

青田县人民政府办公室文件

青政办发〔2021〕6号

青田县人民政府办公室 关于印发青田县集体所有土地上房屋征收 与补偿管理办法（试行）的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县政府直属各单位：

《青田县集体所有土地上房屋征收与补偿管理办法（试行）》已经县政府常务会议研究通过，现予以印发，请认真贯彻落实。

青田县人民政府办公室

2021年3月15日

（此件公开发布）

青田县集体所有土地上房屋征收与补偿管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范集体所有土地上房屋征收补偿工作，保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》等有关法律法规，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本县范围内，因需要征收集体所有土地上房屋及其附属物补偿安置的，适用本办法。

第三条 集体所有土地上房屋征收应当遵循依法征收、合理补偿、妥善安置的原则。

第四条 县人民政府是集体所有土地上房屋征收补偿安置的征收人。

被征收人是指集体土地征收范围内合法房屋的所有权人。

县土地和房屋征收工作指导中心是集体所有土地上房屋征收补偿安置的征收事务部门（以下简称征收部门），负责因征收集体所有土地而实施的房屋征收补偿安置指导、监督和管理工作的。

各乡镇人民政府（街道办事处）（以下简称征收实施单位）根据职责分工负责做好本辖区内集体所有土地上房屋征收补偿安置的组织实施工作。

发改局、财政局、自然资源局、农业农村局、建设局、行政执法局、生态环境分局、公安局、民政局、司法局、市场监管局、

文广旅体局等有关部门按照各自职责，配合做好集体所有土地上房屋征收补偿安置工作。

第五条 房屋征收的补偿安置资金应当全部用于房屋征收的补偿安置，不得挪作他用。

征收部门、征收实施单位应当加强对征收的补偿安置资金使用的监督管理，建立健全房屋征收的补偿安置档案管理制度。

第二章 征收管理

第六条 发布土地征收启动公告后，在拟征收范围内暂停办理下列事项；有特殊原因需要办理的，应不作为征收补偿安置的依据。

（一）户口的分户、迁入，华侨回乡落户；

（二）房屋转让、交换、新（扩、改）建、析产、赠与、租赁、抵押、典当、装修等；

（三）领取营业执照；

（四）变更房屋用途。

（五）法律法规有其他规定不作为补偿安置的情形。

第七条 发布土地征收启动公告后，征收实施单位应当及时开展房屋权属、合法（违法）面积、用途等调查。公安、建设、市场监管、不动产登记等单位应该配合征收实施单位做好相关调查工作。

县人民政府负责集体土地上房屋征收中未登记建筑调查认定处理工作的指导、协调和监督，成立县集体土地上房屋征收未

登记建筑认定与处理工作领导小组。领导小组由征收中心、自然资源局、农业农村局、行政执法局、建设局、当地乡镇（街道）等相关单位人员组成。负责集体土地上房屋未登记建筑的认定工作。

被征收房屋的面积经依法登记的，以登记面积为准；尚未登记或土地登记与房产登记不一致的，由征收实施单位根据《青田县实施〈浙江省违法建筑处置规定〉细则（暂行）的通知》（青政办发〔2014〕62号）、《青田县实施浙江省违法建筑处置规定细则（暂行）的补充意见的通知》（青政办发〔2014〕101号）等相关文件进行调查认定，认定结果应当送达被征收人，认定结果有异议的，提交县集体土地上房屋征收未登记建筑认定与处理工作领导小组认定。

认定为合法的房屋，依规征收补偿安置。

认定为可补办手续的房屋，被征收人在签约期内签约的，进行违法建筑处置后，予以补偿安置；被征收人不接受认定结果，或不接受违法建筑处置的，或不及时签约的，依法处置。

合法继承“一户多宅”的房屋，可进行补偿安置，被征收的房屋建筑面积按建筑物重置评估价给予补偿，安排的宅基地安置给被征收人再调剂给具有建房资格的本村村民审批建设或按被征收建筑占地面积土地评估价给予补偿。

认定为不符合“一户一宅”政策或经处罚后暂时保留使用房

屋的：在签约期内签约的，建筑面积参照建筑物重置价可适当进行奖励，其宅基地可参照被征收建筑占地面积土地评估价给予奖励；不在签约期内签约的，依法处置。

认定为应当拆除的违法建筑，依法予以拆除，不得补偿安置。

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，根据房屋所有人的申请，按改变后的用途认定。其中改为商业用房的，应当持有合法有效的营业执照。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后未经规划、国土资源行政主管部门同意改变房屋用途，且在发布土地征收启动公告之日前持有合法有效营业执照连续营业已达五年的，给予适当补偿。

调查结果与认定结果一并在征地范围内公示。

第八条 征收实施单位应当拟定房屋征收补偿安置方案，补偿安置方案内容应当包括：被征收人、实施范围、补偿标准、安置方式和标准、安置地点、搬迁期限、过渡方式、过渡期限等。

房屋征收补偿安置方案经县人民政府同意后应当在征地范围内公示。

第九条 被征收人对房屋及其附属物现状调查、认定结果有异议的，应当在征地补偿安置公告规定的期限内到公告指定地点如实申报，申请复核。申报材料包括以下内容：

（一）户口簿；

（二）不动产登记凭证或乡镇人民政府（街道办事处）出具的证明材料及其他有效权属证明；

（三）营业执照等。

征收实施单位应当在征地补偿安置公告规定的可申请复核期满后十日内完成复核，并公布；疑难的可适当延长复核时间，经报县征收部门组织相关部门联合审查后确定复核结果，并公布。

在规定期限内无异议的，以房屋及其附属物现状调查、认定公示结果为准；有异议的，以公布的复核结果为准。

第十条 征收房屋委托房地产评估中介机构（以下简称评估机构）进行评估，征收部门应当提出不少于3家有资质的评估机构供征收实施单位组织被征收人选择。被征收人应当在十日内商议一致选择一家；未能商议一致的，由征收实施单位进行公证抽签或摇号确定一家评估机构，公证抽签或摇号应当邀请被征收人代表参与见证。

第十一条 评估机构依法依规进行评估，评估结果作为补偿依据。评估时点在房屋征收补偿安置方案中明确。

第十二条 房屋征收评估结果实行公示制。评估机构应当将被征收人的姓名、位置、面积、评估结果等主要情况在征收范围内公示，接受社会监督。公示时间不得少于十日。

在公示期限内，被征收人对评估结果有异议的，可以向原评估机构书面申请复核。评估机构应当自接到解释要求或者复核申请之

日起十日内予以解释或者出具书面复核结果。

被征收人对原评估机构作出的复核结果有异议的，应当自收到复核结果通知书之日起十日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定，市房地产价格评估专家委员会出具的书面鉴定意见作为补偿安置依据。

第十三条 房屋征收评估费用由征收人承担。鉴定维持原评估结果的，房屋征收鉴定费用由申请人承担；鉴定撤销原估价结果的，鉴定费用由原评估机构承担。

第十四条 房屋征收装修补偿、停业损失补助等按照县政府有关部门规定的标准执行。

第十五条 征收实施单位、被征收人应当在房屋征收补偿安置方案规定的签约时限内，就房屋征收补偿安置等事项签订房屋征收补偿安置协议。

房屋征收补偿安置协议应当明确补偿形式、补偿金额、安置方式、安置面积、安置地点、搬迁期限、过渡方式、过渡期限和违约责任等事项。

房屋征收补偿安置协议明确协议生效和失效条件。

被征收人在签订房屋征收补偿安置协议时，应当提交《房屋所有权证》、《集体土地使用证》或《不动产权证书》等。被征收人房屋腾空搬迁后，应当申请被征收房屋所有权、土地使用权注销登记。被征收人未申请注销登记的，由征收实施单位根据征收土地公告、房屋征收补偿安置协议提出申请，不动产登记中心应

当办理对被征收房屋所有权、土地使用权注销登记，原权属证书收回或者公告注销。

第十六条 被征收人在规定期限内签订补偿安置协议并腾空搬迁的，给予被征收房屋合法建筑面积 100 元/平方米的奖励。

第十七条 房屋征收补偿安置协议生效后，征收一方当事人未按协议履行的，另一方可以依法向人民法院提起诉讼。

第十八条 征收实施单位和被征收人在规定的时间内，未达成房屋征收补偿安置协议的，由征收人作出征收补偿安置决定，依法征收。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。

第十九条 被征收人在房屋征收补偿安置决定限定期限或协议商定的期限内不腾退土地和房屋的，又不申请行政复议或者提起行政诉讼的，由征收人作出房屋腾空搬迁决定后，依法向人民法院申请强制执行。

第二十条 征收有所有权、使用权纠纷或其他产权不明的房屋，在房屋征收补偿安置方案公告期限内不能解决纠纷或明晰所有权、使用权的，由征收实施单位提出补偿安置方案，经征收部门审核，报县人民政府批准后予以实施。征收时，征收实施单位应当对被征收房屋及装饰装修情况作出勘察记录，由评估机构另行评估确定被征收房屋及装饰装修价值，并向公证机构办理证据

保全，作为补偿依据。

第二十一条 征收实施单位依法依规选择具备相应施工资质的单位实施房屋拆除工作，并与其签订拆除协议，协议中明确相关安全生产责任。

第二十二条 公安、教育、供水、供电、税务等部门应当凭征收实施单位的征收证明及其它相关资料，及时办理和安排被征收人的户口转移、子女转学转托、购房税收政策优惠、用电、用水等事宜。

第三章 补偿安置

第二十三条 征收住宅的，可采用迁建、公寓、货币或产权调换等补偿安置方式。其中选择迁建、公寓、产权调换的被征收人不再享受我县农村私人建房政策及政府保障房相关政策。

迁建、公寓安置在办理不动产权证时应注明。

第二十四条 迁建安置是指征收实施单位按照本办法规定的迁建安置结算办法对被征收人予以补偿，由被征收人根据农村私人建房管理办法在安置地点审批建房的安置方式。

一级控制区范围内的集体所有土地上房屋征收原则上不实行迁建安置；如特殊情况确需迁建安置的，报县政府批准后，参照同区域农村私人建房标准执行。

第二十五条 迁建安置土地性质为集体土地或国有划拨。

土地性质为国有划拨的迁建安置房，按拟出让时的出让土地使用权市场价格全额缴纳地价款后可办理过户手续。

集中迁建的安置房可由政府联建或由被征收人自建。

在房屋审批时原被征收房屋的建筑面积应当予以减免配套费。

集中迁建的安置小区实行集中统一规划，迁建安置房建设实行统一设计、统一景观式样、统一外墙装饰。

集中迁建的安置小区内道路、供排水、供电、排污等配套设施由征收人出资，征收实施单位组织实施建设。

第二十六条 迁建安置坚持“拆一补一”原则，根据被征收房屋建筑占地面积安排安置宅基地面积。安置宅基地面积按以下标准执行。

安置宅基地原则上每间面积 45 平方米。安排整间宅基地后，面积不足 10 平方米的，不安排地基；面积在 10 平方米（含）以上、半间面积以下的，可安排半间地基；面积在半间面积（含）以上、一间面积以下的，可安排一间地基。

唯一住宅的被征收户其建筑占地面积不够一间的，应当安置一间宅基地。

已享受私人建房政策或应安置的宅基地面积超出私人建房审批限额的，安置给被征收人再调剂给具有建房资格的本村村民审批建设或按土地评估价给予补偿。

第二十七条 有建房资格的被征收人和需调剂宅基地的被征收人分批次进行安置，有建房资格的被征收人优先予以安置。同批次的地基分配采取两轮公证抽签或摇号的方式确定；超过规定

期限签约或取得腾空验收证明的，在上批次确定顺序之后，按取得房屋腾空验收证明的时间先后，依次确定顺序号。

第二十八条 安置宅基地面积与被征收房屋建筑占地面积的相差部分，按安置点土地评估价结算。

被征收的房屋面积按建筑物重置评估价给予补偿。

第二十九条 经批准未建成房屋的宅基地，原则上以批准建筑占地面积安排安置宅基地，已做好基础部分按评估价进行补偿。

未经批准的宅基地，不予安置，原则上不予补偿，对积极配合征收的，可给予适当奖励。

第三十条 公寓安置是指征收人向被征收人提供成套公寓式住宅进行安置，并按照被征收补偿金额与安置房供应价格结算差价的安置方式。

第三十一条 公寓式住宅取得方式为国有划拨或出让。一级控制区内公寓安置的土地性质为国有出让，安置公寓按拟出让时的出让土地使用权市场价格的 40%补缴地价款后可办理过户手续。

一级控制区外公寓安置的土地性质为国有划拨，安置公寓按拟出让时的出让土地使用权市场价格全额缴纳地价款后可办理过户手续。

公寓安置小区按照城市居住小区的标准进行统一规划、设计。小区内的道路、供排水、供电、排污、绿化、物业管理用房等配套设施统一建设，与安置房建设同步到位。

第三十二条 公寓安置可以打破行政村域界限，征收实施单位应当结合实际建设适合户型的成套公寓式住宅供被征收人选择。套房类型为毛坯房。

第三十三条 公寓安置回购套房建筑面积按照以下标准执行：

一级控制区公寓安置建筑面积计算：三层（含三层）以下的房屋，按建筑占地面积 1:3 计；四层（含四层）以上的房屋按建筑面积 1:1 计。

一级控制区外公寓安置建筑面积计算：有建房资格户合法房屋被征收的，根据被征收合法房屋建筑占地面积乘虚拟私人建房可审批层数计；被征收房屋实际合法建筑面积大于被征收建筑占地面积乘虚拟私人建房可审批层数计算面积的按 1:1 核计；无建房资格户合法房屋被征收的，根据被征收房屋实际合法建筑面积 1:1 核计。

计算公寓安置建筑面积大于青田县私人建房审批建筑面积的部分应当调剂给本村具有建房资格的村民公寓安置。

公寓安置根据安置建筑面积最接近原则选择安置套房。

第三十四条 公寓安置回购房的价格分成本均价和市场评估均价（划拨土地应扣除拟出让时的出让土地使用权市场价格地价款）两种结合层次、朝向进行调节确定成本价和评估价。

安置套房面积在安置面积以内部分，按成本价结算（根据层次、朝向调整后的价格）；安置套房面积超过安置面积部分，按照

市场评估均价（划拨土地应扣拟出让时的出让土地使用权市场价格地价款）结算。

第三十五条 公寓分配采取两轮公证抽签或摇号的方式确定；超过规定期限签约或取得腾空验收证明的，在上批次确定顺序之后，以取得房屋腾空验收证明的时间先后，依次确定顺序号。

第三十六条 公寓安置被征收房屋根据被征收房屋建筑物重置价和被征收建筑占地面积土地评估价格给予补偿。在安置房交付时，根据被征收补偿款与公寓安置房回购计算差价结清房款。

第三十七条 货币安置指由征收人根据被征收房屋建筑物重置价和被征收建筑占地面积土地评估价格，给予货币补偿，由被征收人自行解决住房的安置方式。

选择货币安置的被征收人，应当具有在征收范围外至少有一处合法住宅或可报批建设的宅基地。

第三十八条 实行货币安置的，可给予被征收房屋建筑物重置价和被征收建筑占地面积土地评估价格的 30%奖励资金，征收实施单位应当在房屋征收补偿安置协议约定的期限内，向被征收人付清应付款项。

第三十九条 产权调换是指根据“征一还一，结算差价”的原则，由征收人提供征收安置房的一种安置方式。其补偿安置标准及结算方式、临时过渡等均按相关规定办理。

第四十条 征收商业用房的，可采用选择货币或产权调换等

方式补偿安置。

征收工业生产用房的，可采用选择货币或迁建等方式补偿安置。

征收农业生产用房的，按有关规定给予补偿。

征收中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹和涉外房屋的，按照有关法律、法规办理。

第四十一条 附属物按评估价值给予补偿，不安排安置。

第四十二条 被征收人在同一征收项目中有两处以上合法住宅房产，应当合并补偿安置。

第四十三条 征收非本村村民合法房屋的，可根据本办法相关规定结合实际参照本村村民补偿安置。

第四十四条 过渡方式原则上由被征收人自行解决临时周转用房，征收人支付被征收人临时安置补助费。临时安置补助费按被征收房屋合法的建筑面积最高不超过每月 10 元/m²的标准给予补助，征收实施单位结合实际确定标准，不得超过最高标准。

被征收人选择货币补偿安置的，临时安置补助费一次性按 6 个月发放。

被征收人选择公寓安置的，临时安置补助费的发放自被征收房屋腾空之日起至安置房交付之日，再加 6 个月；安置房交付时间以协议为准，逾期交房的自逾期之日起至安置房实际交付之日临时安置补助费按原标准的两倍支付。

被征收人选择迁建安置的，临时安置补助费的发放自被征收房屋腾空之日起至安置宅基地交付后 12 个月；安置宅基地交付时间以协议为准，安置宅基地逾期交付的，自逾期之日起至安置宅基地实际交付之日临时安置补助费按原标准的两倍支付。

第四十五条 搬迁费用（含交通费、误工费等）每次按被征收房屋合法建筑面积 10 元/平方米包干补助，迁建安置或公寓安置计二次搬迁，货币安置或产权调换安置计一次搬迁。

第四章 相关责任

第四十六条 征收实施单位或相关业主单位无正当理由逾期不支付征收补偿款的，由征收部门责成其及时支付。

第四十七条 选择公寓安置或迁建安置的被征收人，阻挠安置施工建设、自建房选址或影响联建安置房建设的，征收人不支付临时安置补助费，并依法追究被征收人承担造成的损失和相关责任。

第四十八条 征收过程中出现原房屋产权、使用状况、家庭人口、婚姻关系、房产继承等方面弄虚作假，骗取安置或补偿利益的，由征收部门责成有关责任单位限期改正并依法追回有关款项；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第四十九条 被征收人的亲属、朋友或其他利害关系人故意唆使、怂恿被征收人谋取不当利益，阻碍征收的，由征收实施单位建议有关单位予以处理；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第五十条 评估机构与征收当事人相互串通，故意压低或者抬高被征收房屋、土地的评估价格的，评估结果无效，由征收部门重新组织评估；并由有关管理部门责令退还已收取的评估费用，依法给予行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任；对当事人造成损失的，评估机构应当依法承担赔偿责任。

第五十一条 拒绝、阻碍征收工作人员依法执行征收公务的，由公安机关按照有关法律法规予以处罚；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第五十二条 征收部门、征收实施单位以及其他部门等工作人员在征收工作中，违法违纪的，由所在单位或上级部门、监察部门给予行政处分；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第五十三条 国家、省重点项目（是指省级及省级以上投资的政府性重点工程）、旧村改造另有规定的，从其规定。

第五十四条 控制区划分及范围按县政府有关规定执行。

第五十五条 本办法自 2021 年 4 月 16 日起施行，《青田县人民政府办公室关于印发青田县集体所有土地上房屋征收与补偿管理办法（试行）的通知》（青政办发〔2012〕148 号）同时废止。本办法实施后如与国家、省、市新的政策规定不一致的，按国家、省、市规定执行。

抄送：县委各部门，县人大办公室，县政协办公室，县人武部，县法院，
县检察院。

青田县人民政府办公室

2021 年 3 月 15 日印发
