条第（五）款，同原文件第三十五条，根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十条，相关内容进行修改。

32.第三条第（六）款，同原文件第三十六条，简易建筑、违法建筑，配合拆除的，明确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。

33.第三条第（七）款，同原文件第三十七条和第三十八条，取消虚拟层上浮面积的补偿安置。

34.第三条第（八）款，同原文件第三十九条至第四十六条，一是取消零星迁建安置；二是新增村集体迁建安置供地方式；三是新增中心城区范围内征地房屋补偿，原则上不实行迁建安置；中心城区范围外有条件的，可实行迁建安置，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；四是修改迁建安置结算标准，按房屋占地面积进行结算，更加简洁。

35.第三条第（九）款，同原文件第四十七条，取消虚拟层上浮面积的补偿安置。

36.第四条第（一）款，新增征地范围内唯一住房认定为违法建筑的违法行为人可作为征收安置对象。

37.第四条第（二）款，同原文件第四十九条。

38.第四条第（三）款，同原文件第五十条。

39.第四条第（四）款，同原文件第五十二条。

40.第四条第（五）款，同原文件第五十一条。

41.第四条第（六）款，同原文件第五十三条。

42.第五条，同原文件第四章法律责任。