

宁波市征收集体所有土地房屋补偿条例

(草案)

第一章 总则

第一条 为了规范征收集体所有土地房屋补偿行为，维护征收集体所有土地范围内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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》和其他有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内征收集体所有土地过程中实施对房屋及其附属设施补偿的活动（以下简称征地房屋补偿），适用本条例。法律、行政法规和省地方性法规另有规定的，从其规定。

本条例所称的被补偿人，是指因征收集体所有土地而发生的，对其地上房屋及其附属设施实施补偿的被征收土地所有权人、使用权人以及其他依法享有权利的人员。

第三条 征地房屋补偿应当遵循公平合理补偿的原则，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

第四条 市、区（县、市）人民政府应当加强对征地房屋补偿工作的领导，建立完善征地房屋补偿工作机制，协调解决工作

中的重大问题，加强工作监督检查，将征地房屋补偿工作纳入工作考核。

第五条 市、县（市）自然资源和规划部门负责本行政区域内征地房屋补偿工作的监督管理，其依法设立的派出机构负责特定区域内征地房屋补偿监督管理工作。

住房和城乡建设、农业农村、发展和改革、公安、民政、财政、审计、市场监管、综合行政执法等部门应当按照各自职责，协同做好征地房屋补偿相关工作。

第六条 市、区（县、市）人民政府指定的征地房屋补偿机构（以下简称征收机构）具体实施本行政区域内征地房屋补偿工作。

镇（乡）人民政府、街道办事处按照工作职责，做好本辖区内征地房屋补偿工作。

村民委员会、村集体经济组织等应当配合做好相关工作。

第七条 市、区（县、市）人民政府应当加强征地房屋补偿工作数字化建设，将其纳入土地全流程数字化管理和国土空间整体智治，实现工作信息化、数字化、智能化。

自然资源和规划、住房和城乡建设、农业农村、发展和改革、公安、民政、市场监管、综合行政执法等部门应当根据各自职责做好相关信息的采集、录入、管理和维护工作，并纳入政府公共数据平台，实现数据共享。

第八条 市、区（县、市）人民政府及其有关部门、人民法院、人民团体、社会组织等应当将征地房屋补偿工作领域矛盾纠纷纳入矛盾纠纷多元化解体系，加强联动配合和源头预防化解。通过和解、调解、行政复议、仲裁、诉讼等多种途径解决行政争议，探索运用司法确认等方式增强行政协议效力，促进争议的实质性解决。

第二章 一般程序规定

第九条 征地房屋补偿是集体所有土地征收程序的组成部分，应当与集体所有土地征收同步实施。

集体所有土地征收程序按照国家、省和市有关规定执行。

第十条 符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定的情形，确需征收集体所有土地的，市、区（县、市）人民政府应当在拟征收土地的镇（乡）、街道、村、村民小组范围内张贴征收土地预公告，并按照相关规定公开。

征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查安排、暂停办理事项等内容。预公告时间不得少于十个工作日。

第十一条 拟征收土地范围内暂停办理下列事项：

（一）审批宅基地和其他建设用地；

- (二) 审批新建、改建、扩建房屋及其附属设施;
- (三) 审批改变房屋、土地用途;
- (四) 其他可能增加补偿费用的事项。

市、区(县、市)人民政府应当将暂停办理事项书面通知有关部门、镇(乡)人民政府、街道办事处。

暂停办理相关手续的期限一般为十二个月,因特殊情况需要延长的,应当在期满前一个月内做出延期决定并公告,延长期限最长不得超过十二个月。

第十二条 征收土地预公告发布后,拟征收土地范围内存在的下列情形,不得作为增加补偿的依据:

- (一) 办理入户和分户的;
- (二) 办理土地使用权、房屋所有权的转移与抵押登记的;
- (三) 以拟征收土地范围内的房屋为注册地址办理营业注册登记、变更手续的;
- (四) 擅自从事新建、改建、扩建建筑物、构筑物及其他设施等抢建活动的;
- (五) 实施房屋装饰装修工程或者应当停工而未停工的;
- (六) 擅自改变土地、房屋用途的;
- (七) 其他不当增加补偿的行为。

前款规定的第一项情形中,因出生、婚姻、军人退役、大中专院校毕业生户籍回迁、刑满释放等原因确需办理入户和分户,

且符合政策规定的，可以除外。

第十三条 市、区（县、市）人民政府应当在征收土地预公告发布后组织开展征地房屋现状调查，并依法公示调查结果。对公示结果有异议的，应当进行核实并及时公布核实结果。

征地房屋现状调查，应当查明房屋的位置、权属、审批登记情况、建筑面积、用途、家庭人口等信息。

市、区（县、市）人民政府可以委托专业房屋评估、测绘等第三方机构开展拟征收土地范围内的房屋现状调查工作，所需费用列入征地房屋补偿成本。

有关单位和个人应当配合开展现状调查，不得阻碍调查。

第十四条 市、区（县、市）人民政府应当根据现状调查和社会稳定风险评估结果拟定征地房屋补偿安置方案，其内容包括房屋补偿范围、安置对象、补偿方式和标准、安置用房或者迁建安置用地安排、过渡方式和期限、补助奖励情形以及标准等，纳入征地补偿安置方案一并公告，公告时间不得少于三十日。

市、区（县、市）人民政府应当在拟征收土地的镇（乡）、街道、村、村民小组范围内张贴征地补偿安置公告，并按照相关规定公开。

公告期内，超过半数的被补偿人认为拟定的征地房屋补偿安置方案不符合法律、法规规定的，市、区（县、市）人民政府应当组织听证，并根据听证会情况修改完善征地房屋补偿安置方案。

第十五条 征地补偿安置公告发布后，被补偿人应当在公告载明的期限内，持不动产权属证明材料和户口簿、居民身份证等材料，向市、区（县、市）人民政府指定的部门、机构或者镇（乡）人民政府、街道办事处办理补偿登记。

对于本市实施无证件（证明）办事改革可以通过共享数据、人工核查等方式获取的证明材料，按照相关规定办理。

被补偿人未在征地补偿安置公告载明的期限内办理补偿登记的，相关信息按照现状调查公示结果确定。

第十六条 征地补偿安置公告期满后，市、区（县、市）人民政府根据法律、法规规定和征求意见、听证会等情况，确定征地补偿安置方案，并及时在拟征收土地房屋所在的镇（乡）、街道、村、村民小组范围内予以公布。

第十七条 市、区（县、市）人民政府指定的部门或者镇（乡）人民政府应当依法与被补偿人签订征地房屋补偿安置协议。

征地房屋补偿安置协议除约定补偿安置内容外，应当同时约定协议生效条件、协议履行义务及法律后果，并可以约定原有权证的收缴、注销或者变更等事项。

对个别未签订征地房屋补偿安置协议的，市、区（县、市）人民政府应当根据国家 and 省有关规定作出征地补偿安置决定。

第十八条 征收土地公告自发布之日起六十日内，征地房屋补偿资金应当足额到位、专款专用，安置用房（含期房）可以折

价计入。

征地房屋补偿资金按照有关规定进行管理，任何单位和个人不得侵占、挪用。

第十九条 征地房屋补偿安置协议当事人应当诚信履行合同义务。

已签订征地房屋补偿安置协议的被补偿人未按照协议约定履行腾退房屋义务，经催告后仍不履行的，市、区（县、市）人民政府可以作出要求履行协议的书面决定。

第二十条 被补偿人对征地补偿安置决定、要求履行协议书面决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第二十一条 被补偿人在征地补偿安置决定、要求履行协议书面决定规定的期限内不腾退土地和房屋，且未在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由市、区（县、市）人民政府依法申请人民法院强制执行。

第二十二条 被补偿人搬迁或者被强制执行后，市、区（县、市）人民政府应当组织拆除征收土地范围内的房屋，并依法办理不动产注销或者变更登记。

第三章 认定与评估

第二十三条 征收土地预公告发布时，被征地房屋符合下列条件之一的，其建筑面积可认定为合法建筑面积：

- （一）已依法办理不动产权属登记的；
- （二）已依法取得集体所有土地使用权证和建房批准文件的；
- （三）已依法取得房屋所有权、建设用地使用权来源文件的；
- （四）取得法律、法规规定的其他权属来源文件的。

对拟征收土地范围内的违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，不予补偿，并根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规的有关规定依法处置。

对批准期限内的临时建筑，按照重置价格结合剩余使用年限给予适当补偿。

第二十四条 征收土地预公告发布时，符合下列条件之一的，被补偿人及其家庭成员计入安置人口：

- （一）具有被补偿人家庭常住户口且属于拟征收土地所在的村集体经济组织成员的，但依法不能计入的除外；
- （二）法律、法规规定的可以计入安置人口的其他人员。

第二十五条 征地房屋补偿应当以本条例第二十三条规定的房屋权属来源文件记载的事项作为安置计户依据，但被补偿人家庭成员符合宅基地管理分户条件的，可以与被补偿人分别计户。

征收土地预公告发布时，在同一拟征收土地范围内，有下列情形之一的，应当合并为一户：

(一) 同一被补偿人拥有多个房屋权属来源文件的;

(二) 同一家庭成员中被补偿人本人、配偶及其未成年子女分别拥有不同房屋权属来源文件的;

(三) 市、区(县、市)人民政府规定的其他情形。

第二十六条 市、区(县、市)人民政府应当根据被补偿人提交的材料,结合现状调查结果和相关规定,确定被征地房屋合法建筑面积、安置人口、安置计户等征地房屋补偿信息,并在拟征收土地所在的镇(乡)、街道、村、村民小组范围内予以公示,公示时间不少于十日。

确定被征地房屋合法建筑面积、安置人口、安置计户存在较大争议的,由市、区(县、市)人民政府组织自然资源和规划、农业农村、住房和城乡建设等部门以及镇(乡)人民政府或者街道办事处进行调查、认定和处理,并予以公示。

第二十七条 征收土地预公告发布后,市、区(县、市)人民政府应当公开征集具有法定资质的测绘和评估等第三方服务机构,并可以通过组织被补偿人协商后按照少数服从多数的原则投票,或者采取摇号、抽签等随机方式确定第三方服务机构。参与投票、摇号、抽签的第三方服务机构不得少于三家。

市、区(县、市)人民政府应当将确定的第三方服务机构名单予以公告,并与第三方服务机构签订委托协议。

第二十八条 被征地住宅用房、安置房评估单价,装修、非

住宅用房和附属设施的评估价值等评估事项，由评估机构以最终确定的征地补偿安置方案公布时间上一月首日为评估时点评估确定。

第二十九条 评估机构应当按照委托协议的约定，向市、区（县、市）人民政府和被补偿人提供分户评估结果，并在拟征收土地所在的村、村民小组范围内公示分户评估结果。公示时间不少于十日。

被补偿人对分户评估结果有异议的，应当自评估结果公示后十日内，向出具评估结果的评估机构书面申请复核。评估机构收到书面复核申请后，应当在十日内出具书面复核结果。

被补偿人对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起十日内，向市房地产价格评估专家委员会书面申请鉴定，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。

第四章 住宅用房补偿

第三十条 住宅用房的补偿范围，包括被补偿人合法取得的，用于生活起居的房屋及其附属设施。

前款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、厕所等设施。

未经市、县（市）自然资源规划部门批准而擅自改变房屋用途的，征地房屋补偿时按照原房屋用途认定。

第三十一条 对被补偿人住宅用房的补偿方式，包括提供安置房、货币补偿。对符合国土空间规划以及市、区（县、市）人民政府规定的其他条件的，也可以通过迁建安置的方式进行补偿。

以提供安置房的方式进行补偿的，市、区（县、市）人民政府应当明确安置房源具体位置、面积及交付时间。安置房源应当符合建筑工程质量安全标准。采取期房安置的，应当尽量缩短安置周期。

第三十二条 对被补偿人的住宅用房采用货币方式补偿的，被征地住宅用房评估单价按照拟征收土地范围周边区域的安置房或者与安置房同类房屋等级的住宅市场价格确定。

对被补偿人的住宅用房采用提供安置房方式补偿的，安置房评估单价按照安置房周边区域安置房或者与安置房同类房屋等级的住宅市场价格确定。

安置房价格根据安置房评估单价，结合安置房的建筑结构、使用年限等因素确定。

第三十三条 被补偿人的可安置面积按照本条例第二十六条认定的房屋补偿信息确定，但每户可安置面积最高不超过建筑面积二百五十平方米（以下简称高限安置标准）。对虽符合宅基地申请条件但未申请建房或者已建住宅用房建筑面积低于可申请宅基

地建房建筑面积的农村村民，可以根据其宅基地申请条件，按每户人均建筑面积不少于四十平方米（以下简称低限安置标准）确定可安置面积。

第三十四条 被征地住宅用房具有下列情形之一的，在适用低限安置标准时，应当合并计算其住宅用房建筑面积：

（一）被补偿人存在多处集体所有土地住宅用房的情形的，包括 1982 年 2 月 13 日国务院《村镇建房用地管理条例》施行后已出卖、赠与、继承或者析产的原集体所有土地住宅用房；

（二）以宅基地审批形式取得国有土地住宅用房的；

（三）计入安置人口的家庭成员为两人以上，但房屋产权属于其中一人所有或者数人共有的。

第三十五条 被补偿人选择安置房补偿方式的，其补偿安置适用下列规定：

（一）被征地住宅用房和安置房按照重置价结合成新计算差价；

（二）安置房建筑面积与可安置面积相等部分，按照被征地住宅用房评估单价和安置房价格结算；

（三）安置房建筑面积低于可安置面积的部分，按照被征地住宅用房评估单价扣除相同等级安置房重置价结算；

（四）安置房建筑面积超过可安置面积的部分，按照安置房价格结算。

第三十六条 被补偿人选择货币补偿方式的，其可安置面积的补偿资金按照被征地住宅用房评估单价扣除相同等级安置房重置价结算；其被征地住宅用房按照重置价格结合成新予以补偿。

第三十七条 被征地住宅用房建筑面积超过高限安置标准的部分，按照最高不超过被征地住宅用房评估单价扣除基准地价和相同等级安置房重置价结算。

前款所称的基准地价是指被征地住宅用房所在地段的住宅用地基准楼面地价。

第三十八条 被补偿人符合迁建安置条件，且选择该安置补偿方式的，其被征地住宅用房按照重置价格结合成新予以补偿，并根据规定按户重新安排一定面积的宅基地。

第三十九条 因土地征收造成被补偿人确需搬迁的，应当给予搬迁费补偿。

第四十条 因土地征收造成被补偿人确需临时过渡安置的，应当在征地房屋补偿安置协议中明确过渡方式和过渡期限，并向被补偿人提供临时过渡用房或者临时安置费。

选择安置房方式的，过渡期限自被补偿人搬迁之月起至安置房交付之月，最长不超过三十六个月。选择迁建安置的，过渡期限自被补偿人搬迁之月起至迁建安置用地交付之月，最长不超过十二个月。

未能在协议规定的过渡期限内提供安置房或者迁建安置用地

的，除继续提供临时过渡用房或者临时安置费外，还应当自逾期之日起另行支付一倍的临时安置费。

第五章 非住宅用房补偿

第四十一条 非住宅用房补偿范围，包括被补偿人合法取得的除住宅用房以外的房屋及其附属设施。

第四十二条 对非住宅用房的补偿方式，包括货币补偿或者迁建安置方式。被补偿人选择迁建安置的，应当符合国土空间规划以及市、区（县、市）人民政府规定的其他条件。

第四十三条 被补偿人选择货币补偿方式的，其非住宅用房的评估价值应当按照拟征收土地范围周边区域同类土地用途、建筑性质的非住宅用房价格评估确定。

第四十四条 被补偿人选择迁建安置补偿方式的，其非住宅用房按照重置价格结合成新予以补偿，并按照规定重新安排一定面积的建设用地。

第四十五条 非住宅用房内的生产设施设备确需搬迁、临时安置的，应当给予一次性的搬迁和临时安置费的补偿。搬迁和临时安置费按照非住宅用房评估价值的一定比例给予补偿。

前款所称搬迁和临时安置费，是指用于补偿机器设备的拆卸、搬运、安装、调试等费用和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置

费。

第四十六条 对非住宅用房内的重大设施因搬迁造成损失的，应当给予补偿。重大设施搬迁损失补偿费应当经具有相应资质的评估机构按照重置价格结合成新扣除残值进行评估。重大设施交由被补偿人自行处置。

前款所称重大设施搬迁损失补偿费，是指用于补偿电梯、中央空调、电信总机、监控系统、变配电系统等重大设施搬迁后无法恢复使用造成的损失。

第四十七条 对因生产设施设备搬迁造成停产停业的，应当给予补偿。停产停业损失补偿费按被补偿房屋评估价值的一定比例计算。

非住宅用房的生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定给予的补偿费的，应当向市、区（县、市）人民政府提供被征地房屋补偿前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料，并经依法评估认定。

第四十八条 对学校、医院、宗教场所、军事设施、文物古迹等其他非住宅用房的补偿，按照有关法律、法规的规定办理。

第六章 补助与奖励

第四十九条 对被补偿人选择货币补偿方式的，可以按照货

币补偿资金的一定比例给予补助。

第五十条 住宅用房被补偿人选择货币补偿、提供安置房、迁建安置方式并自行安排过渡的，应当根据临时安置费标准，给予六个月的临时安置费补助。

第五十一条 对被补偿人利用合法住宅从事经营活动或者依法盘活利用闲置宅基地、闲置住宅发展乡村旅游、餐饮民宿和文化体验等符合政策引导方向产业的，应当给予停产停业损失补助费。补助标准应当结合用途、经营方式、经营状况、纳税情况、停产停业期限确定。

第五十二条 对被补偿人选择安置房补偿方式且安置房设置单元电梯的，应当给予安置房公摊面积补助。

第五十三条 对被补偿人在征地补偿安置公告载明的征地房屋补偿安置协议签约期限内签订协议，并在搬迁期限内腾退房屋的，应当给予签约腾退奖励。

第七章 法律责任

第五十四条 违反本条例规定，法律、法规已有规定的，从其规定。

第五十五条 违反本条例第十三条规定，被补偿人拒不配合房屋现状调查的，由行政主管部门责令停止违法行为或者限期改

正，可以处警告或者二百元以下罚款；构成违反《治安管理处罚法》的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十六条 违反本条例规定，有关部门、征收机构、镇（乡）人民政府、街道办事处及其工作人员未依法履行职责，或者玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由有权机关责令改正，并依法给予政务处分。

第八章 附则

第五十七条 街道办事处履行征地房屋补偿相关职责的，适用本条例关于镇（乡）人民政府的有关规定。

第五十八条 本条例规定的评估以及房屋重置价格、搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费、货币补助、公摊面积补助和签约腾退奖励的具体办法由市人民政府另行制定并公布。

本条例规定的合法建筑面积认定、安置人口认定、分户和合户条件的具体办法，低限安置面积确定的具体办法及操作规程，超出高限安置补偿标准、停产停业损失补助的具体办法由区（县、市）人民政府另行制定并公布。

第五十九条 本条例自 年 月 日起施行。2006年10月1日起施行的《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例》同时废止。