

# 东阳市人民政府办公室文件

东政办发〔2022〕26号

---

## 东阳市人民政府办公室 关于印发《东阳市征收集体所有土地上房屋 补偿实施意见》的通知

各镇、乡人民政府，各街道办事处，市政府各部门：

《东阳市征收集体所有土地上房屋补偿实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

东阳市人民政府办公室

2022年7月15日

（此件公开发布）

# 东阳市征收集体所有土地上房屋 补偿实施意见

为进一步规范我市征收集体所有土地过程中对地上房屋补偿行为，改善人居环境，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》《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》《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省土地征收程序规定〉的通知》（浙自然资规〔2022〕4号），结合我市实际，制定本实施意见。

## 一、总则

（一）我市行政区域内征收集体所有土地过程中对地上房屋的补偿，适用本实施意见。集体土地征收中地上房屋部分补偿，按照节约集约用地的原则进行。城市核心区范围内征收集体所有土地过程中对地上房屋的补偿，按《东阳市城中村改造实施办法》执行。

城市核心区范围由市政府根据国土空间规划、社会经济发展等综合因素确定，原则上每两年公布一次。

（二）集体土地征收中地上房屋的补偿必须坚持政府主导、统筹安排；统一政策、协调推进；规划引导、试点先行；依法行政、阳光征收的原则。充分调动各方面的积极性，依法保护村级（经济合作社，下同）集体经济组织成员的合法权益，做好社会稳定风险评估工作，稳妥有序推进。

（三）市自然资源和规划局为本市集体土地征收与补偿工

作的主管部门，负责土地征收、报批、协助核查等相关工作。

市农业农村局负责农村宅基地管理工作。

市房屋征收服务中心负责本市集体土地征收中地上房屋补偿的政策起草、统筹协调。

市人民政府指定的部门或者镇乡人民政府、街道办事处是本辖区集体土地征收中地上房屋补偿的实施主体和工作主体，负责集体土地征收中地上房屋补偿安置协议的签订、安置的组织实施以及社会稳定等工作。

市发改局、市公安局、市民政局、市财政局、市人力社保局、市住建局、市应急管理局、市综合行政执法局、生态环境东阳分局等有关部门，应按照各自职责，协同做好集体土地征收中地上房屋补偿的各项工作。

## 二、规划与建设

（一）为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有土地的，可依法实施征收：

1. 军事和外交需要用地的；
2. 由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；
3. 由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用的；
4. 由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要

用地的；

5. 国土空间总体规划确定的城镇开发边界内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用的；

6. 法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划；第4项、第5项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第5项规定的成片开发应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

（二）工作主体根据市政府下达的目标计划，制定集体土地征收计划，并按下列次序确定优先安置顺序：

1. 重点工程项目涉及需搬迁的村（小区）；
2. 城市规划建设即将开发建设的村（小区）；
3. 其他列入集体土地征收规划范围的村（小区）；

经所在镇乡人民政府、街道办事处批准同意，可以放宽到集体经济和土地资产独立的自然村。

（三）市自然资源和规划局依据国土空间规划等相关规划，指导镇乡街道编制安置区规划。

（四）工作主体向市自然资源和规划局申请安置区项目规划条件。市自然资源和规划局依据已经批准的控制性详细规划等相关规划以及项目具体情况，出具规划条件。具体项目征收红线范围由工作主体会同市自然资源和规划局出具。

集体土地征收中地上房屋的补偿要做好历史遗存、古树名

木的保护，列入文物保护的房屋按照《中华人民共和国文物保护法》规定办理。

(五) 相关行政主管部门按照职能分工，对集体土地征收中地上房屋安置区建设应当重点服务、优先保障。

安置区项目开工建设、竣工验收等，应依法办理相关许可手续，确保工程质量和施工安全。

(六) 用于产权调换的安置房项目用地以招拍挂方式出让。安置房项目用地列入市经营性用地年度出让计划，允许带方案出让。安置房项目用地的土地出让金扣除中央、省、市计提规费后全额补助给建设活动组织实施单位用于项目建设。

在出让公告中应明确安置房政府购买价格、面积等事项。安置房政府回购价格原则上由建设综合成本和项目楼面价(起始价)组成。安置房实行毛坯交付，鼓励装配式。

### **三、安置政策**

#### **(一) 安置对象**

集体土地征收中地上房屋的补偿以村级集体经济组织为单位，安置对象包括：

1. 在土地征收红线范围内有房屋的房屋所有权人；
2. 在土地征收红线范围内符合农村私人建房审批的无房户。

安置对象核定以发布征收土地预公告之日实有登记在册的户籍人口为依据，经公示后由镇乡人民政府、街道办事处会同有关部门核实确认。

## （二）集体土地征收中地上房屋面积和用途的审核、认定

1. 集体土地征收中地上房屋的面积和用途，以不动产权属证书和不动产登记簿记载为准。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的，以不动产登记簿记载为准。

《房屋所有权证》《土地使用证》《不动产权证书》记载的内容不一致的，或安置对象对权属证书记载的内容有异议提出申请复核的，或未经产权登记的房屋，由市自然资源和规划局、市农业农村局、实施主体、工作主体等联合调查、审核、认定后，出具书面意见，作为房屋补偿安置的依据。

集体土地征收中地上房屋审核、认定结果应当在征收范围内向安置对象公布。安置对象对调查、认定结果有异议的，应当自调查、认定结果公布之日起10个工作日内以书面形式向实施主体提出。实施主体收到安置对象异议后应及时予以核查，并书面答复安置对象。

2. 对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，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，不予补偿。

## （三）可安置占地面积的确定

1. 安置对象可安置的占地面积由市农业农村局、市自然资源和规划局、镇乡人民政府或街道办事处审查、审核后确定。

安置对象为集体经济组织成员的，现有合法房屋占地面积超过可批面积，按现有合法房屋占地面积予以确认；现有合法

房屋占地面积不足限额的，补足限额；立户年龄为 19 虚岁（按征收土地预公告之年计算）。

安置对象为非集体经济组织成员的，按现有合法房屋占地面积予以确认。

自发布征收土地预公告之年后 3 年内，可享受面积有增加因素的，可以申请按“有增有减”原则，重新认定可享受宅基地面积。新认定可享受的宅基地面积超过原认定部分，可以选择货币安置，也可以选择平面式房屋产权调换。选择货币安置的按回购价（回购价=平面式产权调换房屋的市场评估价-平面式产权调换房屋的建设综合成本价）补偿。

2. 宅基地的规划间接村庄规划执行。

#### （四）安置方式的选择

1. 安置方式分为宅基地安置、平面式房屋产权调换安置、货币安置、房票安置。

宅基地安置是指安置对象按其可安置占地面积选择宅基地的安置方式。

平面式房屋产权调换安置是指安置对象按其可安置建筑面积选择平面式房屋产权调换的安置方式。

货币安置是指政府按照本实施意见计算土地、房屋价值的补偿金额向安置对象支付同等数额人民币的安置方式。

房票安置是指政府按照本实施意见计算土地、房屋价值的补偿金额向安置对象发放同等数额的商品房安置凭证（简称房票）的安置方式。房票具体管理办法另行制定。

为保障安置对象“户有所居”，安置对象除集体土地征收中地上房屋以外无其他合法房屋产权的，至少要选择一套平面式产权调换房屋，并作出书面承诺，该套房屋在办理不动产权证后五年内不得转让和抵押，安置对象除安置房外另有其他房产的，可在出具相关证明后，于不动产权证首次登记之日起五年后上市交易。

2. 住宅房屋的安置对象可以选择单一安置方式，也可以选择组合方式安置。

3. 工业用地上房屋原则上实行货币安置。

(1) 下列企业的工业厂房实行货币安置：

①被征收工业企业被认定为低效工业用地的企业；

②年度工业企业综合评价为D类的企业；

③国家相关政策规定的禁止类、淘汰类产业的企业；

④存在严重安全生产隐患、环保问题、产品质量问题、高耗能问题且无法整改的企业。

(2) 属于鼓励扶持产业或有发展前途的，具体安置方式可以由经信局和实施主体组织相关部门对项目实际用地需求进行评审，报市政府同意后确定。

4. 商业用房原则上实行货币安置，但有商业安置房或商业期房安置房的，也可以实行房屋产权调换安置方式。

5. 不具备产权调换条件的其他非住宅房屋，实行货币安置。

具体项目的安置方式根据项目实际情况确定。



## （五）宅基地安置和补偿

1. 集体土地征收中地上房屋的建筑补偿和房屋装饰装修的价值补偿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。

集体土地征收中地上房屋的建筑面积超过建筑占地面积 1: 4.5 的部分，不得再选择房屋产权调换，按重置价标准结合成新评估价格的 3 倍给予补偿。

2. 安置对象自行解决周转用房，实施主体应当支付其自搬迁之月起至宅基地安置之月后 12 个月内的临时安置费。

3. 宅基地选择办法在具体项目集体土地征收中地上房屋补偿方案中明确。

## （六）平面式房屋产权调换和补偿

1. 集体土地征收中地上房屋的建筑补偿和房屋装饰装修的价值补偿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。

集体土地征收中地上房屋的建筑面积超过建筑占地面积 1: 4.5 的部分，不得再选择房屋产权调换，按重置价标准结合成新评估价格的 3 倍给予补偿。

### 2. 可安置建筑面积的确定

全部选择平面式房屋产权调换安置，或者平面式房屋产权调换安置与货币安置、房票安置进行组合安置的，可安置建筑面积按可安置占地面积的 4.5 倍计算。

选择宅基地安置后剩余的面积再选择平面式房屋产权调

换的，剩余部分的可安置建筑面积按剩余可安置占地面积的 3 倍计算。

平面式套间被征收的，按原建筑面积 1:1 确定。

### 3. 选房规则

安置对象根据可安置建筑面积就近选择安置房，自由组合安置房户型。选择的安置房建筑面积在可安置建筑面积范围内的部分，按建设综合成本价收取；超出可安置建筑面积 10 平方米以内（含 10 平方米）的部分，按建设综合成本价收取；超出 10-20 平方米的（含 20 平方米）部分，按市场评估价 80% 收取；最多不得超过 20 平方米。选择后剩余的可安置建筑面积不能再选房时，剩余部分按货币安置方式结算。

平面式套间被征收人选择平面式房屋产权调换的，每套集体土地征收中地上房屋至少可以就近选择一套安置房。

平面式产权调换房屋的建设综合成本价和市场评估价由实施主体委托具有相应资质的评估单位评估后确定并公布。

建设综合成本包含：1. 建安成本；2. 小区内各项配套费；3. 工程前期其它费用（代建费、勘察设计费、监理费、政府规费等）；4. 基本预备费；5. 资金成本（利息）；6. 其他费用。

安置房按征收区块的市场评估价（平面式房屋）与安置区块的市场评估价进行等面积找补地段差价。

安置房中配备的车库（车位）、附房、阁楼等面积不计入安置面积，均按市场评估价结算。

4. 安置房土地性质为国有出让的，安置对象选择安置房后

应按交房时的政策补缴出让金。

5. 安置对象自行解决周转用房，实施主体应当支付其自搬迁之月起至安置房交付后 6 个月内的临时安置费。

过渡期限为自安置对象搬迁之月起 24 个月；安置房为房屋征收范围内新建高层建筑的，过渡期限为自安置对象搬迁之月起 36 个月。

过渡期限届满前，实施主体应当交付安置房。超过过渡期限未交付安置房的，临时安置费应当自逾期之月起按照最新公布的临时安置费标准的 2 倍支付；同时安置对象有权另行选择货币安置方式。

过渡期限届满超过 24 个月仍未交付安置房，安置对象有权要求提供其他安置房。

#### （七）货币安置方式和补偿

1. 集体土地征收中地上房屋的价值，按照国有划拨土地评估确定。集体土地征收中地上房屋的价值包括宅基地价值、房屋重置价和房屋装饰装修价值。

2. 安置对象新扩批的占地面积的价值，按照国有划拨土地评估确定。

3. 货币安置款由集体土地征收中地上房屋的价值、新扩批的占地面积的价值组成。

4. 安置对象自行解决周转用房，实施主体应当支付 6 个月的临时安置费。

#### （八）房票安置和补偿

1. 集体土地征收中地上房屋的价值,按照国有划拨土地评估确定。集体土地征收中地上房屋的价值包括宅基地价值、房屋重置价和房屋装修价值。

2. 安置对象新扩批的占地面积的价值,按照国有划拨土地评估确定。

3. 为鼓励房票安置,按集体土地征收中地上房屋价值和新扩批占地面积价值总和的 25%给予奖励。

房票安置款(面值)由集体土地征收中地上房屋的价值、新扩批的占地面积的价值和奖励组成。

4. 安置对象自行解决周转用房,实施主体应当支付 6 个月的临时安置费。

#### (九) 其他补偿补助和奖励

##### 1. 其他补偿补助

(1) 住宅房屋的,实施主体应当支付搬迁费(包括固定电话、宽带、水表、空调、电热水器、管道燃气等迁移的补偿)以及临时安置费。补助标准在具体项目集体土地征收中地上房屋补偿方案中明确。

征收经依法批准而实际用于生产经营的住宅房屋造成停产停业损失的,应当给予补助,补助标准在具体项目集体土地征收中地上房屋补偿方案中明确。

(2) 非住宅房屋的,实施主体应当一次性支付搬迁费(包括固定电话、宽带、水表、空调、电热水器、管道燃气等迁移的补偿)以及临时安置费。补助标准在具体项目集体土地征收

中地上房屋补偿方案中明确。

征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应当根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补助。补助的标准不低于集体土地征收中地上房屋价值的 5%，具体标准在具体项目集体土地征收中地上房屋补偿方案中明确。

(3) 附属物补偿由实施主体按照相关补偿标准确定。

## 2. 其他奖励

安置对象在房屋征收过程中积极配合，保障集体土地上房屋补偿工作顺利进行的，给予一定的奖励，包括签约奖、腾空奖。

选择平面式房屋产权调换的，每个被征收人在选购车位时可以按照一个标准车位市场评估价的 50% 给予奖补。标准车位的价格在项目补偿方案中明确。

## 四、实施程序

征收按下列程序实施：

### 1. 发布征收土地预公告

市人民政府确需征收土地，符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定第一款第（一）项至第（四）项情形的项目在批准、核准或备案后，符合第（五）项情形的在成片开发方案批准后，在拟征收土地的乡镇（街道）和村、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 10 个工作日。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等内容。

## **2. 开展土地现状调查**

市人民政府应当组织开展拟征收土地的现状调查工作。土地现状调查应当查明土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。土地现状调查应充分应用已有的不动产登记成果。

## **3. 开展社会稳定风险评估**

市人民政府应当组织有被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加的社会稳定风险评估，确定风险点、提出风险防范措施和处置预案。具体程序和要求按照国家 and 省有关规定执行。

## **4. 拟定征地补偿安置方案**

市人民政府依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织市自然资源和规划局、市财政局、市人力社保局、市农业农村局等有关部门，拟定征地补偿安置方案。征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。

## **5. 发布征地补偿安置公告**

征收土地预公告期满后，市人民政府将拟定的征地补偿安置方案，在拟征收土地的乡镇（街道）和村、村民小组（若有）范围内予以公告，听取被征地农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见，公告时间不少于 30 日。土地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包括以下内容：

- (1) 土地、房屋、青苗及其他地上附着物现状调查成果（附拟征收土地范围图）；
- (2) 征地补偿安置方案；
- (3) 告知听证权利；
- (4) 补偿登记方式和期限；
- (5) 异议反馈渠道；
- (6) 法律法规规定的其他事项。

公告期满后，应取得农村集体经济组织回执函，回执函中应包括征求意见情况。

## **6. 办理补偿登记**

拟被征收土地的所有权人和使用权人在征地补偿安置公告规定的期限内，持相关不动产权属证书等材料，到公告指定的单位、地点办理补偿登记。

拟被征收土地的所有权人和使用权人在规定期限内未办理补偿登记的，相关信息按照土地现状调查公示结果确定。

## **7. 组织听证**

农村集体经济组织及其成员或者其他与土地征收有利害关系的组织或者个人对征地补偿安置方案有意见、建议的，可以向市人民政府提出。市人民政府根据意见、建议情况，认为确有必要的，可以组织听证。

过半数被征地的农村集体经济组织成员（按人计算）认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，市人民政府应当组织听证。

## **8. 公布征地补偿安置方案**

征地补偿安置公告期满后，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，并在拟征收土地的乡镇（街道）和村、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、征地补偿安置方案等。

## **9. 签订征地补偿安置协议**

市人民政府指定的部门或者乡镇人民政府应当依法与拟被征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。

与被征收土地的所有权人签订征地补偿安置协议比例为100%；与被征收土地的使用权人签订协议的比例不得低于应当签订协议数90%。个别确实难以达成协议的，市人民政府应当在申请征收土地时，如实说明未签订征地补偿安置协议的具体情况及其保障其合法权益的措施。

## **10. 落实有关费用**

市人民政府应当组织有关部门对拟征收土地的土地补偿费和安置补助费、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等补偿费用以及社会保障费用进行测算，及时落实有关费用，保证足额到位。

## **11. 申请征地报批**

征地前期工作完成后，市人民政府应当及时提出土地征收申请，报有批准权的人民政府批准。申报材料按国家和省有关规定执行。

## **12. 发布征收土地公告**



市人民政府应当自收到批准文件之日起 15 个工作日内将批准征地机关、批准日期、批准文号、征收土地用途、范围、面积以及救济途径等内容在拟征收土地的乡镇（街道）和村、村民小组（若有）范围内予以公告。公告时间不少于 10 个工作日。

### **13. 实施土地征收**

市人民政府应当自征收土地公告之日起 60 日内足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。

个别未签订征地补偿安置协议的，市人民政府应当在土地征收公告之日起 60 日内作出征地补偿安置决定。支付征收土地补偿费用的期限自征地补偿安置决定作出之日起计算，并在 60 日内足额支付。

### **14. 交付土地**

被征收土地所有权人、使用权人应当按征地补偿安置协议或征地补偿安置决定规定交付土地。已签订征地补偿安置协议的被征收土地所有权人、使用权人未按照协议约定履行腾退土地和房屋的义务，经催告后仍不履行的，签订协议的行政机关或市人民政府可以作出要求履行协议的书面决定。土地所有权人、使用权人在该书面决定规定的期限内不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，由作出要求履行协议书面决定的行政机关依法申请人民法院强制执行。

被征收土地所有权人、使用权人在征地补偿安置决定规定

的期限内不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

### **15. 不动产注销、变更登记**

土地征收批准后，实施主体应当在被征收人履行腾退土地和房屋义务后及时向不动产登记机构提供征收土地公告、被征收房屋清单、权属证书等材料办理不动产权利的注销登记，无法收回权属证书的，由不动产登记机构公告作废。部分房屋拆除的由当事人申请变更登记。

## **五、监督管理**

（一）任何组织和个人对违反本实施意见规定的行为，都有权向有关部门举报。接到举报的单位应当及时予以核实、处理。

审计部门应当加强对土地征收房屋补偿工作的审计监督。

（二）有关部门及工作人员在征收实施过程中存在玩忽职守、滥用职权、索贿受贿的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

被征收人弄虚作假，伪造、涂改集体土地征收中地上房屋的有效权属文件或户籍资料等行为，构成违反治安管理处罚行为的，由公安机关依法处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## **六、附则**

（一）房屋重置价标准原则上每两年（除特殊情况外）公布一次。

(二) 本实施意见自 2022 年 10 月 1 日起施行，本实施意见实施前我市已出台的集体土地征收中地上房屋的补偿相关规定与本实施意见不一致的，以本实施意见为准。本实施意见施行前已经市政府批准且已启动实施的项目可按原批准的补偿安置政策执行。

---

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，市人武部，市法院，市检察院，各群众团体。

---

东阳市人民政府办公室

2022 年 7 月 31 日印发

---