

浙江省国有土地上房屋 征收与补偿条例

(2014 年 5 月 28 日浙江省第十二届人民代表大会常务委员会第十次会议通过 根据 2020 年 9 月 24 日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议《关于修改〈浙江省房屋使用安全管理条例〉等七件地方性法规的决定》修正)

第一章 总则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称国务院房屋征收补偿条例），结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省行政区域内国有土地上，因公共利益需要实施房屋征收与补偿，适用本条例。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

第四条 设区的市、县（市、区）人民政府负责本行政区

域的房屋征收与补偿工作。设区的市与市辖区人民政府的房屋征收与补偿工作职责分工，由设区的市人民政府确定。

设区的市、县（市、区）人民政府确定的房屋征收部门，组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

设区的市、县（市、区）人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

房屋征收实施单位不得以营利为目的，其实施房屋征收与补偿工作所需经费由财政予以保障。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第六条 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

省住房城乡建设主管部门应当会同省财政、自然资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

设区的市房屋征收部门及其所属的房屋征收补偿管理机构，应当加强对县（市、区）房屋征收补偿标准的制定与执行、征收补偿信息公开等房屋征收与补偿实施工作的指导。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府、有

关部门或者单位及其工作人员的监察。审计机关应当及时对征收补偿费用管理和使用情况予以审计，并公布审计结果。

第七条 符合国务院房屋征收补偿条例规定的公共利益情形，确需征收房屋的，由建设活动组织实施单位向房屋征收部门提出拟征收房屋范围，说明符合公共利益的具体情形。

发展改革、自然资源主管部门应当向房屋征收部门提供建设活动符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划的证明文件。因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，发展改革主管部门还应当提供建设活动符合国民经济和社会发展规划年度计划的证明文件。

房屋征收部门经审查认为房屋征收符合法律、法规规定的，报设区的市、县（市、区）人民政府。设区的市、县（市、区）人民政府认为符合公共利益、确需征收房屋的，应当根据规划用地范围和房屋实际状况确定房屋征收范围，并予以公布。

第八条 因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当组织征询被征收人的改建意愿；百分之九十以上被征收人同意改建的，方可进行旧城区改建。

第九条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合；对未经产权登记和所有权人不明确的房屋，应当提请设区的市、县（市、区）人民政府组织有关部门依法进行

调查、认定和处理。调查、认定结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。对认定为违法建筑的，不予补偿。

房屋征收范围内有公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房的，设区的市、县（市、区）人民政府应当组织公房管理部门和单位自管住宅公房的所有权人对承租人是否符合房改政策予以调查、认定。

公房承租人符合房改政策的，享有按照房改政策购买被征收房屋的权利。承租人按照房改政策购房后，设区的市、县（市、区）人民政府应当对其按照被征收人予以补偿。

第十条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报设区的市、县（市、区）人民政府。

征收补偿方案应当包括下列内容：

- （一）房屋征收事由和目的；
- （二）房屋征收范围和被征收房屋情况；
- （三）被征收房屋价值（含房屋装饰装修价值）补偿标准；
- （四）用于产权调换房屋、周转用房的基本情况和交付时间；
- （五）搬迁费和临时安置费标准；
- （六）停产停业损失补偿标准；
- （七）补助和奖励标准；
- （八）签约期限；

(九) 其他事项。

前款规定的用于产权调换房屋, 有条件的设区的市、县(市、区) 人民政府应当安排为现房。

第十一条 设区的市、县(市、区) 人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布, 征求公众意见。征求意见期限不少于三十日。

因旧城区改建需要征收房屋, 半数以上被征收人提出征收补偿方案不符合国务院房屋征收补偿条例和本条例规定的, 设区的市、县(市、区) 人民政府应当组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会。听证工作由设区的市、县(市、区) 人民政府确定的部门或者机构具体负责。

报名参加听证会的被征收人为十人以上的, 被征收人代表由报名参加听证会的被征收人通过推举或者抽签等方式确定, 确定的被征收人代表不少于十人; 报名参加听证会的被征收人不足十人的, 均作为被征收人代表。公众代表由人大代表、政协委员、专家以及其他公民担任。

设区的市、县(市、区) 人民政府确定的部门或者机构应当提前七日将听证会的时间、地点通知被征收人代表和公众代表, 必要时予以公告。听证会应当公开举行。

设区的市、县(市、区) 人民政府应当将征求意见情况、听证情况和根据公众、被征收人意见修改的情况及时公布。

第十二条 设区的市、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定前，应当按照重大决策社会稳定风险评估的有关规定，就房屋征收的合法性、合理性、可行性以及可能出现的风险进行社会稳定风险评估，并根据评估结论制定相应的风险化解措施和应急处置预案。

社会稳定风险评估结论应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。

第十三条 房屋征收涉及一百个以上被征收人或者符合设区的市、县（市、区）人民政府规定的其他情形的，房屋征收决定应当经政府常务会议讨论决定。

第十四条 设区的市、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定后，应当在七日内予以公告。公告应当载明房屋征收范围、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

第十五条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

被征收房屋的类似房地产，是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、品质、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

第十六条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，设区的市、县（市、区）

人民政府应当提供符合建筑工程质量安全标准的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

第十七条 被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

第十八条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；房屋征收决定公告后十日内仍不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收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候选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，应当有过半数的被征收人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人的过半数选票。

投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。公证费用列入房屋征收成本。

房地产价格评估机构被选定或者确定后，由房屋征收部门作为委托人与其签订房屋征收评估委托合同。

第十九条 被征收人或者房屋征收部门对估价结果有异

议的，应当自收到评估报告之日起十日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。复核评估不收取费用。

被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起十日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

设区的市房地产管理部门应当组织成立评估专家委员会。评估专家委员会由房地产估价师以及价格、房产、土地、国土空间规划、法律、会计等方面的专家组成。

第二十条 房屋征收评估费用由委托人承担。房屋征收鉴定费用由申请人承担；鉴定撤销原估价结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

房屋征收评估、鉴定费用标准按照省价格主管部门的规定执行。

第二十一条 征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，设区的市、县（市、区）人民政府提供的用于产权调换房屋的建筑面积应当不小于被征收房屋的建筑面积，但被征收人要求小于被征收房屋建筑面积的除外。

用于产权调换房屋的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有数量、登记户口等因素。

第二十二条 征收个人住宅，被征收房屋建筑面积小于最低补偿建筑面积，且被征收人属于低收入住房困难家庭的，设

区的市、县（市、区）人民政府应当依照下列规定优先给予住房保障：

（一）被征收人选择货币补偿的，按照最低补偿建筑面积予以补偿；

（二）被征收人选择房屋产权调换的，用于产权调换房屋的建筑面积不小于最低补偿建筑面积；被征收人对最低补偿建筑面积以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款，对超过最低补偿建筑面积且超过被征收房屋价值的部分按照设区的市、县（市、区）人民政府的规定支付差价。

依照前款规定对被征收人给予货币补偿的，最低补偿建筑面积计入被征收人再次申请住房保障时家庭住房建筑面积的核定范围；予以房屋产权调换的，用于产权调换房屋的建筑面积计入被征收人再次申请住房保障时家庭住房建筑面积的核定范围。

最低补偿建筑面积和低收入住房困难家庭的具体标准由设区的市、县（市、区）人民政府规定；其中，最低补偿建筑面积不小于四十五平方米。

第二十三条 被征收人选择房屋产权调换的，过渡期限为自被征收人搬迁之日起二十四个月；用于产权调换房屋为房屋征收范围内新建高层建筑的，过渡期限为自被征收人搬迁之日起三十六个月。过渡期限届满前，房屋征收部门应当交付用于

产权调换房屋。过渡期限内的周转用房，被征收人可以选择自行解决，也可以选择由房屋征收部门提供。

前款规定的高层建筑，是指总层数十层以上的住宅建筑或者建筑高度超过二十四米的非住宅建筑。

第二十四条 征收住宅，被征收人自行解决周转用房的，房屋征收部门应当支付其自搬迁之月起至用于产权调换房屋交付后六个月内的临时安置费。

临时安置费按照租赁与被征收房屋面积、地段相当的住宅所需费用的平均价格确定，且不低于保障被征收人基本居住条件所需费用。具体标准由设区的市、县（市）人民政府根据当地物价水平规定，每两年公布一次。

房屋征收部门超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，应当自逾期之月起按照设区的市、县（市）人民政府公布的最新标准的二倍支付临时安置费。

第二十五条 房屋征收部门提供周转用房的，不支付临时安置费；但是，超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，除继续提供周转用房外，还应当自逾期之月起按照设区的市、县（市）人民政府公布的最新标准支付临时安置费。

房屋征收部门交付用于产权调换房屋的，被征收人应当自交付后六个月内腾退周转用房。

第二十六条 房屋征收部门超过过渡期限未交付用于产

权调换房屋的，被征收人有权另行选择货币补偿方式。过渡期限届满后超过二十四个月仍未交付用于产权调换房屋的，被征收人有权要求提供其他用于产权调换房屋。

被征收人要求提供其他用于产权调换房屋的，房屋征收部门应当在六个月内交付与原用于产权调换房屋面积、地段相当的现房，并依照本条例第十六条、第十七条的规定计算、结清差价。

第二十七条 征收住宅的，房屋征收部门应当支付搬迁费，用于补偿被征收人因搬家和固定电话、网络、有线电视、空调、管道煤气等迁移造成的损失。被征收人选择房屋产权调换的，从周转用房迁往用于产权调换房屋时，房屋征收部门应当另行支付搬迁费。

搬迁费的具体标准由设区的市、县（市）人民政府根据当地物价水平规定，每两年公布一次。

第二十八条 征收非住宅房屋的，房屋征收部门应当一次性支付搬迁费、临时安置费。其中，搬迁费包括机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用。

搬迁费、临时安置费的具体标准由设区的市、县（市）人民政府规定。

第二十九条 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偿。补偿的标准不低于被征收房屋价值的百分之五，具体标准由设区的市、县（市）人民政府规定。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与生产经营者共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

生产经营者或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估结果之日起十日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。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。

第三十条 被征收房屋用途按照房屋登记记载的用途确定；房屋登记未记载用途或者经自然资源主管部门依法批准改变用途但未作房屋用途变更登记的，按照自然资源主管部门批准的用途确定。

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，按照改变后的用途确定。

2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行后依法临时改变用途的房屋在批准期限内被征收的，按照原用途确定，

剩余期限的土地收益金予以退还。

按照改变后的用途补偿被征收人的，对被征收人给予的补偿中应当扣除被征收人依法应当补交的土地收益金。

第三十一条 房屋征收部门与被征收人依照国务院房屋征收补偿条例和本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、过渡期限、停产停业损失、搬迁期限等事项，签订补偿协议。

因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收部门应当与被征收人签订附生效条件的补偿协议。在征收补偿方案确定的签约期限内达到规定签约比例的，补偿协议生效；未达到规定签约比例的，补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止。房屋征收决定效力终止的，设区的市、县（市、区）人民政府应当予以公告，并书面告知被征收人。

前款规定的签约比例由设区的市、县（市、区）人民政府规定，但不得低于百分之八十。

第三十二条 除依照本条例第三十一条规定房屋征收决定效力终止以外，房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门向设区的市、县（市、区）人民政府提出补偿决定方案。补偿决定方案应当包括货币补偿和房屋产

权调换两种补偿方式及相应的补偿标准。

设区的市、县（市、区）人民政府应当对补偿决定方案进行审查，将补偿决定方案送达被征收人。被征收人应当自补偿决定方案送达之日起十五日内，提出意见并选择补偿方式。设区的市、县（市、区）人民政府送达补偿决定方案时应当书面告知被征收人，其逾期不选择补偿方式的，补偿方式由补偿决定确定。

第三十三条 设区的市、县（市、区）人民政府作出的补偿决定应当包括本条例第三十一条规定的补偿协议的内容。

被征收人在本条例第三十二条第二款规定的期限内未选择补偿方式的，补偿决定应当确定补偿方式。因旧城区改建征收个人住宅，补偿方式确定为房屋产权调换的，用于产权调换房屋应当为改建地段或者就近地段的房屋。

因被征收人原因无法调查、评估被征收房屋装饰装修价值的，补偿决定不包括对被征收房屋装饰装修价值的补偿。依法实施强制执行时，房屋征收部门应当对被征收房屋装饰装修情况作出勘察记录，并向公证机构办理证据保全，由房地产价格评估机构另行评估确定被征收房屋的装饰装修价值。设区的市、县（市、区）人民政府应当按照评估确定的装饰装修价值另行给予补偿。

补偿决定由设区的市、县（市、区）人民政府予以公告。

第三十四条 实施房屋征收应当依照国务院房屋征收补偿条例的规定先补偿、后搬迁。

被征收人搬迁后，房屋征收部门应当将房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定以及被征收房屋清单提供给不动产登记机构，并告知被征收人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，不动产登记机构应当依据房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定办理房屋所有权、土地使用权注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

第三十五条 单位自管住宅公房的承租人未按房改政策购房，也未与被征收人达成解除租赁关系协议的，设区的市、县（市、区）人民政府应当对被征收人实行房屋产权调换的补偿方式，用于产权调换房屋由原房屋承租人承租。

公房管理部门直管住宅公房的承租人未按房改政策购房，也未与公房管理部门达成解除租赁关系协议的，由设区的市、县（市、区）人民政府向原房屋承租人另行提供承租房屋。

设区的市、县（市、区）人民政府依照前两款规定对承租人提供承租房屋的，承租人应当腾退原承租房屋；拒不腾退的，设区的市、县（市、区）人民政府可以作出腾退决定，责令承租人限期腾退。

第三十六条 被征收人、公房承租人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定、腾退决定规定的

期限内又不搬迁、腾退的，由设区的市、县（市、区）人民政府依法申请人民法院强制执行。

第三十七条 设区的市、县（市、区）人民政府及房屋征收部门有下列情形之一的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分：

（一）不符合公共利益情形或者违反本条例规定的程序作出房屋征收决定的；

（二）违反本条例规定确定房地产价格评估机构的；

（三）违反本条例规定签订补偿协议的；

（四）违反本条例规定作出补偿决定的；

（五）未按照补偿协议或者补偿决定给予补偿的；

（六）违反本条例第二十六条规定不给予货币补偿或者逾期不提供现房的。

第三十八条 本条例规定的被征收人数量和签约比例按户计算。被征收人以合法有效的房屋产权证或者经调查、认定出具的产权认定书计户。

本条例第十四条、第三十一条和第三十三条规定的公告应当在房屋征收范围内的住宅小区主要出入口、公告栏等醒目位置张贴，通过政府门户网站、报纸等媒体发布。

第三十九条 本条例自 2014 年 10 月 1 日起施行。《浙

江省城市房屋拆迁管理条例》同时废止。