

# 金华市市区国有土地上房屋征收与补偿办法

(2021年12月6日金华市人民政府令第62号公布 自2022年2月1日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范市区行政区域内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，根据国务院《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》以及有关法律、法规的规定，结合市区实际，制定本办法。

**第二条** 在金华市婺城区、金东区行政区域内国有土地上，因公共利益需要实施房屋征收与补偿，适用本办法。

**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** 婺城区、金东区人民政府负责本行政区域内的国有土地上房屋征收与补偿工作。

重大或者跨区域的建设活动涉及的国有土地上房屋征收与补偿工作，由市人民政府负责或者由市人民政府指定建设活动涉

及的区人民政府负责。

金华经济技术开发区管理委员会受市人民政府或者婺城区人民政府委托，负责组织实施本辖区内的国有土地上房屋征收与补偿工作。

**第五条** 住房城乡建设主管部门是本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作的主管部门，负责对本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作进行业务指导和实施监督管理。

市、区人民政府确定的房屋征收部门(以下称房屋征收部门)具体负责组织实施本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

发展改革、经济和信息化、教育、公安、民政、财政、自然资源和规划、审计、市场监督管理、综合行政执法、税务等部门，应当按照各自职责做好国有土地上房屋征收与补偿的相关工作。

**第六条** 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担下列房屋征收与补偿的具体工作：

- (一) 对征收范围内的房屋及其附属设施进行登记；
- (二) 与被征收人就房屋征收补偿进行协商；
- (三) 组织被征收人选取房地产价格评估机构；
- (四) 依法组织拆除被征收的房屋及其附属设施；
- (五) 房屋征收部门委托的其他房屋征收补偿工作。

房屋征收实施单位不得以营利为目的，其在受委托范围内实

施房屋征收与补偿工作所需经费由财政予以保障。

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。

## 第二章 征收决定

**第七条** 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、区人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障性和安居工程建设的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

非因前款所列情形，不得对国有土地上房屋进行征收。

**第八条** 符合本办法第七条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所在地房屋征收部门提出申请，并提交下列材料：

- （一）拟征收房屋范围；
- （二）符合公共利益具体情形的说明；
- （三）征收补偿资金和产权调换情况的说明。

**第九条** 房屋征收部门收到房屋征收申请后，应当书面征求发展改革、自然资源和规划等有关部门的意见。

建设活动符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划的，有关部门应当按照下列规定向房屋征收部门提供证明文件；不符合的，应当书面说明理由：

（一）发展改革主管部门提供建设活动符合国民经济和社会发展规划的证明文件；因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，还应当提供建设活动符合国民经济和社会发展年度计划的证明文件；

（二）自然资源和规划主管部门提供建设活动符合国土空间规划的证明文件。

**第十条** 房屋征收部门经审查，认为房屋征收符合法律、法规和本办法规定的，应当根据规划用地范围和房屋实际状况拟定房屋征收范围，报本级人民政府。

市、区人民政府认为符合公共利益、确需征收房屋的，应当确定房屋征收范围，并在房屋征收范围内和《金华日报》或者政

府网站发布房屋征收预告公告。房屋征收预告公告有效期一年。

**第十一条** 房屋征收范围确定后，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；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当在房屋征收预告公告发布当日，书面通知发展改革、民政、自然资源和规划、住房城乡建设、市场监督管理、税务等部门，依法暂停办理房屋征收范围内下列手续：

- （一）新建、扩建、改建房屋及其附属物；
- （二）改变房屋和土地用途；
- （三）房屋权属分割、过户或者抵押；
- （四）房屋装饰装修；
- （五）新增市场主体设立登记或者其他社会组织登记；
- （六）其他可能导致不当增加补偿费用的行为。

暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限自房屋征收预告公告发布之日起不得超过一年。

**第十二条** 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。

同意改建的被征收人未达到百分之九十的，发布房屋征收预告公告的人民政府应当在房屋征收范围内和政府网站发布房屋征收预告公告失效公告，并在发布公告当日书面通知有关部门恢复办

理相关手续。

**第十三条** 房屋征收部门应当对房屋征收范围内的房屋、被征收人情况组织调查登记，确定相关文书的送达地址、受送达人及联系方式等，被征收人、房屋承租人应当予以配合。调查登记内容包括：

- （一）被征收人基本情况；
- （二）房屋的地址、权属、用途、结构、建筑面积等情况；
- （三）房屋所占土地的权属、用途、面积等情况；
- （四）房屋装饰装修、附属设施、附属物情况；
- （五）未经登记建筑和临时建筑等情况；
- （六）房屋出租、抵押、查封情况；
- （七）被征收人拟选择的补偿方式；
- （八）征收范围内及就近地段房屋交易价格情况；
- （九）因房屋征收造成停产停业损失等情况；
- （十）被征收人是否符合住房保障条件的情况；
- （十一）其他需要调查登记的情况。

公安、自然资源和规划、市场监督管理、综合行政执法、税务等部门以及不动产登记、档案管理等机构，应当按照各自职责向房屋征收部门提供被征收人或者房屋承租人户籍、市场主体设立登记、纳税、不动产登记、历史资料等信息。

**第十四条** 未经产权登记的房屋，房屋征收部门应当提请本

级人民政府组织自然资源和规划、住房城乡建设、综合行政执法等部门依法进行调查、认定和处理。对未经产权登记房屋的调查、认定和处理的具体办法由市人民政府另行制定。

**第十五条** 被征收房屋的用途和建筑面积，以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准。不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的，除有充分证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

房屋登记未记载用途的，按照自然资源和规划主管部门批准的用途确定。

**第十六条** 经依法批准改变用途但未作房屋用途变更登记的，按照自然资源和规划主管部门批准的用途确定。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》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。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后未经依法批准擅自改变房屋用途的，按原房屋用途认定。

2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行后依法临时改变用途的房屋被征收的，按照原房屋用途确定，剩余期限的土地收益金予以退还。

按照改变后的用途补偿被征收人的，对给予被征收人的补偿中应当扣除被征收人依法应当补交的土地收益金。

**第十七条** 被征收人不配合调查登记的，房屋征收部门依法进行证据保全后，可以通过查阅不动产权属登记档案、现场勘测等方式进行调查登记。

**第十八条** 房屋征收部门应当将房屋调查、认定结果在房屋征收范围内向被征收人公布，公布时间不少于五日。

被征收人对房屋调查、认定结果有异议的，作出房屋征收预告公告的人民政府应当组织有关部门及时复核、处理。

**第十九条** 房屋征收范围内房屋权属、用途、面积等调查结束后，房屋征收部门应当编制房屋征收项目费用预算，对房屋征收费用进行测算。

**第二十条** 房屋征收部门应当根据被征收房屋调查登记结果和房屋征收项目费用预算拟定房屋征收补偿方案，报本级人民政府。

房屋征收补偿方案应当包括下列内容：

- （一）房屋征收事由和目的；
- （二）房屋征收范围和被征收房屋情况；
- （三）补偿方式；
- （四）被征收房屋价值（含房屋装饰装修价值）补偿及其标准；
- （五）搬迁费和临时安置费补偿及其标准；
- （六）停产停业损失补偿及其标准；



- (七) 补助和奖励标准;
- (八) 用于产权调换房屋、周转用房的基本情况和交付时间;
- (九) 临时安置的过渡方式、过渡期限;
- (十) 签约期限、搬迁期限、奖励期限;
- (十一) 达不成补偿协议的解决方式;
- (十二) 其他需要明确的事项。

旧城区改建房屋征收补偿方案还应当包括房屋征收补偿协议生效的签约比例。

本条第一款规定的签约期限、搬迁期限、奖励期限应当按照被征收人的户数合理确定。

**第二十一条** 发布房屋征收预告的人民政府应当组织发展改革、财政、自然资源和规划、住房城乡建设等部门对房屋征收补偿方案进行论证，并形成书面论证结论。

发布房屋征收预告的人民政府应当在房屋征收范围内和政府网站将房屋征收补偿方案予以公示,并征求公众意见。征求意见期限不少于三十日。

对征收补偿方案有异议的被征收人,应当在公示期内持本单位组织证明或者本人身份证明和不动产权属证明向房屋征收部门提出意见。

发布房屋征收预告的人民政府应当在公示期届满后的二十日内,将征求意见情况和根据被征收人、公众意见对房屋征收

补偿方案进行修改的情况,在房屋征收范围内和政府网站予以公布。

**第二十二条** 因旧城区改建征收房屋的,半数以上被征收人提出征收补偿方案不符合国务院《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》和本办法规定的,发布房屋征收预告的人民政府应当公开举行由被征收人代表和公众代表参加的听证会。听证会按照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第十一条第二款至第四款的规定组织实施。

发布房屋征收预告的人民政府应当在举行听证后的二十日内将征求意见情况、听证情况和根据被征收人、公众意见对房屋征收补偿方案进行修改的情况在房屋征收范围内和政府网站予以公布。

**第二十三条** 发布房屋征收预告的人民政府作出房屋征收决定前,应当组织房屋征收部门和有关部门,按照重大决策事项社会稳定风险评估的有关规定,对房屋征收的合法性、合理性、可行性以及可能出现的风险及其可控程度进行社会稳定风险评估,并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。对存在重大社会稳定风险的,在未有效化解或者未落实可行的化解措施前,不得作出房屋征收决定。

**第二十四条** 发布房屋征收预告的人民政府作出房屋征

收决定前，房屋征收补偿资金应当足额到位、专款专用。产权调换房屋（含期房）可以折价计入。

房屋征收补偿资金应当专户存储，按项目管理、核算，并直接支付给被征收人、承租人。

财政、审计部门应当依法对房屋征收补偿资金使用情况进行监督和审计。

**第二十五条** 市、区人民政府作出房屋征收决定前，应当对征收补偿方案、公开征求意见情况、听证情况、社会稳定风险评估结论、征收补偿资金到位情况、产权调换房源落实情况等进行审查，认为征收程序合法、征收补偿方案合理、社会稳定风险可控的，方可作出房屋征收决定。

房屋征收涉及一百个以上被征收人的，房屋征收决定应当经政府常务会议讨论决定。

**第二十六条** 市、区人民政府作出房屋征收决定后，应当自作出决定之日起七日内，将房屋征收决定在房屋征收范围内和《金华日报》或者政府网站予以公告。公告应当载明房屋征收范围、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋征收部门应当在房屋征收决定公告当日将房屋征收决定抄送发展改革、公安、自然资源和规划、住房城乡建设、市场监督管理、税务等相关部门。

### 第三章 征收评估

**第二十七条** 本章所称的房屋征收评估，包括被征收房屋（含国有土地使用权）、构筑物、附属物和室内装饰装修价值、机器设备物资搬迁费用、停产停业损失以及房屋产权调换安置房价值等评估事项。

**第二十八条** 被征收房屋（含国有土地使用权）、构筑物、附属物、室内装饰装修和产权调换安置房屋的价值，应当由经依法备案的具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

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，应当由同一家房地产价格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。

**第二十九条** 房屋征收部门应当在发布房屋征收决定公告的当日，将房地产价格评估机构的选定方式等相关事项在房屋征收范围内予以公布，并告知被征收人有协商选定房地产价格评估机构的权利和协商选定房地产价格评估机构的期限。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的期限为十日，自房屋征收决定公告发布的次日开始计算。经协商，产生有四分之三以上的被征收人共同签字认可的房地产价格评估机构的，视为共同协商选定。

被征收房屋所在地的居民委员会可以组织被征收人协商选

择房地产价格评估机构。

**第三十条** 被征收人在协商期限内自行协商不成的，房屋征收部门应当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、抽签等随机方式选定房地产价格评估机构。

采取投票确定或者摇号、抽签等随机方式选定房地产价格评估机构的，候选的房地产价格评估机构不得少于三家，并通过公开报名的方式确定。房屋征收部门应当提前三日在房屋征收范围内公告公开选定的时间、地点和候选房地产价格评估机构名单。

投票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，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人的过半数选票。

投票确定或者采取摇号、抽签等随机方式选定房地产价格评估机构，应当由公证机构对选定过程和结果进行现场公证。公证费用列入房屋征收成本。

**第三十一条** 房屋征收部门应当自房地产价格评估机构确定或者选定之日起二个工作日内，将确定或者选定的房地产价格评估机构名单予以公告，并作为委托人，与房地产价格评估机构签订房屋征收评估委托合同，承担房屋征收评估费用。

房屋征收评估前，房屋征收部门应当全面、客观地向受委托的房地产价格评估机构提供征收范围内房屋情况，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、处理结果情况，不得遗漏、

虚构。

**第三十二条** 房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托合同的约定向房屋征收部门提供分户初步评估结果。分户初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。

房屋征收部门应当将分户初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示期限不得少于十日。

公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对分户初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，房地产价格评估机构应当修正。

**第三十三条** 分户初步评估结果公示期满后，房地产价格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的整体评估报告和分户评估报告。

房屋征收部门应当将分户评估报告转交被征收人，由被征收人签收；被征收人拒不签收的，按照《中华人民共和国民事诉讼法》关于送达的规定执行。

**第三十四条** 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，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。复核评估不收取费用。

原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起十日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评

估申请人。

**第三十五条** 被征收人或者房屋征收部门对房地产价格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申请鉴定。

房地产价格评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起十日内对评估报告进行审查，出具鉴定结论。鉴定结论撤销原评估结果的，原房地产价格评估机构应当重新出具评估报告。

鉴定费用由鉴定申请人承担；鉴定撤销原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

市住房城乡建设主管部门应当成立由注册房地产估价师以及价格、房地产、土地、国土空间规划、法律、会计等方面的专家组成的房地产价格评估专家委员会。

## **第四章 征收补偿**

**第三十六条** 作出房屋征收决定的人民政府应当对被征收人给予补偿，补偿内容应当包括：

- （一）被征收房屋价值补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁补偿；
- （三）因征收房屋造成的临时安置补偿；
- （四）因征收房屋造成的停产停业损失补偿。

被征收房屋价值中包括房屋装饰装修价值以及附属于该房屋的国有土地使用权的价值。

被征收人在签约期限内签定房屋征收补偿协议，在搬迁期限内搬迁腾空房屋的，作出房屋征收决定的人民政府应当给予被征收人补助奖励。补助和奖励办法由市人民政府另行制定。

**第三十七条** 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

前款所称的被征收房屋的类似房地产，是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、品质、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

**第三十八条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换；对不具备产权调换条件的非住宅房屋应当实行货币补偿。但是，本办法第五十条规定的情形除外。

被征收人选择房屋产权调换的，作出房屋征收决定的人民政府应当提供符合建筑工程质量安全标准的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

**第三十九条** 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，作出房屋征收决定的人民政府应当依照下列规定优先给予住房保障：

（一）被征收人选择货币补偿的，按照最低补偿建筑面积予以补偿；



(二)被征收人选择房屋产权调换的,用于产权调换房屋的建筑面积不小于最低补偿建筑面积;被征收人对最低补偿建筑面积以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款,对超过最低补偿建筑面积且超过被征收房屋价值的部分按照市场评估价的一定比例支付房款。

依照前款规定给予补偿的,货币补偿或者房屋产权调换的建筑面积,计入被征收人再次申请住房保障时家庭住房建筑面积的核定范围。房屋征收部门应当将相关情况抄送市住房保障部门。

金华市区最低补偿建筑面积不小于四十五平方米。市人民政府可以根据本行政区域内居民生活水平和居住条件的变化情况,适时予以调整,向社会公布执行。

低收入住房困难家庭的具体标准按照市、区低收入住房困难家庭认定的有关规定执行。

**第四十条** 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日起二十四个月;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日起三十六个月。被征收房屋为公共租赁住房、出租的公房管理部门直管公房或者单位自管公房的,过渡期限自承租人搬迁之日起计算。过渡期限届满前,房屋征收部门应当交付用于产权调换房屋。

前款规定的高层建筑,是指总层数十层以上的住宅建筑或者建筑高度超过二十四米的非住宅建筑。

过渡期限内的周转用房，被征收人可以选择自行解决，也可以选择由房屋征收部门提供。

**第四十一条** 征收住宅，被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当依照下列规定向被征收人支付临时安置费：

（一）被征收人自行解决周转用房的，房屋征收部门应当支付其自搬迁之月起至用于产权调换房屋交付后六个月内的临时安置费；房屋征收部门超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，应当自逾期之月起按照市人民政府公布的最新标准的两倍支付临时安置费；

（二）房屋征收部门提供周转用房的，不支付临时安置费；但是，超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，除继续提供周转用房外，还应当自逾期之月起按照市人民政府公布的最新标准支付临时安置费。

房屋征收部门交付用于产权调换房屋的，被征收人应当自交付后六个月内腾退周转用房。

临时安置费的具体标准由市人民政府根据物价水平规定，每两年公布一次。

**第四十二条** 房屋征收部门超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，被征收人有权另行选择货币补偿方式。过渡期限届满超过二十四个月仍未交付用于产权调换房屋的，被征收人有权要求提供其他用于产权调换房屋。

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当与被征收人另行签订货币补偿协议，货币补偿金额应当以征收决定公告之日被征收房屋的市场评估价为准。

被征收人要求提供其他用于产权调换房屋的，房屋征收部门应当在六个月内交付与原用于产权调换房屋面积、地段相当的现房，并参照原产权调换房屋评估比准价格和本办法的有关规定结算差价。

**第四十三条** 征收住宅房屋的，房屋征收部门应当支付搬迁费，用于补偿被征收人因搬家和固定电话、网络、有线电视、空调等迁移造成的损失。被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当向被征收人支付两次搬迁费。

搬迁费的具体标准由市人民政府根据物价水平规定，每两年公布一次。

**第四十四条** 征收非住宅房屋的，房屋征收部门应当一次性支付搬迁费、临时安置费。其中，搬迁费包括机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用。

搬迁费、临时安置费的具体标准由市人民政府规定。

**第四十五条** 征收非住宅房屋造成停产停业损失的，按照被征收房屋价值的百分之五给予补偿。

生产经营者认为停产停业损失超过前款规定的补偿费，应当

向房屋征收部门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。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。

生产经营者或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估结果之日起十日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。鉴定费用由申请人承担；鉴定撤销原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。

**第四十六条** 房屋征收部门与被征收人应当依照国家和省以及本办法的有关规定，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、临时安置费或者周转用房、过渡期限、停产停业损失、搬迁期限等事项，签订补偿协议。

补偿协议签订后，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。

房屋征收部门应当将补偿协议在房屋征收范围内向被征收人公开，并报市住房城乡建设主管部门备案。补偿协议的签订、公开、备案实行信息化管理，补偿协议格式文本由市住房城乡建设主管部门统一监制。

**第四十七条** 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百分之八十以上的签约比例的，补偿协议生

效；未达到百分之八十的签约比例的，补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止。

按照前款规定房屋征收决定效力终止的，作出房屋征收决定的人民政府应当在房屋征收范围内和政府网站予以公告，并书面告知被征收人。

房屋征收部门应当及时将房屋征收决定效力终止公告内容书面告知有关部门。

**第四十八条** 除依照本办法第四十七条规定房屋征收决定效力终止以外，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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门向本级人民政府提出补偿决定方案。补偿决定方案应当包括货币补偿和房屋产权调换两种补偿方式及相应的补偿标准。

前款所称的被征收房屋所有权人不明确包括以下情形：

- （一）无合法证明材料确认房屋产权合法所有人的；
- （二）产权人下落不明的；
- （三）产权人死亡，无继承人继承或者继承人不明确的；
- （四）因权属纠纷正在诉讼、仲裁且尚未经合法生效裁判文书确认的；
- （五）其他无法确定房屋所有权人的情形。

作出房屋征收决定的人民政府应当对补偿决定方案进行审

查，将补偿决定方案送达被征收人。被征收人应当自补偿决定方案送达之日起十五日内，提出意见并选择补偿方式。作出房屋征收决定的人民政府送达补偿决定方案时应当书面告知被征收人，其逾期不选择补偿方式的，补偿方式由补偿决定确定。

**第四十九条** 市或者区人民政府作出的补偿决定应当包括本办法第四十六条规定的补偿协议的内容。

被征收人在本办法第四十八条第三款规定的期限内未选择补偿方式的，补偿决定应当确定补偿方式。因旧城区改建征收个人住宅，补偿方式确定为房屋产权调换的，用于产权调换房屋应当为改建地段或者就近地段的房屋。

因被征收人原因无法调查、评估被征收房屋装饰装修价值的，补偿决定不包括对被征收房屋装饰装修价值的补偿。依法实施强制执行时，房屋征收部门应当对被征收房屋装饰装修情况作出勘察记录，并向公证机构办理证据保全，由房地产价格评估机构另行评估确定被征收房屋装饰装修价值，并按照评估确定的装饰装修价值另行给予补偿。

市或者区人民政府作出补偿决定后，应当及时在房屋征收范围内和政府网站予以公告，并将补偿决定送达被征收人。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。

**第五十条** 被征收房屋属于单位自管住宅公房的，在租赁关

系存续期间，被征收人未与承租人达成解除租赁协议的，作出房屋征收决定的人民政府应当对被征收人实行房屋产权调换的补偿方式。用于产权调换的房屋由原房屋承租人承租。

被征收房屋属于公共租赁住房、公房管理部门直管住宅公房的，在租赁关系存续期间，被征收人未与承租人达成解除租赁协议但符合房屋承租规定的，由作出房屋征收决定的人民政府另行提供承租房。

作出房屋征收决定的人民政府依照前两款规定对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，作出房屋征收决定的人民政府可以作出腾退决定，责令承租人限期腾退。

**第五十一条** 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的人民政府对被征收人给予补偿后，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。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设活动组织实施单位参与搬迁活动。

**第五十二条** 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

权注销登记。

被征收人可以自行申请被征收房屋所有权、土地使用权注销登记，也可以与房屋征收部门在补偿协议中约定，由房屋征收部门代为申请被征收房屋所有权、土地使用权注销登记。被征收人既未自行申请注销登记，也未约定由房屋征收部门代为申请注销登记的，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、土地使用权注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

**第五十三条** 被征收人、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、腾退决定规定的期限内又不搬迁、腾退的，作出房屋征收决定的人民政府应当在法定起诉期限届满后催告被征收人、公房承租人履行搬迁、腾退义务。催告书送达十日后，被征收人、公房承租人仍未履行搬迁、腾退义务的，应当自被征收人、公房承租人的法定起诉期限届满之日起三个月内依法申请人民法院强制执行。

## 第五章 附 则

**第五十四条** 违反本办法规定的行为，依照国务院《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》的有关规定追究法律责任。



**第五十五条** 本办法规定的被征收人数量和签约比例按户计算。被征收人以合法有效的房屋产权证或者经调查、认定出具的产权认定书计户。

**第五十六条** 本办法自 2022 年 2 月 1 日起施行。2014 年 9 月 12 日金华市人民政府发布的《金华市区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）》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。