嘉兴市征收集体土地房屋补偿安置办法

（征求意见稿）

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，深入贯彻党的二十大精神，牢固树立以人民为中心的发展理念，以维护公共利益，保障房屋所有权人的合法权益为中心，进一步规范集体土地房屋征收程序、补偿安置标准，明确政府、部门和基层实施单位职责分工，维护社会和谐稳定。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》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

二、征收主体及对象

（一）在本市行政区域集体土地上，因公共利益需要征收集体土地上房屋及其附属物进行补偿安置的（以下简称“征地房屋补偿”），适用本办法。

（二）征地房屋补偿应当遵循“依法征收、程序规范、补偿合理、结果公开和先补偿后搬迁、居住条件有改善”的原则，保障被征地农民居住的权利和合法住房财产权益。

（三）市、县（市、区）人民政府负责本行政区域征地房屋补偿工作（以下简称“征收主体”）；

市、县（市、区）人民政府可以设立或者指定实施征地房屋补偿的工作部门、机构或者镇人民政府（街道办事处）（以下简称“征地房屋补偿部门”即补偿人）组织实施本政区域内征地房屋补偿工作。

征收对象为被征收集体土地上房屋及其附属物的所有权人即被补偿人。

（四）自然资源部门是征地房屋补偿的管理部门（以下简称主管部门），负责本辖区内征收集体土地上房屋补偿的管理、指导和监督工作。

三、征收房屋程序

（五）征地房屋补偿是农村集体土地征收工作的重要组成部分，应当依法按照土地征收程序实施。

（六）市、县（市、区）人民政府拟申请征收集体土地的，应在拟征收土地的镇（街道）和村（社区）、村民小组（若有）范围内张贴征收土地预公告，公告时间不少于十个工作日。预公告应包括征收范围、征收目的、开展土地、房屋现状调查安排等内容。

征收土地预公告发布同时，通知有关部门在征地范围内暂停办理下列事项：

1．公安部门暂停办理户口的迁入、分户手续；

2．自然资源、农业农村、司法行政等部门暂停办理房屋新建、改（扩）建、析产、赠与、租赁、抵押、典当等手续；

3．市场监管部门暂停核发营业执照；

4．其他按规定应当暂停办理的事项。

暂停期限一般不超过12个月。确因需要，可再延长12个月，但须重新办理相关手续。

暂停期间，因出生、婚嫁和军人复转退、以及刑满释放等确需办理户口迁入且符合户籍管理规定的，可办理户口登记、迁入手续。

（七）征地房屋补偿部门应当会同村（社区）对拟征收土地范围内涉及的房屋及其附属物等组织调查，对拟被补偿人的房屋权属、使用情况、建筑面积、附属物及家庭人口组成等情况进行实地调查、勘测，调查应充分应用不动产确权登记等成果。

（八）征地房屋补偿部门应当开展社会风险评估，就征地房屋补偿的合法性、合规性、合理性、可行性、可控性进行评估，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。社会风险评估结果应当作为是否作出土地征收申请的重要依据。对存在重大社会风险隐患的，在未有效可控或者未落实可行的防范措施前，不得作出征收土地申请。征地房屋补偿应与土地征收一并开展社会风险评估。

（九）征收主体应建立由自然资源、农业农村、人力社保、医保、公安、建设、行政执法等部门及属地镇（街道）组成联审机制，对有异议、争议的或复杂疑难情况等，依据相关规定进行审定。

房屋权属认定、安置人口及分户标准，由各县（市、区）人民政府依据相关的法律法规，并结合本区域实际制定并公布。

（十）征地房屋补偿部门应当根据土地房屋调查勘测结果、联审意见（若有）和本办法的规定，拟定补偿安置方案，与征地补偿方案一并纳入征地补偿安置方案，在拟征收土地的镇（街道）和村（社区）、村民小组（若有）范围内予以公告，听取被补偿人和其他利害关系人的意见，公告时间不少于三十日。土地房屋现状调查结果应与征地补偿安置方案一并公告。

征地补偿安置公告应当包括：征收范围、土地现状、征收目的、补偿安置对象和条件、补偿安置方式和标准、补偿资金落实和支付、社会保障、安置房的安排、过渡方式和过渡期限、签约及搬迁期限、奖励及补助标准，以及办理房屋补偿登记手续的地点及期限等事项。

1. 征地补偿安置公告后，被补偿人或有利害关系人有意见、建议的，可以在公告规定的期限内向征地房屋补偿部门或征主体提出。征收主体根据意见、建议情况，认为确有必要的，可以组织听证。

过半数被补偿人认为征地补偿安置公告不符合法律、法规规定的，征收主体应当组织听证。

（十二）征地补偿安置公告期满后，征收主体应根据法律、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，并在拟征收土地的镇（街道）和村（社区）、村民小组（若有）范围内予以公布。公布的内容应包括意见建议采纳情况等。

（十三）被补偿人应当在征地补偿安置公告规定的期限内，持不动产权证、集体建设用地使用权证、建房审批资料等或经联审机制认定的材料到公告指定的单位、地点办理征地房屋补偿登记手续。

被补偿人在规定期限内未办理征地房屋补偿登记的，相关房屋及其附属物信息等应当按照经公示的调查结果确定。

（十四）征地房屋补偿部门应当落实补偿资金，与被补偿人就安置方式、补偿金额、补偿费支付、搬迁期限及搬迁费、临时安置费、停产停业损失费、奖励费等事项签订征收房屋补偿安置协议。

（十五）征地房屋补偿原则上不得超越拟征收土地范围，特殊情况比如房屋部分位于拟征范围内，可将整体房屋纳入征地房屋补偿范围；特殊用地或线型工程等有安全距离要求的，按有关规定执行，可参照本办法规定进行补偿安置。

（十六）被征收房屋有下列情形之一，在征地补偿安置公告规定的签约期限内仍不能解决纠纷或明晰产权的，由征地房屋补偿部门根据公布的征地补偿安置方案提出具体征地房屋补偿方案后，实施补偿安置，征地主体在申请征收土地时进行说明：

1.有产权纠纷的；

2.产权人下落不明的；

3.暂时无法确定产权人的。

征地房屋补偿实施前，征地房屋补偿部门应当会同有关部门对被征收房屋作勘测记录，获取影像资料，并向公证机关办理证据保全手续。

（十七）征地房屋补偿部门与被补偿人在征地补偿安置公告规定的期限内，签约比例不低于应签约数的90%（可与拟征收土地使用权人签约一并计算）。征地房屋补偿部门在完成征前程序后，征收主体方可提出征收土地申请，报有批准权的人民政府批准。

（十八）征收土地申请经依法批准后，市、县（市、区）人民政府应当自收到批准文件之日起15个工作日内发布征收土地公告，公告时间不少于10个工作日，并组织实施。

（十九）对已签订征收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等义务，经催告后仍不履行的，由征地房屋补偿部门作出要求履行协议的书面决定。被补偿人在该书面决定规定的期限内仍不腾退房屋等，也不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由征地房屋补偿部门依法申请人民法院强制执行。

（二十）对个别未签订征收房屋补偿安置协议的，征地房屋补偿部门应将征收土地批准文书、征收土地公告、征地补偿安置方案确定的房屋补偿方案（应包括补偿标准、安置房地点、搬迁期限等内容）等送达被补偿人，要求其在规定期限内给予答复。

答复期限届满，被补偿人未作答复或答复不同意的，由征收主体依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地房屋补偿安置决定。征地房屋补偿部门依据作出的补偿决定实施补偿安置时，应向公证机构办理证据保全手续。

征地房屋补偿安置决定作出后，被补偿人在规定的期限内未签约、也未履行腾退房屋等义务的，也不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由征收主体依法申请人民法院强制执行。

行政复议或者行政诉讼期间，除法律另有规定外不停止补偿决定的执行。

（二十一）除依法申请人民法院强制执行以外，任何单位和个人不得强行拆除被补偿人的合法房屋。

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、供电和道路通行等非法方式迫使被补偿人搬迁。

四、房屋补偿安置

（二十二）被征地房屋的用途和建筑面积，以不动产权证、房屋所有权证、集体建设用地使用权证、建房审批资料等或经联审机制认定的材料所记载的内容为准。

拟征地范围内的违法建筑、超过批准期限的临时建筑，依法不予补偿，并应当由违法建筑当事人在征地补偿安置公告规定的搬迁期限内自行拆除”。

（二十三）被征地房屋用途为住宅的，被补偿人可以选择公寓房安置，也可以选择货币补偿或者公寓房安置和货币补偿相结合的方式，尊重被补偿人的意愿。对符合国土空间规划及县（市、区）人民政府政策允许的，也可以选择宅基地建房安置，但应在征地补偿安置方案中明确。

被征地房屋未经批准，擅自改变房屋用途的，补偿安置时应当按房屋原用途予以认定。

（二十四）被补偿人选择公寓房安置的，应当按照人均（指需安置的人口）建筑面积不低于30平方米的标准予以安置。被补偿人系2016年1月1日前出生的未婚独生子女的，在计算安置面积时，可以增加一个安置人口。具体公寓房置换标准及结算方式等由各县（市、区）人民政府制定并公布。”

未超过使用期限的临时建筑、附属设施等非住宅用房，不计算安置面积，按重置价格结合剩余使用年限给予一次性货币补偿。

（二十五）征地房屋补偿所涉及被征收房屋的重置价、公寓安置房的重置价、超面积的市场价、层次差价、货币安置价以及搬迁费、临时安置费等补偿标准，由各县（市、区）人民政府制定并公布。

（二十六）被征地房屋用途为非住宅的，将实行货币补偿。

  农村集体经济组织以土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人合办企业的非居住房屋，以及通过集体经营性建设用地入市取得土地使用权的非居住房屋，其货币补偿金额计算为：房屋建安重置价+相应的土地使用权取得费用。

相应的土地使用权取得费用，一般是指征收该地块集体土地现行补偿标准，包括征地区片综合地价、青苗和地上附着物补偿等，通过集体经营性建设用地入市取得土地使用权的非居住房屋（被补偿人应当提供依法取得土地使用权的证明材料），评估时，可参照同区域工业用地土地使用权取得费用作相应的系数调整。

房屋建安重置价、相应的土地使用权取得费用，由征地房屋补偿部门委托有资质的估价机构依据相关政策进行评估。

（二十七）对于经批准用于生产经营的非居住房屋，还应当补偿下列费用：

1．设备搬迁和安装费用；

2．无法恢复使用的设备按照重置价结合成新结算的费用；

3．停产停业损失补偿。

非居住房屋的停产停业损失补偿标准，由各县（市、区）人民政府根据本区域实际制定并公布。

（二十八） 房地产价格评估机构由被补偿人协商选定，征地补偿安置公告发布后10日内仍不能协商选定的，由征地房屋补偿部门组织被补偿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房地产价格评估机构不得少于三家。投票确定房地产价格评估机构的，应当有过半数的被补偿人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被补偿人过半数选票。

投票或随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

房地产价格评估机构被选定或者确定后，由征地房屋补偿部门作为委托人与其签订评估委托合同。

（二十九） 评估机构应按各征收主体公布的征迁政策和重置价等进行估价，并将评估结果在征地房屋补偿所在的村、（社区）或指定地点向被补偿人公示，公示期不得少于10日。

（三十） 被补偿人对评估结果有异议的，应当在公示后10日内向评估机构书面申请复核，评估机构应当在收到书面申请后10个工作日内出具书面复核结果。

（三十一）被征收房屋评估费用由征地房屋补偿部门承担。非因评估机构漏项、失误而要求复评的评估费用，由申请人承担。

五、工作要求

（三十二）加强部门协同。农业农村、人力社保、医保、行政执法、发改、财政、建设、公安、民政、司法行政、市场监管等行政主管部门应当按照各自职责，配合、支持做好征地房屋补偿工作。

镇人民政府（街道办事处）、村（社区）委员会，应当配合做好征地房屋补偿工作。

（三十三）完善配套措施。各县（市、区）人民政府应根据本办法的规定，结合本区域实际，制定具体的征地房屋补偿安置标准及实施细则。

被征收房屋和公寓安置房的重置价，要求每3年调整一次或重新公布。

（三十四）加强档案管理。征地房屋补偿部门应当加强征收房屋补偿档案管理，建立健全规章制度，主动公开征地房屋补偿安置等信息，接受公众监督。 同时应在浙江省“阳光征迁”应用场景系统中录入相关信息。

（三十五）加强政策宣传。本办法出台后，各地要认真抓好落实，特别是征地房屋补偿部门，要组织学习研究，强化政策指导，使征地房屋补偿工作依法、规范、有序、高效。

本办法自2022年ⅩⅩ月ⅩⅩ日起施行。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

嘉兴市人民政府

2022年ⅩⅩ月ⅩⅩ日