

绍兴市越城区人民政府文件

越政发〔2024〕11号

绍兴市越城区人民政府 关于印发《绍兴市越城区国有土地上房屋征收 与补偿实施细则》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府相关部门（单位）：

《绍兴市越城区国有土地上房屋征收与补偿实施细则》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

绍兴市越城区人民政府

2024年4月22日

（此件公开发布）

绍兴市越城区国有土地上房屋征收与补偿实施细则

为规范绍兴市越城区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（以下称“被征收人”）的合法权益和城市建设的顺利实施，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省第十二届人民代表大会常务委员会公告第 14 号）、《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（修订）》（绍政发〔2022〕24 号）等有关规定，结合本区实际，制定本细则。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，按照资源环境承载能力，合理确定城市规模和空间结构，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。

二、征收管理

（一）本细则适用于绍兴市越城区行政管辖范围内国有土地上房屋征收与补偿工作。

(二)越城区人民政府负责越城区行政管辖范围内的国有土地上房屋征收与补偿工作,并加强对国有土地上房屋征收与补偿工作的监督,区住房和城乡建设局是本区国有土地上房屋的征收部门(以下简称房屋征收部门),负责组织实施越城区行政管辖范围内国有土地上房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门根据实际情况,可以委托镇人民政府、街道办事处具体实施本行政管辖范围内国有土地上房屋征收与补偿工作,房屋征收部门对征收实施单位的工作进行督促指导。

区发改、公安、民政、财政、农水、审计、市场监管、综合执法、自然资源和规划、税务、档案等部门及镇人民政府、街道办事处应当按照各自的职责,密切配合,协同做好国有土地上房屋征收与补偿工作。

(三)房屋征收实施单位可以向具有房屋征收业务经营范围及相应工作经验的单位采购房屋征收与补偿的具体服务工作,所需工作经费由建设活动组织实施单位予以保障并列入征收成本。

房屋征收部门应当加强对房屋征收实施单位从事房屋征收与补偿工作人员的培训和指导,监督房屋征收实施单位在委托范围内开展房屋征收与补偿工作。

三、征收决定

(一)确需征收房屋且符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定的公共利益情形的,由建设活动组织实施单位向房屋征收部门提出申请,并提供下列材料:

1. 拟征收房屋范围（规划红线图）；
2. 符合公共利益具体情形的说明；
3. 征收补偿资金及安置房落实情况；
4. 法律、法规和规章规定需要提交的其他资料。

建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，并由有关部门按照规定向房屋征收部门提供证明材料：由发改部门提供建设活动符合国民经济和社会发展规划的证明材料，其中因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，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材料；自然资源和规划部门提供建设活动符合国土空间规划的证明材料及征收范围属于国有土地的情况证明。

（二）房屋征收部门经审查认为房屋征收符合法律、法规和本细则规定的，根据规划用地范围和房屋实际状况提出房屋征收范围，报区人民政府审查确定后，予以公布。

因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当书面组织征询被征收人的改建意愿，90%以上被征收人同意改建的，方可进行旧城区改建。

（三）房屋征收范围确定后，任何单位和个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的行为，违反上述规定造成补偿费用增加的部分，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知区发改、自然资

源和规划、市场监管等部门，依法暂停办理相关手续。暂停通知中应注明暂停办理期限，最长不得超过一年。

（四）房屋征收部门应当对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，收集相关依据，被征收人应当予以配合。

建立由区房屋征收、自然资源和规划、综合执法等部门组成的国有土地上房屋征收权属与用途联合认定机构，依据相关规定对征收范围内未经产权登记、房屋实际用途与记载不一致、改变房屋用途的建筑按规定程序进行调查、认定和处理。调查、认定和处理结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布，对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。具体认定办法及认定程序由区人民政府制定发布。

（五）房屋征收部门在组织调查的同时，应当委托具有相应资质的房地产价格评估机构，在征收补偿方案征求意见前一个月对征收范围内的房屋进行采样评估，取得征收范围内标准房屋类似房地产市场价格，同时测算征收成本。

（六）越城区行政管辖范围内拟实施的国有土地上房屋征收项目，按照省市有关规定，由建设活动组织实施单位组织开展历史文化保护前置评估及论证工作。

（七）房屋征收部门根据调查登记情况，按有关规定拟定征收补偿方案，报区人民政府。

征收补偿方案应当包括下列内容：

1.房屋征收事由和目的；2.房屋征收范围和被征收房屋情况；3.被征收房屋价值（含房屋装饰装修价值）补偿标准；4.用于产权调换房屋、周转用房的基本情况和交付时间；5.搬迁费和临时安置费标准；6.停产停业损失补偿标准；7.补助和奖励标准；8.签约期限；9.其他事项。

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。征求意见期限不得少于30日。

因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人提出征收补偿方案不符合《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》《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（修订）》和本细则规定的，区人民政府应组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会。听证工作由房屋征收部门具体负责，听证会的组织程序遵循《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》及《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（修订）》的规定。

区人民政府应将征求意见情况、听证情况和根据公众、被征收人意见修改的情况及时公布。

区人民政府在作出房屋征收决定前按有关规定进行社会稳定风险评估，根据评估结论制定相应的风险化解措施和应急处置预案，社会稳定风险评估结论应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。

（八）区人民政府根据论证、征求意见、听证及社会稳定风险评估结论等情况，修改完善征收补偿方案后作出房屋征收决定；房屋征收涉及 100 个以上被征收人的，房屋征收决定应当经区人民政府常务会议讨论决定。

（九）区人民政府应在作出房屋征收决定后 7 日内，在政府门户网站、房屋征收范围内公告房屋征收决定。公告应当载明征收范围、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，其国有土地使用权同时收回。

（十）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。房屋征收部门应当做好房屋征收补偿的宣传、解释工作，并协助有关部门实质性化解因房屋征收产生的行政争议。

四、征收评估

（一）房地产价格评估机构、房地产评估师、房地产价格评估专家委员会成员应当依据国有土地上房屋征收评估的相关规定（或《国有土地上房屋征收评估办法》）及房屋评估的相关技术规范独立、客观、公正、规范地开展业务，建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理，并对出具的评估、鉴定意见负责。房地产价格评估机构应对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，并对其从业行为负责。

（二）房地产价格评估机构可由被征收人协商选定；房屋征

收决定公告后 10 日内仍不能协商选定的，由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房地产价格评估机构不得少于三家。投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。公证费用列入房屋征收成本。

通过投票方式确定房地产价格评估机构的，应当有过半数的被征收人参加，且需获得参加投票的被征收人的过半数选票。通过随机方式确定的，房屋征收部门应当提前 3 日在征收范围内公告进行摇号或抽签等的时间、地点及候选房地产价格评估机构名单。

房屋征收部门应当将通过投票或者随机方式确定的房地产价格评估机构的资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的注册证书在征收范围内现场公示。

房地产价格评估机构被选定或者确定后，由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并向其出具房屋征收评估委托书。

房地产价格评估流程及对评估结果的异议复核程序遵照《国有土地上房屋征收评估办法》及《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（修订）》执行。

（三）房屋征收评估中涉及特殊专业或者专业性较强的评估业务，房地产价格评估机构可以委托有相应资格（资质）的其他专业机构或者聘请有相应资格从事该类业务的专业人员协助评

估，但应当在房屋征收评估报告中予以披露和说明。委托其他专业机构完成的评估业务，应当单独出具评估报告并作为房屋征收评估报告的附件；房地产价格评估机构应当将专业机构或专业人员的评估结果纳入房屋征收评估报告。

五、征收补偿

（一）被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。征收非公益事业房屋的附属物，不作产权调换。

被征收房屋的补偿面积按照被征收房屋的建筑面积计算，被征收房屋的建筑面积是指被征收房屋的不动产权证（所有权证）或经认定后的其他合法房产凭证记载的建筑面积。征收成套砖混结构住宅，同一楼梯单元相同套型房屋因建筑面积计算规则改变造成所有权证记载建筑面积各户不一致的，统一以同楼梯单元中建筑面积最大的房屋的建筑面积作为本楼梯单元相同套型的补偿面积（顶层带阁楼的，阁楼除外）。如该住房系按房改政策购入，补偿安置面积超过原房屋所有权证记载面积部分应按原房改购房价格补购，并在签订补偿安置协议时直接核减。

（二）被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按照被征收房屋评估补偿价值（不含附属物、装修）的 20% 对被征收人进行奖励。

（三）征收个人住宅，被征收人选择产权调换的，提供的用于产权调换房屋的建筑面积应不小于被征收房屋的建筑面积，但被征收人要求小于被征收房屋建筑面积的除外。用于产权调换房

屋的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口等因素。征收个人住宅房屋产权为共有性质的，被征收人选择产权调换的，共有人仅共同享有一个安置权益，不得按共有人分户安置。

（四）征收房管部门直管住宅公房（包括非成套住宅）的，经公房管理部门调查认定后符合房改政策的房屋承租人享有按照房改政策购房的权利。

（五）直管住宅公房承租人不参加房改购房的，也未与公房管理部门达成解除租赁关系协议的，原房屋承租人可另行获得承租房屋。

（六）征收个人住宅，被征收房屋建筑面积小于最低补偿建筑面积，且被征收人属于低收入住房困难家庭的，区人民政府应当依照有关规定优先给予住房保障，保障方式遵照《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（修订）》的规定执行。

最低补偿建筑面积为每户不小于 54 平方米。低收入住房困难家庭是指经民政部门认定的低收入家庭（包括低保户、低保边缘户、特困人员），且家庭人均住房建筑面积低于 18 平方米（含本数，在越城区行政管辖范围内另有住房的应合并计算）的住房困难家庭。

（七）被征收房屋由住宅房屋改变成商业用房的，经区人民政府组织的相关部门核定后，可按下列标准予以补偿：

1. 私有住宅房屋符合商业用房改变条件，可确认为商业用房实施征收补偿的，房屋所有权人应当在申请变更时依法补缴土

地收益金，补缴标准按该房屋变更为商业用房的征收评估补偿价值与原房屋用途的征收评估补偿价值的差价为基价，差价在 1000 元/平方米及以下的，土地收益金按差价的 5% 缴纳，差价在 1000 元/平方米以上的，超过部分再按差价的 20% 缴纳。补缴的土地收益金在征收补偿费中予以扣减。

2. 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施后至 2010 年 10 月 1 日《浙江省城乡规划条例》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。在此期间，被征收人在房屋征收实施前已将住宅房屋改变用途用于商业经营，且有合法有效的工商营业执照及市场监督管理部门证明，并依法纳税，可按经营面积、营业执照初始申领后实际经营年限、纳税情况对被征收人给予相应年限的经济补偿。每年的经济补偿标准为该房屋变更为商业用房的征收评估补偿价值与原房屋用途的征收评估补偿价值差价的 3%。

（八）1998 年 12 月 31 日前国有企业、区属及镇（街）集体企业所有的非住宅房屋改变成住宅，经被征收人申请、联合认定机构认定符合条件的，在补交土地收益金后，可作住宅用途认定实施征收补偿，土地收益金的补缴标准为住宅房屋征收评估补偿价值与原房屋用途的征收评估补偿价值差价的 20%，需补缴的收益金在征收补偿费中予以扣减。1999 年 1 月 1 日后非住宅房屋改变成住宅的仍按原房屋用途认定补偿。

（九）被征收人依法享有使用权的土地，被征收房屋建筑面

积未达到规定容积率的，多余部分的土地经房地产价格评估机构按相关规定评估后由房屋征收部门予以补偿。

（十）住宅房屋被征收人自行解决周转用房的，房屋征收部门应当支付其临时安置费。房屋征收部门向选择产权调换的被征收人支付的临时安置费自搬迁之月起计算至用于产权调换房屋交付后 6 个月；房屋征收部门向选择货币补偿的被征收人一次性计发 6 个月临时安置费。

（十一）被征收人的搬迁费由搬家费以及固定电话、网络、有线电视、空调、管道煤气等设施迁移及大型机器设备（一般指 3 吨及以上）的拆卸费、搬运费、安装费、调试费、搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用构成。

对于不可移动及依照建筑物尺寸定制的机器、设施、设备搬迁后无法恢复使用的，房屋征收部门予以支付重置费。不可移动的机器、设施、设备是指因搬迁造成无法恢复使用确需报废的机器、设施、设备，不可移动的机器、设施、设备应当经具有相应资质的评估机构按照重置价结合成新扣除残值进行评估。房屋征收部门按评估结果支付，该机器、设备、设施由被征收人自行处置；依照建筑物尺寸定制的机器、设施、设备，由相关职能部门召集行业专家论证认定其无法恢复使用后，评估机构按照无法恢复使用的机器、设施、设备进行评估。

无法恢复使用是指无法拆卸、搬移，或者拆卸、搬移易造成损坏、无法恢复使用，或者搬迁和安装费用大于机器设备残余价

值等情况。

(十二)征收非住宅房屋造成停产停业损失的,房屋征收部门应给予被征收人停产停业损失补偿。

通常停产停业损失由房屋征收部门按照被征收房屋评估补偿价值(不含装修、附属物)的5%给予被征收人一次性经济补偿。生产经营者认为其停产停业损失超过上述标准的,应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、完税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与生产经营者共同委托依法设立的评估机构,对停产停业损失进行评估,并按照评估结果支付补偿费。

(十三)被征收人在征收决定公告规定的期限内签约并腾空搬迁的,房屋征收部门给予适当奖励。

(十四)被征收房屋的搬家费、临时安置费及规定期限腾空搬迁奖励标准,由房屋征收部门会同价格主管部门每两年核定一次后报区人民政府批准公布。

(十五)房屋征收部门应与被征收人依据房屋安置补偿方案、本细则及相关法律法规的规定订立房屋安置补偿协议。房屋安置补偿协议应当就补偿方式、补偿金额及支付期限和方式、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、过渡期限、停产停业损失、搬迁期限、违约责任、生效条件、争议解决方式等事项进行明确约定。

被征收人在安置补偿协议约定的搬迁期限内不依约搬迁的,

经催告后仍不履行的，房屋征收部门可依法依约作出限期搬迁决定。

(十六)房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者具有下列情形之一的，由房屋征收部门向区人民政府提出补偿决定方案：

1. 产权有纠纷且在征收补偿方案确定的签约期限内未处置完毕的；

2. 被征收房屋所有权人不明确的。

上述房屋作出补偿决定方案前，须办理证据保全公证手续。补偿决定由区人民政府按规定程序作出并予以公告。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。

(十七)已依照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十五条的规定，向直管住宅公房承租人提供承租房屋的，承租人应当腾退原承租房屋。拒不腾退的，区人民政府可依法作出限期搬迁决定，责令承租人限期腾退。

(十八)被征收人、直管住宅公房承租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、限期搬迁决定规定的期限内又不搬迁、腾退的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

房屋征收部门对已达成安置补偿协议的被征收人作出限期搬迁决定的，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，且在限期搬迁决定规定的期限内又不搬迁、腾退的，由作出限期搬迁决定的房屋征收部门依法申请人民法院强制执行。

（十九）被征收人搬迁后，房屋征收部门应当将房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定以及被征收房屋清单提供给不动产登记机构，并告知被征收人申请被征收房屋所有权、土地使用权或者不动产权证注销登记。被征收人未申请注销登记的，不动产登记机构应当依据房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定，办理房屋所有权、土地使用权或者不动产权证注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

（二十）因征收住宅房屋造成被征收人住所地变化的，但被征收人户内户籍在册的直系亲属仍需就读小学、初中的，或是户籍在册已领取结婚证并在房屋征收决定公告发布之日起12个月内所生育的子女，可选择被征收房屋所在地学区学校入学，也可以选择安置地所在学校入学。入学后再转学的按本区统一的入学规定办理。

国有土地上的被征收人户籍在册的直系亲属仍需就读幼儿园的，可在被征收房屋所在地按“房户一致”的类型予以确认。

国有土地上直管公房征收，其承租人按上述规定执行。

（二十一）房屋征收部门应建立健全房屋征收补偿档案的管理制度，其中委托相关单位实施的丈量评估、补偿安置等房屋征收补偿方面的工作资料、台帐，应在规定时限内建档并验收合格

后，移交房屋征收部门归档。

六、其他规定

本细则于 2024 年 4 月 22 日发布，于 2024 年 5 月 22 日起施行，原《绍兴市越城区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）》（越政发〔2017〕53 号）同时废止。本细则施行前作出房屋征收决定的项目，仍按原规定办理。本细则未明确的事项按国家、省、市国有土地上房屋征收的相关规定执行。

抄送：区委各部门、区纪委、区监委、区人大办、区政协办、区人武部、
区法院、区检察院。

越城区人民政府办公室

2024 年 4 月 22 日印发