

诸暨市人民政府文件

诸政发〔2024〕1号

诸暨市人民政府关于印发 诸暨市“三改”专项行动涉及的城区 集体土地上房屋征收补偿安置办法的通知

各镇乡人民政府，各街道办事处，市政府各部门，市属各企事业单位：

《诸暨市“三改”专项行动涉及的城区集体土地上房屋征收补偿安置办法》已经市政府常务会议讨论同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

诸暨市人民政府

2024年2月2日

（此件公开发布）

诸暨市“三改”专项行动涉及的 城区集体土地上房屋征收补偿安置办法

为规范征收集体土地房屋补偿行为，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》《浙江省土地管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，特制定本办法。

一、“三改”专项行动涉及的暨阳街道、陶朱街道、浣东街道、大唐街道、暨南街道所辖城市建成区已实行农村宅基地规划限制的区域内，征收集体土地需对地上房屋实施补偿安置的，适用本办法。

二、市自然资源和规划局是本市集体土地上房屋征收工作的行政主管部门，市农业农村局负责本市集体土地上房屋征收工作的监督指导，街道办事处负责辖区内房屋征收补偿安置工作具体实施。

三、房屋征收补偿安置实行货币补偿和产权调换市场化安置两种方式。

被征收房屋货币补偿价格由房地产评估机构结合公布的比准价格评估确定。

房地产评估机构对被征收房屋的产权人（以下简称“被征收人”）、门牌号、建筑结构、建筑面积、评估价格等综合情况进行公示，并制作分户评估报告。

房地产评估机构由被征收区域所在行政村（社区、居委会）召开村民（居民）代表会议形式协商确定，不能协商确定的，在报名的三家以上评估机构中由公证机构公证随机抽取确定。同一征收范围内的房屋征收评估工作由同一家房地产评估机构承担。

四、被征收住宅房屋合法建筑面积，根据不动产权证书（集体土地使用权证）记载的经确认后占地面积（包括土地管理部门确权 and 确认为罚没类房屋用地）按三层计算；三层以上部分房屋持有房屋所有权证的，经确认后按权证记载的建筑面积为准。根据《中华人民共和国土地管理法》第六十二条“农村村民一户只能拥有一处宅基地”的规定，凡是在1999年1月1日后已新批过宅基地的农户，原拥有的宅基地使用权（含未注销的集体土地使用权证、未撤销的农村私人建房批文及原有老房但尚未发证的等）应依法无偿收回，地上建筑物按时交付拆除的，给予50元/平方米补贴。

（一）被征收人需提供被征收房屋的下列证件或其他有效凭证：

1. 不动产权证书（房屋所有权证或土地使用权证）；
2. 原镇乡人民政府（街道办事处）、土地行政主管部门下发的有关凭证；
3. 建房批准文件；
4. 改、扩、翻建的批准文件；
5. 其他需要提供的凭证。

（二）被征收房屋的建筑面积经具备房地产测绘资格的机构实地勘测丈量，须由土地管理部门对照上述规定的证件或相关凭证对产权进行确认。被征收房屋的有顶阳台，测绘机构均按封闭阳台计算建筑面积。

（三）超过批准期限的临时建筑和未经审批的建筑不作安置，但在规定期限内签约并交付拆除的，可按评估的重置成新价的 60% 给予残值补贴。

（四）一体建造的房屋，实际占地面积超出确认的合法占地面积的，超过确认的合法建筑面积部分的房屋建筑按评估的重置成新价补偿。房屋按规划许可证核定面积一体建造的，超过确认的合法占地面积三层部分的房屋建筑按评估的重置成新价结合比准价格补偿。

五、合法住宅房屋征收补偿安置

（一）被征收人选择货币补偿的，根据确认的合法建筑面积，按房屋的货币补偿价再增加 15% 的货币补助；实际未建部分建筑面积的重置价按 450 元/平方米结合公布的比准价格核算补偿；被征收人选择“拆一还一”部分产权调换市场化安置的，多余部分合法房屋选择货币补偿时，按房屋的货币补偿价再增加 30% 的货币补助。

（二）被征收人选择产权调换市场化安置的，按被征收房屋合法建筑面积（含三层内未建部分建筑面积）“拆一还一补差价”进行安置，市场化安置套型面积为 75 平方米、100 平方米、125

平方米、150平方米四种；征收区域的在册农业人口也可选择按农业安置人口75平方米/人的标准进行安置，但只能选择一种方式进行安置。

（三）征收集体土地上房屋（不包括工业用地），按确权的合法建筑占地面积给予收回农村宅基地使用权1000元/平方米的补助。

（四）农村宅基地批准后，尚未建造且之后未再另行审批宅基地，其权属经批准机构确认有效的，可给予补偿安置。选择货币补偿时，根据批准建造房屋面积按批准价格的115%补偿；也可以选择产权调换市场化安置，其中产权调换市场化安置部分面积按450元/平方米计算；批准占地面积给予收回农村宅基地使用权1000元/平方米的补助，其余不再给予任何补偿、奖励或补助等。

（五）农业安置人口认定

集体土地上房屋征收涉及户内农业人口安置的，农业安置人口以征收区域在册农业人口为准，户籍制度改革后的农业安置人口依据原户口簿或公安机关人口信息数据备份库历史信息，以改革前的户口性质进行确认（行政、事业编制人员除外），同时应当持有征收区域集体资产人口股份（集体资产改制后因婚娶、出生等人口自然增长原因导致新增人口无法享受集体资产人口股份的除外），并经所在行政村（社区、居委会）、街道办事处确认；农业安置人口核定截止时间为征收土地预公告发布之日。列入安置的被征收人必须拥有房屋所有权的合法手续且未享受过农业人

口安置。不同类型的农业家庭户涉及的农业安置人口认定标准另行制订补充规定。

（六）被征收户自然分户条件和办法

1. 农业家庭户的子女符合自然分户条件（征收土地预公告发布之日已年满 18 周岁及以上且户籍在征收区域），房屋土地所有权证未分立的，可按家庭成员中的第一顺序继承人人均等分计算房屋占地及建筑面积，并实施相应的补偿安置。符合自然分户条件计算家庭成员时，户口不在征收区域且未审批过农村宅基地的其他儿子已经以分家协议形式享有父母房产共有权的，需提供经行政村（社区、居委会）证明或公证机构公证的分家协议书，可作为家庭成员计入等分人口，但不得单独自然分户补偿安置。不同类型的农业家庭户自然分户条件和办法另行制订补充规定。

2. 征收区域内被征收人户内人员均为非农业人口的，包括户口已经分立但房屋土地所有权证未分立的，不予自然分户安置，只能由被征收人选择“拆一还一补差价”产权调换市场化安置或货币补偿安置。

（七）被征收人在征收区域内有两处及以上合法房屋同时征收的，应合并计算补偿安置。

（八）被征收人有两处及以上合法住宅房屋因规划分批被征收的，允许其中一次自然分户安置。被征收人曾经有房屋被征收已享受过农业人口安置的，本次房屋征收只能选择“拆一还一补差价”产权调换市场化安置或货币补偿安置；被征收人曾经有房

屋被征收选择“拆一还一补差价”产权调换市场化安置或货币补偿安置，本次房屋征收需享受农业人口安置的（含其子女自然分户后享受农业人口安置），需扣减相应安置面积；被征收人本次房屋征收时，征收区域外另有集体土地上合法住宅房屋，本次房屋征收需享受农业人口安置的（含其子女自然分户后享受农业人口安置），需扣减相应安置面积。不同类型的分批征收情况涉及的具体安置办法另行制订补充规定。

（九）享受过经济适用房或农民保障性住房的农业家庭户，按农业人口安置标准进行安置时，需扣减已享受的经济适用房或农民保障性住房面积。

（十）被征收房屋产权人及其配偶均已故的，由其合法继承人继承后按共同共有安置；继承人系征收区域在册人口并符合分户条件且无其他集体土地上合法住房的，可以分割其继承部分面积进行补偿安置；继承人在征收区域内另有宅基地的，按第一顺序继承人人均等分分割相应面积后合并补偿安置；继承人在征收区域外另有宅基地的，按继承建筑面积实行货币补偿安置。被征收房屋产权人已故的，原则上由其配偶作为产权代表人签订房屋征收补偿安置协议。

六、被征收房屋在征收土地预公告发布之日前已签订农村房屋转让（调剂）协议但权证未过户的，受让人已支付有关费用且实际使用，未有法院生效判决否定转让（调剂）协议效力的，经村级集体经济组织讨论同意并经工作组审核后，可由受让方签订

房屋征收补偿安置协议，按其受让取得的实际被征收房屋合法建筑面积进行“拆一还一”产权调换市场化安置或货币补偿安置。如受让方在征收区域内另有住宅房屋被征收的，则在自然分户及计算农业人口安置面积时受让房屋须合并计算安置。该出让房屋宅基地使用权补助应由原持证人享受。

原持证人另有房屋征收时，可按其剩余房屋合法建筑面积进行“拆一还一补差价”产权调换市场化安置或货币补偿安置；也可选择按农业人口安置标准进行安置，按其现有家庭成员计算农业人口安置面积，并减去其转让（调剂）部分合法房屋建筑面积后按实际面积予以安置。

七、被征收房屋所有权人在征收土地预告发布之日前夫妻已离异，双方通过法院诉讼或离婚协议对被征收房屋进行了财产处分，且其中一方未经合法权属登记，按以下办法进行补偿安置：

（一）经双方协商同意合并补偿安置的，由产权登记人签订房屋征收补偿安置协议，财产及相应补偿款处分由其双方协商处置。不持有权证的一方不得再作为家庭成员等分被征收房屋进行安置。

（二）一方可要求按法院生效法律文书或备案离婚协议约定进行补偿安置。对未经合法权属登记的一方，按其取得的实际被征收房屋合法建筑面积进行“拆一还一”产权调换市场化安置或货币补偿安置。土地证产权登记人一方可按照其所得的房屋合法

建筑面积进行“拆一还一补差价”产权调换市场化安置或货币补偿安置;也可选择按农业人口安置标准进行安置,按其现有家庭成员计算农业人口安置面积,并减去其经法院判决或协议调解已经处分给另一方部分合法房屋建筑面积后按实际面积予以安置。

八、被征收房屋涉及各类生效裁判文书、公证法律文书、分家析产协议等形式明确的房屋处分结果,相关权利人要求按房屋处分结果进行补偿安置的,只能选择其实际取得的份额面积进行“拆一还一”产权调换市场化安置或货币补偿安置。涉及房屋转让(调剂)、被征收户离异的,按本办法第六、七条规定进行补偿安置。

九、被征收房屋改变用途用于经营商业、服务业和生产作坊的,营业执照规定的经营内容须与实际经营内容相一致,产权人出租经营的,还需提供租赁协议。房屋仍按原用途实施补偿安置,但在征收土地预告发布之日前实际经营超过六个月的,经所在行政村(社区、居委会)审核,在征收区域公示三天无异议的,按下列办法对被征收房屋产权人实施补助:

(一)持有不动产权证书(房屋所有权证、土地使用权证)或其它可认定为合法土地凭证,并持有营业执照的用于商业或服务业使用的被征收房屋,按实际经营使用的合法房屋建筑面积给予停产停业损失、人员歇业补助等一次性经济补助,其中一楼部分房屋补助 1800 元/平方米;二楼及以上部分房屋按 300 元/平方米补助。

(二) 持有不动产权证书(房屋所有权证、土地使用权证)或其它可认定为合法土地凭证的被征收房屋和向土地管理部门租赁土地上的房屋办有家庭作坊或小型企业,包括无合法产权的房屋实际用于经营并持有营业执照的,按其实际生产经营房屋建筑面积,给予停产停业、人员歇业一次性的经济补助 300 元/平方米,有机械设备的按评估的价格给予搬迁拆装补助。

十、在“无违建”创建中已作相应处罚并缴费的农村私人建房,按以下方法补偿:

(一) 无合法权源但已经过行为处罚的房屋,按评估的重置成新价 100%给予补偿。

(二) 已经过没收作价回购的建筑物,给予评估的重置成新价 100%补偿,回购款经所属街道审核后,等额予以补偿。

(三) 原有合法权源且属于一体建造的房屋,实际占地面积超过确认的合法占地面积且已经过行为处罚的,超过合法部分面积(已经没收作价回购的建筑面积除外)的房屋建筑按评估的重置成新价 200%补偿。

(四) 房屋装潢按实际评估的价值予以补偿。

十一、被征收人在规定时间内签订房屋征收补偿安置协议的,按确认的被征收房屋合法占地面积给予 1050 元/平方米奖励;按规定时间搬迁腾空房屋并经验收合格交付房屋钥匙的,按确认的被征收房屋合法占地面积再给予 600 元/平方米奖励。逾期签订协议、搬迁的,扣减相应部分奖励。

十二、其它补偿

(一) 被征收人选择货币补偿和产权调换市场化安置的，自行解决周转用房，一次性发给其 20 个月的临时安置费。

临时安置费按被征收房屋确认的合法建筑面积按每月 10 元/平方米标准计发，每户每月不低于 500 元。

其中被征收户家庭成员有年满 70 周岁及以上老年人（按户籍登记或土地、房屋权证登记为准），其配偶户籍不在被征收区域但年满 70 周岁及以上，自行解决临时安置过渡的，均发放老年人临时安置补助：年满 70 周岁的一次性补助 7000 元/人，70 周岁以上的每增加一岁补贴增加 100 元/人；85 周岁以上的老年人每增加一岁补贴增加 150 元/人。老年人临时安置补助发放年龄计算期限至征收土地预公告发布之日为止。

(二) 搬家费每户 2000 元/次，经确认的征收房屋合法建筑面积超过 80 平方米以上的部分再补助搬家费 10 元/平方米。搬家费按二次计发。

(三) 家电设备拆装费用及房屋附属物、附属设施按评估的价格实施补偿。

(四) 被征收的住宅房屋装潢，按经确认的合法征收建筑面积 300 元/平方米补偿；被征收人申请要求评估的，按评估机构评估确定的价格补偿。

十三、集体土地上企业房屋征收补偿，参照《诸暨市国有土地上房屋征收与补偿办法》中企业房屋的补偿安置办法执行。其

中集体土地上企业的合法土地补偿价格按国有划拨土地评估价格的 80% 实行货币补偿，并增加 15% 的货币补助。

十四、征收多个产权人共有的堂宗大间房屋，原则上实行货币补偿，由产权人代表签订补偿安置协议并领取房屋补偿款；被征收房屋有产权纠纷造成无法按时签订补偿安置协议的，补偿方案经所在街道、行政村（社区、居委会）审核同意后，房屋补偿款由房屋所在区域街道办事处代为保管。

十五、产权人下落不明，暂时无法确认产权的房屋，由所属街道、行政村（社区、居委会）及有关部门做好勘察记录并公告后，向公证机构办理证据保全后实施征收。

十六、原属村集体经济组织的房屋，经转让取得的，原则上按原用途原建筑面积进行货币补偿；未经批准拆翻改建的，超过原转让面积部分按评估的重置成新价 200% 给予补偿。1999 年 1 月 1 日前已登记为住宅，且 1999 年 1 月 1 日后未新批宅基地的，按照已登记的用途予以确认。1999 年 1 月 1 日后登记为住宅且又未新批宅基地的，按照“一户一宅”的政策，允许与本户现有合法住宅房屋合并计算，合并计算后其占地面积不得超过 140 平方米（含），超过占地面积 140 平方米的部分按原用途原建筑面积给予补偿。农户转让取得的房屋属于唯一住宅且实际居住使用并可以确权登记的，按住宅处理（可按人均占地 25 平方米计，最大不超过 140 平方米）；对原隐瞒事实骗取登记的，依法撤销土地使用权登记，仍按原用途给予补偿。

属于村集体经济组织的祠堂、办公楼等房屋及已转让给私人的集体资产房屋（不包括已登记为住宅并符合140平方米住宅限额标准的房屋），按原建筑面积参照集体土地上的住宅房屋比准价评估补偿，签约搬迁奖、过渡费、搬迁补助、装潢、货币补助等参照住宅房屋标准补助。

十七、被征收人应当在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁，征收实施单位按照补偿协议约定支付补偿款。被征收人的不动产权证书（房屋所有权证、土地使用权证）或其他登记凭证在签约时须上交征收工作组，由被征收人委托工作组办理权证注销手续，不动产登记机构依据委托书以及房屋补偿安置协议或补偿决定办理房屋所有权证、土地使用权证注销登记。因故遗失或未上交的，被征收人须出具证明，在签约后由征收工作组移交相关主管部门按照有关规定注销。

十八、被征收人对其提供的所有凭证资料须保证真实性，如系虚假或伪造的，依法追究相应法律责任。

十九、本办法自2024年3月4日起施行，原《诸暨市人民政府关于印发诸暨市“三改”专项行动涉及的城区集体土地上房屋征收补偿安置办法的通知》（诸政发〔2020〕6号）同时废止。

抄送：市委各部门，市纪委，市人大，市政协，市人武部，
市法院，市检察院，市级各群团。

诸暨市人民政府办公室

2024年2月2日印发
