

杭州市征收集体所有土地房屋补偿条例

(2013年10月31日市十二届人大常委会第十五次会议
通过 2014年3月27日省十二届人大常委会第九次会议
批准 2014年4月11日杭州市人民代表大会常务委员会
第24号公布 自2014年5月1日起施行)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 补偿管理
- 第三章 住宅用房补偿
- 第四章 非住宅用房及其他补偿
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范征收集体所有土地房屋补偿的管理，保障

城市建设的顺利进行，保护房屋所有权人的合法权益，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市市辖区范围内，因公共利益需要征收集体所有土地涉及房屋及其附属物补偿安置的(以下简称征地房屋补偿)，适用本条例。

第三条 市国土资源管理部门主管本市征地房屋补偿管理工作；市辖各区国土资源管理部门负责本区内征地房屋补偿管理的实施工作。

第四条 被补偿人房屋所在地的区、乡（镇）人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会，以及发展和改革、城乡建设、公安、司法、人力资源和社会保障、规划、住房保障和房产管理、工商行政等主管部门，应当依据各自职责，配合、支持国土资源管理部门做好补偿管理工作。

规划主管部门在审核建设用地范围时，对用地范围内的住宅用地和确需搬迁的企业用地以及乡（镇）村市政公用设施、公益事业设施建设用地，应当按照城乡规划的要求同时统筹安排。

第五条 本条例所称补偿人是指市、区人民政府设立或者指定的实施征地房屋补偿工作的机构；被补偿人是指被征收土地涉及补偿的房屋及其附属物的合法所有权人。

第六条 实施征地房屋补偿应当先补偿、后搬迁。补偿人应当按照本条例的规定，对被补偿人给予补偿和安置；被补偿人应

当在规定的签约期限内完成签约并按照协议约定搬迁。

被补偿人所在乡（镇）人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会，应当做好被补偿人的搬迁动员工作。

第二章 补偿管理

第七条 城乡规划主管部门核定用地范围后，市国土资源管理部门应当将征地范围公告并通知有关部门在征地范围内暂停办理下列事宜：

- （一）通知公安部门暂停办理户口的迁入、分户；
- （二）通知有关部门暂停办理房屋的买卖、交换、翻（扩）建、析产、赠与、分户、租赁、抵押等；
- （三）通知工商行政管理部门暂停核发营业执照、临时营业执照。

暂停办理有关事宜的期限为三十个月。因特殊情况需要延长暂停办理有关事宜期限的，应当在期满前一个月报经市国土资源管理部门批准，可以适当延长，但延长时间最长不超过十二个月。

暂停期满或者实行暂停措施后一年内征地房屋补偿实施方案未获得批准的，市国土资源管理部门应当通知有关部门恢复办理第一款规定的事宜。

暂停期间内，因出生、婚嫁需迁入户口，或者复转退军人、

离退休人员、大中专院校学生以及刑满释放人员回原籍确需办理户口迁入的，公安部门应当按照户籍管理规定办理户口迁入手续，并及时抄告市国土资源管理部门。

被补偿人在征地房屋补偿实施方案公告之日起至正式安置前出生的人口应当作为安置人口。

第八条 区国土资源管理部门根据补偿人提交的征地房屋补偿初步方案编制征地房屋补偿实施方案，公开告知被补偿人和其他利害关系人有要求听证的权利。被补偿人和其他利害关系人申请听证的，区国土资源管理部门应当及时组织听证，但此前已经对征地房屋补偿实施方案公开告知听证权利的，不作重复告知。

征地房屋补偿实施方案应当经市国土资源管理部门批准。征地房屋补偿实施方案的内容应当包括：补偿人、实施范围、补偿安置的方式和标准、签约期限、过渡方式、过渡期限和实施步骤等。

征地房屋补偿实施方案经批准后，市国土资源管理部门应当予以公告。

实施房屋补偿不得超越经批准的实施范围。实施范围外的房屋与实施范围内的房屋不可分割时，应当一并纳入实施范围，按本条例规定进行补偿安置。

补偿人如需变更实施范围的，应当重新办理征地房屋补偿实施方案审批手续；需要变更补偿人的，应当办理变更手续；终止

项目的，应当及时办理终止手续。变更及终止等事项应当予以公告。

第九条 补偿人应当按照规定查明被补偿人的户籍、被补偿房屋及其附属物状况等事项。

被补偿人应当如实申报被补偿房屋及其附属物的产权、户籍等有关情况，并提供土地权属证明等材料。

第十条 在征地房屋补偿实施方案确定的签约期限内，补偿人与被补偿人应当按照本条例规定和经批准的征地房屋补偿实施方案，就补偿、安置等事项签订征地房屋补偿安置协议。协议应当明确规定补偿形式、补偿金额、安置方式、安置用房面积、安置地点、搬迁期限、过渡方式、过渡期限和违约责任等事项。征地房屋补偿安置协议应当送区国土资源管理部门备案。协议可以向公证机关办理公证。

安置被补偿人的住宅用房应当符合国家规定的建筑设计规范和工程质量标准，并有相应的通水、通电、排污等附属设施。

根据本条例签订的协议具有法律约束力，双方当事人应当遵守，任何一方不得擅自变更协议内容。协议一方不履行协议约定的，另一方可以向人民法院提起诉讼。

第十一条 被补偿房屋需要作价补偿的，由按照规定取得评估资格的单位在实施房屋补偿前进行房屋评估，但不得由补偿人、被补偿人进行房屋评估。

第十二条 补偿人与被补偿人在征地房屋补偿实施方案确定的签约期限内达不成征地房屋补偿协议的，由补偿人提出申请，区国土资源管理部门进行调解。经调解仍不能达成协议的，报请市国土资源管理部门根据本条例的规定，按照征地房屋补偿实施方案作出补偿决定。

当事人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。

第十三条 被补偿人在补偿决定确定的搬迁期限内未搬迁，又不申请行政复议或者提起行政诉讼的，市国土资源管理部门可以根据补偿人的请求，申请人民法院强制执行。

第十四条 拆除有产权、使用权纠纷或者其他产权不明的房屋，在征地房屋补偿实施方案确定的签约期限内不能解决纠纷或者明晰产权、使用权的，由补偿人提出补偿安置方案，报市国土资源管理部门批准后予以补偿。补偿前市国土资源管理部门应当会同有关部门组织补偿人对需拆除房屋作勘察记录，并向公证机关办理证据保全手续。

第十五条 征地范围内的违法建筑物、超过批准期限的临时建筑和暂保使用的房屋，应当自行拆除，不予补偿，不作为安置依据。拆除经依法批准尚未超过批准期限的临时建筑，可以根据已使用年限给予适当补偿，但不作为安置依据。

被补偿人在市国土资源管理部门发出征地房屋补偿实施方案

公告后，进行装修、翻（扩）建的，不予补偿，不作为安置依据。

第三章 住宅用房补偿

第十六条 私有住宅用房实行迁建安置或者调产安置。迁建安置是指由补偿人按照被拆除房屋重置价格结合成新对被补偿人予以补偿，并提供迁建用地的有关费用，由村民委员会负责按照有关规定办理用地手续，在规划确定的农居点复建住宅进行安置；调产安置是指以补偿人统一建造的成套住宅用房，作为产权调换用房，安置被补偿人。

第十七条 私有住宅用房实行迁建安置的，其安置面积按照征地房屋补偿所在地农村宅基地审批标准执行。

在农居点内安置被补偿人的，当地村民委员会应当在征地房屋补偿实施方案公告发布后十五日内，确定具体安置方案。

第十八条 私有住宅用房，根据城乡规划不能新建农居点的或者被补偿人全部是非农业人口的，由补偿人以统一建造的成套住宅用房安置被补偿人，实行产权调换。其安置的建筑面积（以下简称安置面积），以经依法认定的原住宅用房建筑面积（以下简称原面积）结合被补偿人家庭的常住户口人数按照下列安置标准确定：

（一）一至二户，原面积不足四十平方米的，安置面积为

四十平方米；原面积在四十至八十平方米的，按照原面积安置；原面积超过八十平方米的，安置面积为八十平方米。

（二）三人户，原面积不足五十五平方米的，安置面积为五十五平方米；原面积在五十五至一百二十平方米的，按照原面积安置；原面积超过一百二十平方米的，安置面积为一百二十平方米。

（三）四人以上户，原人均建筑面积（以下简称人均面积）不足十八平方米的，按照人均面积十八平方米安置；原人均面积在十八至四十平方米的，按照原面积安置；原人均面积在四十平方米以上的，按照人均面积四十平方米安置。

被补偿人在同一实施范围内有多处住房的，应当合并计算其原住宅用房面积。

实行产权调换安置的，经补偿人与被补偿人协商一致，也可以由补偿人对被补偿人实行货币化安置，由被补偿人自行解决补偿安置用房。货币化安置的具体办法，由市人民政府另行制定。

城市规划区范围内，农村建制经依法批准予以撤销，建立城市居民建制的，安置标准按照市人民政府规定执行。

第十九条 私有住宅用房，实行产权调换的，新建房屋按照重置价格，原房按照重置价格结合成新进行结算；安置面积超原面积的部分，在安置标准范围内的，按照房屋成本价结算，高于安置标准的，按照商品房价格结算；原面积超过安置面积部分按

照重置价格结合成新价的两倍结算。

安置用房因自然间不可分割而使总安置面积增加在五平方米以内的部分，按照房屋成本价结算。

第二十条 安置人口按照被补偿人家庭常住户口人数确定。有下列情形之一的，可以增加一个安置人口：

- （一）已婚尚未有子女的；
- （二）已领取独生子女证的。

被补偿人家庭成员在本市市区虽无常住户口，但属下列情形之一的人员，可以计入安置人口：

- （一）结婚三年以上的配偶；
- （二）原户口在被补偿房屋内现在部队服现役的军人（不含已在外结婚定居人员）；
- （三）原户口在被补偿房屋内的大中专院校的在校学生；
- （四）原户口在被补偿房屋内现在监狱服刑的人员；
- （五）在户口所在地无人赡养，并在被补偿房屋范围内实际居住二年以上的被补偿人双方父母；
- （六）法律、法规规定的其他人员。

第二十一条 原私有住宅改作非住宅用房的，仍作住宅用房处理。拆除原为住宅用房而出租（借）供他人作非住宅使用的私有房屋，仍作住宅用房处理，对原租（借）用人不予安置，不予补偿。

第二十二条 拆除出租（借）的住宅用房，补偿人对租（借）用人不予安置和补偿。

第二十三条 拆除住宅用房，补偿人不能一次性安置的，应当在协议中明确过渡期限并且提供过渡用房，或者发给临时过渡费由被补偿人自行过渡。

被补偿人搬家时，由补偿人按户发给搬家补贴费。

搬家补贴费、临时过渡费的标准和计发办法，由市人民政府规定。

第四章 非住宅用房及其他补偿

第二十四条 非住宅用房不作产权调换，由补偿人按照被拆除房屋重置价格结合成新的三倍对被补偿人予以补偿。补偿人按照上述标准补偿后，被补偿人需要迁建的，由被补偿人自行解决。补偿人不再另行承担迁建费用及停业期间的补贴，也不提供过渡用房。

第二十五条 非住宅用房确需迁建的，也可以由补偿人按照被拆除房屋重置价格结合成新对被补偿人予以补偿，并且提供迁建有关费用，由被补偿人按照有关规定自行复建。停业期间由补偿人酌情对被补偿人予以经济补贴。建设项目性质和房源许可的，也可以实行产权调换，建筑面积与原建筑面积相等的部分，按照

重置价格结合成新, 结算差价; 建筑面积超过原建筑面积的部分, 按照商品房价格结算; 建筑面积不足原建筑面积的部分, 按照重置价格结合成新的三倍结算。

第二十六条 私有住宅用房附属的禽畜棚舍、室外厕所、门斗等, 均不作原住宅用房建筑面积计算, 由补偿人给予相应的折价补偿。

第五章 法律责任

第二十七条 被补偿人违反本条例规定, 拒绝或者不按期腾退过渡房的, 由补偿人督促限期退还过渡房; 逾期仍不腾退过渡房的, 补偿人可以向人民法院提起诉讼。

第二十八条 被补偿人在原房屋产权、使用状况等方面弄虚作假, 骗取超面积安置或者超额补偿的, 由市国土资源管理部门责令限期改正, 处一千元以上一万元以下罚款。

第二十九条 拒绝、阻碍国家工作人员依法执行公务的, 由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚; 构成犯罪的, 由司法机关依法追究刑事责任。

第三十条 国土资源管理部门和其他从事补偿工作单位的工作人员在公务中, 玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的, 由其所在单位或者上级主管部门给予处分。

第六章 附则

第三十一条 乡（镇）非农建设使用集体所有土地涉及房屋及其附属物补偿的，参照本条例执行。

第三十二条 军队进行非军事设施建设需征地房屋补偿的，按照本条例执行。

第三十三条 杭州市所辖各县（市）征地房屋补偿，可以参照本条例执行。

第三十四条 本条例自2014年5月1日起施行。《杭州市征用集体所有土地房屋拆迁管理条例》同时废止。