

宁波市征收集体所有土地房屋补偿条例（草案）

（网上征求意见稿）

第一章 总则

第一条【目的依据】为了规范征收集体所有土地房屋补偿行为，维护征地范围内房屋权利人的合法权益，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【适用范围】本市行政区域内征收集体所有土地中实施房屋补偿的（以下简称征地房屋补偿），适用本条例。

第三条【补偿原则】征地房屋补偿应当遵循合法规范、公平公开、合理补偿的原则，保障被征地农民的居住条件，维护其合法权益。

第四条【政府职责】市、区（县、市）人民政府负责本行政区域内征地房屋补偿工作。

镇（乡）人民政府、街道办事处按照职责，做好本辖区内征地房屋补偿工作。

第五条【部门分工】市、区（县、市）自然资源和规划主管部门，负责本行政区域内征地房屋补偿的业务指导和监督管理工作。

发展和改革、农业农村、人力资源和社会保障、财政、住房和城乡建设、民政、综合行政执法、公安、市场监督管理、审计等部门应当按照各自职责，共同做好征地房屋补偿相关工作。

第六条【补偿主体与实施部门】市、区（县、市）人民政府指定的市、区（县、市）征收机构具体实施征地房屋补偿工作。

市、区（县、市）征收机构委托实施单位承担征地房屋补偿具体工作的，应当对实施单位在委托范围内实施的征地房屋补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

第二章 房屋补偿一般规定

第七条【征地房屋补偿程序】征地房屋补偿是征地补偿安置工作的组成部分。征地补偿安置程序，按照国家和省、市有关规定执行。

第八条【发布征收土地预公告】市、区（县、市）人民政府应当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，公告时间不少于十个工作日。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、暂停办理事项等内容。

第九条【禁止有关行为】自征收土地预公告发布之日起，拟征地范围内应当执行下列规定：

- （一）不得抢栽抢种；
- （二）不得新建、翻（扩）建、装修房屋和其他建（构）筑物；
- （三）不得擅自改变房屋用途；
- （四）不得从事其他不当增加补偿费用的行为。

违反前款规定实施的，不予补偿。

第十条【暂停办理有关事项】自征收土地预公告发布之日起，市、区（县、市）人民政府有关部门、镇（乡）人民政府、街道办事处应当在拟征地范围内暂停办理以下事项：

- （一）新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）办理入户和分户，但因出生、婚姻、军人退伍转业、当年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的

除外；

（五）以拟征地范围内的房屋为注册地办理营业注册登记、变更手续；

（六）土地使用权、房屋所有权的转让、抵押登记；

（七）其他增加补偿费用应当暂停办理的事项。

征收机构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，应当在期满一个月前做出延期决定并公告，延长期限最长不超过十二个月。

第十一条【开展现状调查】征收土地预告发布后，征收机构或者镇（乡）人民政府、街道办事处应当组织开展房屋补偿有关信息的现状调查，调查结果纳入拟征收土地现状调查结果，并依法公示。对公示结果有异议的，征收机构或者镇（乡）人民政府、街道办事处应当进行核实。经核实有变化的，应当及时公布。

房屋补偿有关信息的现状调查，应当查明房屋的位置、权属、地类、建筑面积、用途、家庭成员及户籍，以及房屋装修、附属设施和其他地上附着物的权属、种类、数量等。

被征地房屋所有权人、建设用地使用权人（以下简称被补偿人）应当配合开展现状调查，不得阻碍现状调查工作的开展，并提供必要的便利。

区（县、市）人民政府可以委托专业房屋评估机构、测绘机构协助开展拟征地房屋现状调查工作，所需费用列入征地成本。房屋评估机构、测绘机构选定参照本条例第四章确定评估机构相关规定执行。

第十二条【拟定与发布征地补偿安置方案】征收机构应当根据现状调查及社会稳定风险评估结果，拟定征地房屋补偿方案，由区（县、市）自然资源和规划主管部门纳入征地补偿安置方案。征收土地预公

告期满后，区（县、市）人民政府应当根据国家和省、市有关规定发布征地补偿安置公告。

第十三条【办理补偿登记】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，持不动产权属证书和户口簿、居民身份证等材料向公告指定的征收机构或者镇（乡）人民政府、街道办事处办理补偿登记。

第十四条【签订征地房屋补偿协议】区（县、市）人民政府根据法律、法规规定，确定征地补偿安置方案并公布后，征收机构或者镇（乡）人民政府、街道办事处应当与被补偿人签订附生效条件的征地房屋补偿协议。征收土地申请经依法批准并公布后，相关补偿协议生效。

第三章 补偿权利认定

第十五条【信息确认】征收机构或者镇（乡）人民政府、街道办事处应当根据被补偿人提交的材料，结合现状调查结果和本条例第三章的规定，认定被征地房屋补偿信息。

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，房屋补偿相关信息按照现状调查公示结果认定。

第十六条【房屋补偿条件】征收土地预公告发布时，征地房屋符合下列条件之一的，被补偿人享有房屋补偿的权利：

- （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）已取得其他房屋所有权、建设用地使用权来源证明文件的。

拟征地范围内违法占地、违法建筑，或者依法尚未拆除的临时建筑，不予补偿。批准期限内的临时建筑，按照剩余期限给予适当补偿。

第十七条【计户标准】征地房屋补偿应当以合法有效的集体所有土地使用权证、房屋产权证、不动产权证或者建房批准文件计户，按

户进行补偿。

征收土地预公告发布之日前，在同一征地范围内，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证明文件的；
- （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房屋权属来源证明文件的。

被补偿人家庭成员符合市、区（县、市）人民政府规定的宅基地申请条件的，可以与被补偿人分别计户。

第十八条【补偿权利人认定】征收土地预公告发布之日前，符合下列条件的被补偿人及其家庭成员享有房屋补偿的相关权利：

- （一）具有被补偿人家庭常住户口；
- （二）属于征地范围内村集体经济组织的成员；
- （三）法律、法规规定可以享有房屋补偿权利的其他人员。

被补偿人及其家庭成员认定的具体标准，由区（县、市）人民政府制定并公布。

第十九条【联合认定处理】房屋补偿信息难以认定，或者被补偿人对认定的信息有异议的，可以由征收机构提请区（县、市）人民政府组织自然资源和规划、农业农村、属地镇（乡）人民政府或者街道办事处等部门和单位进行联合调查、认定和处理，认定意见由征收机构在拟征收土地所在的镇（乡）、街道、村（社区）、村（居）民小组范围内予以公示后确定。

认定意见应当告知被补偿人，听取被补偿人的意见与申辩，被补偿人对认定意见有异议的，在认定意见公示期满之日起十日内，向征收机构书面申请复核。认定意见由提请认定的征收机构或者镇（乡）人民政府、街道办事处向异议人反馈和说明。

第四章 房屋评估

第二十条【评估资质】从事集体所有土地房屋补偿评估业务的房地产价格评估机构（以下简称评估机构）应当具有相应资质，依法独立、客观、公正地开展评估工作。

第二十一条【协商确定评估机构】被补偿人应当协商选定评估机构，并在征收土地预公告之日起十日内向征收机构或者镇（乡）人民政府、街道办事处提交协商结果书面意见。协商结果书面意见应当征得所有被补偿人的同意。未提交书面意见或者未征得所有被补偿人同意的，视作未协商选定。

第二十二条【随机确定评估机构】征收土地预公告之日起十日内未协商选定的，征收机构或者镇（乡）人民政府、街道办事处可以采取摇号、抽签或者招标等公开报名的方式确定评估机构，参与摇号、抽签或者招标的评估机构不得少于三家。

第二十三条【签订评估委托协议】征收机构或者镇（乡）人民政府、街道办事处应当自评估机构选定或者确定后，将选定或者确定的评估机构名单予以公告，并与评估机构签订房屋补偿评估委托协议。

第二十四条【评估时点】被补偿房屋的价值应当包含宅基地价值，并以最终确定的征地补偿安置方案公布之日为评估时点评估确认。具体评估办法由市人民政府另行制定。

第二十五条【结果公示】评估机构应当按照房屋补偿评估委托协议的约定，向征收机构或者镇（乡）人民政府、街道办事处提供分户评估结果，并在拟征地范围所在的村（社区）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。复核不得收取费用。

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。

第五章 补偿实施

第二十六条【补偿具体规定】征收机构应当根据房屋的用途对被补偿人按照本条例的规定给予补偿。

本条例所称的住宅用房是指合法取得的用于生活起居的房屋。

本条例所称的非住宅用房是指合法取得的除住宅用房及其附属设施以外的房屋。

本条例所称的附属设施是指住宅用房附属的畜舍、门斗、仓库、水泥晒场及住宅用房外厕所、厨房等设施。

未经区（县、市）自然资源和规划主管部门批准改变房屋用途的，征地房屋补偿时按照原房屋用途认定。

第二十七条【补偿方式】征地房屋补偿可以采取下列方式给予补偿，并应当在征地补偿安置方案中明确：

（一）对住宅房屋的补偿方式包括提供安置房、货币补偿；具备易地建房条件的区域可以通过重新安排宅基地建房的方式进行补偿；

（二）对非住宅房屋的补偿以货币补偿方式为主。

易地建房范围的确定必须符合国土空间规划要求。

第一节 住宅房屋补偿

第二十八条【可安置面积】被补偿人选择提供安置房或者货币补偿的，其住宅用房的可安置面积，按照本条例有关规定确定，但每户建筑面积最高不超过二百五十平方米（以下简称高限安置标准）；对于符合宅基地申请条件但因未取得宅基地建房或者已建住宅用房建筑面积低于可申请建房建筑面积等原因而造成住房困难的农村村民，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。

低限安置标准和操作规程由区（县、市）人民政府根据当地实际

情况制定并公布。

第二十九条【多处住宅补偿规定】被补偿人在拟征地范围内有多处集体所有土地住宅用房的，应当合并计算其住宅用房建筑面积。

被补偿人在拟征地范围外另有集体所有土地住宅用房或者以宅基地审批形式取得国有土地住宅用房的，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。

被补偿人在征地前合法取得宅基地建造住宅用房，但未按规定拆除原有宅基地住宅用房的，其原有宅基地住宅用房不予补偿安置，并应当在规定的期限内自行拆除。未在规定的期限内自行拆除的，依法强制拆除。

第三十条【提供安置房】被补偿人选择提供安置房补偿方式的，其补偿安置适用下列规定：

（一）被征地房屋按照重置价格结合成新予以补偿；安置用房建筑面积与可安置面积相等部分，安置用房按照基本造价结算；

（二）被征地房屋合法建筑面积超过高限安置标准的部分，按照重置价格结合成新再增加不超过百分之五百的比例补偿；

（三）实际安置用房建筑面积低于可安置面积的部分，按照最终确定的征地补偿安置方案公布之日被征地房屋货币化市场单价扣除基本造价结算；

（四）实际安置用房建筑面积超过可安置面积的部分，按照安置用房交付时安置用房货币化市场单价结算。

安置用房因公摊面积、靠档面积、扩档面积等原因需增加安置面积以及新旧房屋结算差价结算标准，由区（县、市）人民政府根据当地实际情况制定并公布。

第三十一条【货币方式补偿】被补偿人选择货币补偿方式的，其补偿安置适用下列规定：

（一）住宅用房可安置面积的补偿资金，按照最终确定的征地补偿安置方案公布之日被征地房屋货币化市场单价扣除基本造价补偿；

（二）被征地房屋按照重置价格结合成新予以补偿；被征地房屋合法建筑面积超过高限安置标准的部分，按照重置价格结合成新再增加不超过百分之五百的比例补偿。

第三十二条【宅基地建房】被补偿人选择重新安排宅基地建房补偿方式的，应当按照住宅房屋及其附属设施、装修、其他地上附着物等评估价值给予补偿，并按户重新安排一定面积的宅基地，由被补偿人自行建房。

前款规定的每户宅基地的面积标准，由市、区（县、市）人民政府按照省规定制定并公布。

第三十三条【经营性住宅补偿】对利用自有合法住宅从事经营活动，被补偿人持有有效营业执照并依法纳税的，按照第五章规定予以补偿外，可以适当补偿停产、停业的经济损失。具体补偿标准由区（县、市）人民政府另行制定并公布。

第三十四条【搬迁费补偿】因征地造成被补偿人确需搬迁的，应当给予搬迁费补偿。具体补偿标准由市、区（县、市）人民政府制定并公布。

第三十五条【临时安置费补偿】因征地造成被补偿人确需临时过渡的，应当在征地房屋补偿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。过渡期限自被补偿人搬迁之月起至安置房交付当月止，不得超过三十六个月。安置房交付时间超过过渡期限的，除继续提供过渡用房或临时安置费外，还应当自逾期之月起另行支付一倍的临时安置费。临时安置费计发标准由市、区（县、市）人民政府制定并公布。

第二节 非住宅房屋补偿

第三十六条【货币方式补偿】货币补偿方式应当按照非住宅房屋及其建设用地、装修、其他附属设施等评估价值给予补偿。

第三十七条【搬迁和临时安置费补偿】非住宅房屋内的生产设施设备确需搬迁和临时安置的，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房屋评估价值的一定比例给予补偿。具体的比例，由市、区（县、市）人民政府制定并公布。

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、调试和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用。

第三十八条【重大设施搬迁损失补偿】非住宅房屋内的重大设施因搬迁造成损失的，应当给予重大设施搬迁损失费的补偿。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。重大设施由被补偿人自行处置。

前款所称重大设施搬迁损失费，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。

第三十九条【停产停业补偿】对非住宅房屋造成停产停业损失的，应当根据征地前的效益、停产停业限期等因素给予停产停业损失费的补偿。补偿标准不得低于非住宅房屋评估价值的百分之五。具体标准由市、区（县、市）人民政府制定并公布。

非住宅房屋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，应当向征收机构提供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，并委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，按照评估结果支付停产停业损失补偿费。

经评估，生产经营者或者征收机构对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起十日内，向市房地产价格评估委员会申请鉴定。

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。

第四十条【特殊房屋补偿】对学校、医院、宗教场所、军事设施、文物古迹等非住宅房屋的补偿，依照本条例有关规定执行。法律、法规另有规定的，从其规定。

第六章 补助与奖励

第四十一条【货币补助】住宅房屋的被补偿人选择货币方式补偿的，应当按照下列规定予以补助：

（一）按照房屋评估价值的一定比例，给予货币补偿补助；

（二）按照本条例第三十五条规定的临时安置费标准给予六个月的临时安置费补助。

前款第一项规定的具体比例由市、区（县、市）人民政府制定并公布。

第四十二条【公摊面积补助】被补偿人选择提供安置房方式补偿的，应当给予安置房公摊部分一定的建筑面积补助。公摊建筑面积的补助部分，被补偿人不支付房款。具体补助标准由市、区（县、市）人民政府制定并公布。

第四十三条【签约腾退奖励】被补偿人在征地补偿安置公告载明的征地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，具体由市、区（县、市）人民政府制定并公布。

第七章 监督管理

第四十四条【监督管理】市、区（县、市）人民政府应当建立征地房屋补偿工作联席会议，定期研究、协调处理重大问题；对从事征地房屋补偿工作的人员进行培训和管理。

监察委员会、审计等机构、部门应当对征地房屋补偿费用的拨付和使用等情况进行监督和审计。

第四十五条【信息化、数字化管理】市、区（县、市）人民政府应当建立统一的征地房屋补偿数字化信息管理系统，实现征地房屋补偿全流程数字化管理，提升征地房屋补偿工作信息化、数字化水平。

第四十六条【信息公开】市、区（县、市）人民政府应当建立健全征地房屋补偿工作信息公开制度。市、区（县、市）自然资源和规划主管部门、征收机构及有关部门应当依据法律法规规定及时公开征地房屋补偿相关信息。

第四十七条【违法行为查处】市、区（县、市）自然资源和规划主管部门以及其他有关部门应当及时受理对征地房屋补偿违法行为的检举、控告，依法查处征地房屋补偿违法案件。

第八章 法律责任

第四十八条【转致规定】违反本条例规定，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第四十九条【被补偿人法律责任】违反本条例第十一条第三款规定，被补偿人阻碍房屋现状调查的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定给予处罚。

被补偿人采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的征地房屋补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

被补偿人通过伪造、提供虚假材料等方式骗取补偿款的，除依法追究其法律责任外，有关行政主管部门应当将该行为记入信用档案。

对被补偿人私自处置已补偿到位的被征地房屋及附着物等行为的，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十条【部门责任】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，并依法给予处分。

第五十一条【价格评估机构及其工作人员法律责任】经房地产价格评估专家委员会认定，房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，评估结果无效，重新组织评估，并由有关行政主管部门依据《房地产估价机构管理办法》和《房地产估价师注册管理办法》等规定依法给予行政处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第九章 附则

第五十二条【相关价格标准规定】房屋基本造价、重置价格等价格标准由市、区（县、市）人民政府组织相关部门测定后公布。

第五十三条【履行时间】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。

2020年1月1日以前国务院和浙江省人民政府已经受理的用地报批项目，在本条例生效前已发布拆迁公告的，征地房屋补偿按照《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例》规定执行。在本条例生效前尚未发布拆迁公告的，补偿程序按照《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例》规定执行，补偿标准按照本条例规定执行。

2020年1月1日以后至本条例生效前实施的征地房屋补偿项目，已发布拆迁公告或最终确定的征地补偿安置方案的项目，补偿程序按照《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例》规定执行，补偿标准按照本条例规定执行。没有发布最终确定的征地补偿安置方案的项目按照本条例规定执行。