

台州市人民政府办公室文件

台政办发〔2018〕71号

台州市人民政府办公室关于印发 台州市征收集体土地房屋补偿安置办法的通知

各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位：

《台州市征收集体土地房屋补偿安置办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

台州市人民政府办公室

2018年11月16日

（此件公开发布）

台州市征收集体土地房屋补偿安置办法

第一章 总 则

第一条 为了规范集体土地房屋征收与补偿工作，保障城乡建设顺利进行，维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》《中华人民共和国城乡规划法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域范围内因征收集体所有土地涉及房屋及其附属设施的补偿、安置活动（以下简称征地房屋补偿），适用本办法。

第三条 征地房屋补偿应当遵循决策民主、公平补偿、程序正当、结果公开的原则，保证被补偿人享有知情权、参与权和监督权。

第四条 市、县（市）人民政府应当依照本办法规定的职责，做好本行政区域内征地房屋补偿管理工作。

市、县（市）国土资源管理部门应当加强征地房屋补偿指导和监督工作。

市、县（市、区）发展改革、财政、建设（规划）、农业、公安、市场监管、人力社保、民政等行政管理部门，应当按照各自职责，协同做好征地房屋补偿管理工作。

市、县（市）人民政府确定的征收集体土地房屋补偿安置管理部门（以下简称补偿人），组织实施本行政区域的征收集体土地房屋补偿与安置工作。

第五条 补偿人可以委托征地房屋补偿实施单位（以下简称征迁人）承担征收集体土地房屋补偿安置的具体工作。

征迁人不得以营利为目的，其实施征地房屋补偿工作所需经费由财政予以保障。

补偿人对征迁人在委托范围内实施的征地房屋补偿安置行为负责监督，并对其行为承担法律责任。

第六条 补偿人应当建立、健全补偿安置档案管理制度，加强对补偿安置档案资料的管理。

第七条 全市各级人民政府应当加强本行政区域内征地房屋补偿信息化建设工作，实现全市范围内信息资源共享。

第八条 任何单位和个人对违反本办法的行为，都有权向有关人民政府或主管部门检举和控告，接到检举和控告的有关人民政府或主管部门对投诉事项应当及时、依法调查处理。审计机关应当及时对征收补偿费用管理和使用情况予以审计，并公布审计结果。

第二章 征迁管理

第九条 征收土地方案经依法批准后，市、县（市）人民政府应当依照规定进行征收土地公告，并由市、县（市）国土资源

管理部门在其网站和被补偿人所在村发布公告。

征迁人应当组织征地房屋补偿调查登记和确认工作。被补偿人应当在公告规定的期限内，持有效权属证明材料到指定地点办理征地房屋补偿登记手续。

第十条 土地征收公告发布后，补偿人应当将征收集体土地涉及房屋范围函告有关部门暂停办理下列事宜：

（一）函告公安部门暂停办理户口的迁入、分户；

（二）函告有关部门暂停办理房屋的买卖、调剂、调换、翻（扩）建、析产、赠与、租赁、抵押等；

（三）函告市场监管部门暂停核发营业执照、临时营业执照。

暂停办理有关事宜的期限一般不超过三年。因情况特殊需要延长的，应当在期满前 30 日内报经市、县（市）人民政府批准。

暂停期间内，因出生、婚嫁需迁入户口，或者复退军人、离退休人员、大中专院校学生以及刑满释放人员回原籍确需办理户口迁入的，公安部门应当按照户籍管理规定办理户口迁入手续，并及时抄告征迁房屋所在地的乡镇人民政府（街道办事处）。

被补偿人在征地房屋正式补偿安置前出生的人口应当作为安置人口。

第十一条 调查登记和确认后，补偿人应当组织编制征地房屋补偿实施方案。

征地房屋补偿实施方案应当包括项目名称、征迁人、拆迁范围、补偿安置的方式和标准、签约期限、过渡方式、过渡期限和

实施步骤等。

第十二条 征地房屋补偿实施方案报有关人民政府批准前，补偿人应当在被补偿人所在村发布公告，告知被补偿人和其他利害关系人有提出意见或要求举行听证的权利。

被补偿人和其他利害关系人申请听证的，应当在 5 个工作日内提出听证申请，补偿人应当在收到申请之日起 20 日内组织听证，听取被补偿人的意见；逾期未提出的，视为放弃听证。

征地房屋补偿实施方案逐级上报有批准权的人民政府批准。

第十三条 补偿人应当将补偿评估项目向社会进行公告，由具有相应资质的房地产评估机构（下称评估机构）在规定期限内报名。在征迁人和被补偿人代表的公开监督下，采取少数服从多数、摇号、抽签等方式确定一家评估机构，由补偿人与评估机构签订委托评估协议，评估费用由补偿人承担。

评估机构应当按约定向委托人提供全部被评估房屋的整体估价报告和分户报告。

第十四条 征地房屋补偿评估过程中，被补偿人不配合、不提供相关资料的，评估机构应当根据相关部门前期登记材料和影像资料进行评估，并在评估报告中说明有关情况。

第十五条 评估机构应当将其名称、评估因素、评估依据、评估价格等主要情况在被补偿人所在地公示，接受社会监督。公示时间不少于 10 日。

当事人对评估结果有异议的，应当在收到评估报告之日起 5

个工作日内，向评估机构提出复核评估书面申请。评估机构自收到复核申请之日起 10 个工作日内出具复核结果并送达。

当事人对复核结果仍有异议的，可以在收到复核结果后 10 个工作日内向补偿人书面申请。补偿人受理申请后，可委托房地产价格评估专家委员会对评估结果进行鉴定，房地产价格评估专家委员会出具的鉴定结论可作为评估依据。补偿人应当自受理之日起 30 个工作日内作出书面回复。

第十六条 补偿人与被补偿人应当根据本办法规定签订征地房屋补偿协议。协议内容应当载明补偿标准和补偿金额及支付期限、安置方式、安置用房面积、安置地点、搬迁期限、过渡方式、过渡期限和违约责任等事项。

第十七条 被补偿人应当如实申报被补偿房屋及其附属物的产权、户籍等有关情况，并提供土地权属证明等材料。

补偿人应当查明被补偿人的户籍、被补偿房屋及其附属物状况等事项，并建立相应的征迁房屋档案管理资料。

第三章 补偿与安置

第十八条 补偿人应当根据被征迁房屋的用途给予补偿安置。

未经县级以上人民政府及有关部门批准或认可改变房屋用途的，征迁时按原房屋用途补偿。

第十九条 被补偿人应当提供合法房屋的权属来源依据。主

要包括集体土地使用权证和房屋所有权证，或农村村民建房批准文件、村镇集体建设用地批准文件以及其他有效证明文件等。

第二十条 拆迁范围内的违法建筑、超过批准期限的临时建筑和其他没有合法房屋权属来源依据的房屋，应当自行拆除，不予安置。

第二十一条 被补偿人可以选择产权调换安置、货币安置、迁建安置等多种安置途径。

产权调换安置是指由补偿人提供住宅用房作为产权调换，安置被补偿人。

货币安置是指由补偿人提供相应的补偿资金，由被补偿人自行安置。

迁建安置是指由补偿人提供迁建用地和费用，被补偿人自行建造安置用房。

产权调换安置和迁建安置地点的确定应当符合土地利用总体规划、城市规划、村庄和集镇规划，安置标准按市、县（市）人民政府有关规定执行。

第二十二条 住宅用房以产权调换安置为主，根据实际情况，可以实行货币安置和迁建安置。

非住宅用房及集体公共设施等房屋，原则上实行货币安置；符合土地利用总体规划、村庄和集镇规划以及市、县（市、区）人民政府规定的其他条件的，也可以实行迁建安置。

第二十三条 被征迁房屋的合法补偿面积，应按照被补偿人

提供的合法房屋权属来源证明文件记载的建筑面积计算。

住宅用房的附属设施，不作为住宅用房安置依据，但应当给予相应补偿。

被补偿人无法提供集体建设用地使用权证和房屋所有权证，以有效建房审批文件载明的建筑占地面积结合批准的建筑层次计算建筑面积。

第二十四条 补偿人应当对被补偿房屋的权属和可补偿安置面积、搬迁期限等在房屋征迁范围内予以公示；未经公示的，不得作为补偿安置依据。公示时间不少于10日。

公示期间内，对公示内容有异议的，异议人可向补偿人提出，补偿人应当予以核查并依法确认房屋权属和可补偿安置面积。

第二十五条 对拆除有产权纠纷的房屋，在签约期限内无法处理到位的，由征迁人向公证机关办理证据保全手续。纠纷调处后，按规定落实补偿安置。

第二十六条 在房屋征迁过程中，对产权人搬家、设备迁移安装、停产停业损失、无法恢复使用的设备重置、过渡期内的临时安置等应当予以适当补助。具体补助标准按市、县（市、区）人民政府有关规定执行。

第二十七条 补偿人提供的安置用房和安置过渡用房应当符合国家和省规定的有关设计规范要求和工程质量标准，并按有关规定验收合格。

第四章 异议处置和执行

第二十八条 在补偿公告确定的搬迁期限内，被补偿人就补偿安置方式、补偿标准、评估结果、安置面积、搬迁期限、过渡方式、过渡期限等有异议的，可以与征迁人协商处理。

第二十九条 协商不成的，补偿人应当将补偿安置决定书面告知被补偿人。被补偿人不服的，可以在收到书面告知之日起 60 日内依法申请行政复议，也可以在收到书面告知之日起 6 个月内向人民法院提起诉讼。行政复议、诉讼期间，不影响补偿安置实施。

第三十条 被补偿人在书面告知确定的搬迁期限内拒不搬迁的，在补偿人按货币补偿方式结算补偿款并办理公证提存后，由被征地房屋所在地的市、县（市）国土资源部门责令所有权人交出土地和房屋等附着物，在责令交出土地和房屋等附着物搬迁期限内，仍未搬迁的，可以申请人民法院强制执行。

上述补偿款提存应当及时通知被补偿人。

第五章 责任追究

第三十一条 被补偿人在原房屋产权、使用状况等方面弄虚作假，骗取超面积安置或者超额补偿的，由有关部门依法追究法律责任。

第三十二条 拒绝、阻碍国家工作人员依法执行公务的，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。

第三十三条 从事补偿工作的国家机关工作人员在公务中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第三十四条 评估机构或者估价师出具虚假或者重大差错的评估报告的，由发证机关依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十五条 因成片开发建设，征收集体土地房屋拆迁涉及零星国有土地上房屋及其附属物拆迁的，可按本办法实施管理，但其补偿、安置标准和方式按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行。

因农村公益建设、村庄整治、土地整理等占用集体土地涉及集体土地房屋拆迁的，可参照本办法补偿安置。

第三十六条 被补偿人是指征收集体土地涉及补偿的房屋及其附属物的合法所有权人。

第三十七条 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。

本办法所称的非住宅用房是指依法取得的除住宅用房及其附属设施以外的房屋。

本办法所称的附属设施是指住宅用房附属的经认定合法的畜舍、门斗及建于宅基地以外的厕所等设施。

第三十八条 本办法自发布之日起施行。国家和省对集体土地及房屋等附着物征收补偿安置另有规定的，从其规定。市政府原有规定与本办法不一致的，以本办法为准。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，军分区，市监委，
市法院，市检察院。

台州市人民政府办公室

2018年11月20日印发

