

诸暨市人民政府令

第 55 号

修订后的《诸暨市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经市政府第 42 次常务会议审议通过，现予以发布，自 2021 年 5 月 15 日起施行。

市 长 **胡 华 良**

2021 年 4 月 26 日

诸暨市国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为规范我市国有土地上房屋征收与补偿活动，切实维护公共利益，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）和《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称浙江省房屋征收补偿条例）等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市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，适用本办法。

第三条 市建设局是本市国有土地上房屋的征收职能部门，负责组织实施本市行政区域（除诸暨经济开发区和市政府确定的特定区域外）国有土地上房屋征收与补偿工作，并对国有土地上的房屋征收与补偿工作实施监督管理。国有土地上房屋征收日常工作由建设局下属单位房屋征收安置所承担。

市开发委组织实施诸暨经济开发区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

市人民政府根据实际情况，可以指定镇乡人民政府、街道办事处以及其他不以营利为目的的单位组织实施特定区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

市纪委市监委、发改、自然资源和规划、市场监管、财政、

税务、审计、公安、档案等部门及有关镇乡（街道）应当按照各自的职责，密切配合，协同做好国有土地上房屋征收与补偿工作。

第四条 房屋征收部门可以委托具有房屋征收业务经验的单位开展房屋征收与补偿的具体服务工作，所需工作经费由建设活动组织实施单位予以保障并列入征收成本。

房屋征收部门应当加强对房屋征收实施单位从事房屋征收与补偿工作人员的培训和指导，监督房屋征收实施单位在委托范围内开展房屋征收与补偿工作，并对其行为后果承担法律责任。

第二章 征收决定

第五条 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。

第六条 征收国有土地上房屋的项目，建设活动组织实施单位应当向房屋征收部门提交下列资料：

（一）发改部门的建设项目批准文件及建设活动符合国民经济和社会发展规划的证明材料，其中，保障性安居工程建设、旧城区改建项目还应当提供符合国民经济和社会发展规划年度计划的证明材料；

（二）自然资源和规划部门出具的规划征收红线图、安置红线图及建设活动符合城乡规划的证明材料，土地性质证明及建设活动符合土地利用总体规划的证明材料；

（三）征收补偿初步方案；

(四) 征收补偿费用资金证明;

(五) 法律、法规和规章规定需要提交的其他资料。

第七条 房屋征收范围确定后,征收区域内办理的新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途、新办理权属以及房屋抵押登记、工商登记、户籍迁移、出租备案等手续,不再作为征收补偿的依据。

第八条 房屋征收部门应当对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,收集相关依据,被征收人应当予以配合。被征收人不予配合的,根据房屋产权档案予以登记。

征收范围内有未经权属登记的建筑,由自然资源和规划、建设、综合执法等部门组成工作组按相关规定进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的,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的,不予补偿,但在规定期限内交付拆除的,可按评估的房屋重置成新价格的百分之六十给予建筑残值补贴。

调查结束后,房屋征收部门应当将调查结果在征收范围内以公告形式公布。

被征收人对调查结果有异议的,应当自调查结果公布之日起五日内向房屋征收部门提出。房屋征收部门应当自收到被征收人异议之日起十个工作日内予以核实,并书面答复被征收人。

第九条 房屋征收部门自调查登记、核实工作结束后,拟定

征收补偿方案，并按照重大决策社会稳定风险评估的有关规定会同市维稳办等相关部门，就房屋征收的合法性、合理性、可行性及可能出现的风险进行社会稳定风险评估，根据评估结论制定相应的风险化解措施和应急处置预案。风险评估报告与征收补偿方案一并报送市人民政府。

第十条 征收补偿方案包括房屋征收事由、目的、范围、补偿方式、征收补偿费用、用于产权调换房屋的地点、规划设计方案、搬迁费、临时安置费标准、周转用房基本情况及交付时间、停业停产损失补偿标准、补助和奖励标准、签约期限等内容。

第十一条 市人民政府收到房屋征收部门提交的征收补偿方案后，应及时组织发改、财政、自然资源和规划、建设、税务、审计等有关部门及被征收房屋所在地的镇乡（街道），对房屋征收补偿方案进行论证，并征求公众意见。征求意见期限不少于三十日。

被征收人认为征收补偿方案不符合国务院房屋征收补偿条例和浙江省房屋征收补偿条例规定的，应当在征求意见期限内向房屋征收部门提交书面意见，并附本人身份证明和房屋权属证明。

第十二条 因旧城区改建需要征收房屋，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。

半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合国务院房屋征

收补偿条例和浙江省房屋征收补偿条例规定的，市人民政府将组织由被征收人和公众代表参加的听证会，听证工作由市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。

市人民政府确定负责听证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。

市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在征收范围内及时公布。

第十三条 市人民政府根据论证、征求意见、听证等情况，在修改完善征收补偿方案后作出房屋征收决定；单个项目房屋征收决定涉及被征收人一百户（含）以上的，经市政府常务会议讨论决定后作出房屋征收决定。

第十四条 作出房屋征收决定前，建设活动组织实施单位应当将征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用，保证房屋征收工作的顺利进行。

第十五条 市人民政府自房屋征收决定作出之日起七个工作日内发布公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政

诉讼权利等事项。

第三章 征收评估

第十六条 房屋征收部门对从事征收房屋评估的房地产价格评估机构实行信用管理制度。房屋征收部门应当根据房地产价格评估机构的资质等级、从业经历、评估技术水平、社会信誉等情况，每年度公布一次名录，供本市行政区域内被征收人选择。

第十七条 房屋征收部门在征收范围内张贴征收决定公告时一并张贴评估机构名录，房地产价格评估机构由被征收人在房屋征收部门公布的评估机构中协商选定；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。公证费用由建设活动组织实施单位承担并列入房屋征收成本。

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。

房屋征收部门应当将受委托的房地产价格评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书在征收范

围内现场公示。

第十八条 同一征收范围内的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产评估机构承担。

如有两家或者两家以上房地产价格评估机构承担同一房屋征收评估项目的，应当就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。

第十九条 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按照住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定，但不得低于被征收房屋类似房地产的市场交易价格。用于产权调换房屋的价值由评估被征收房屋价值的同一家房地产价格评估机构评估确定。

被征收房屋评估时点为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

房屋征收相关评估费用由建设活动组织实施单位承担并列入房屋征收成本。

第二十条 房地产价格评估机构应当按照委托合同约定的时间和要求，对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地勘察记录，并妥善保管。

被征收房屋实地查勘记录，应当由被征收人、房屋征收部门或者受委托的房屋征收实施单位有关人员和实地查勘的注册房

地产估价师等共同签字认可。

因被征收人原因不能对被征收房屋进行入室实地查勘、拍摄影像资料或者被征收人不同意在实地查勘记录上签字的，应当由两名（含）以上无利害关系的第三人见证，并在评估报告中作出说明。

第二十一条 房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示七日，公示期间应当安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师进行现场说明解释。存在错误的，房地产评估机构应当予以修正。

房地产价格评估机构在分户初步评估结果公示期满后，应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当及时向被征收人转交分户评估报告。

被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告必须由负责房屋征收评估项目的两名（含）以上注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章，不得以印章代替签字。

第二十二条 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，房地产价格评估机构应当作出解释说明。被征收人或者房屋征收部门对评估价值有异议的，应当自收到评估报告之日起十日内，向房地产价格评估机构书面申请复核评估。

房地产价格评估机构自收到复核评估申请之日起十日内对

评估结果进行复核。评估价值发生变化的，应当书面告知复核评估申请人。

第二十三条 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，向市房地产评估专家委员会申请鉴定。

受理房屋征收评估鉴定后，房地产评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起十五日内，指派三人（含）以上单数成员组成鉴定组，处理房屋征收评估鉴定事宜，并出具书面鉴定意见。

第四章 征收补偿

第二十四条 对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成企业停产停业损失的补偿。
- （四）因征收房屋造成附属物损失的，按评估的价值给予补偿。

搬迁费、临时安置费等标准以及其他有关补助和奖励标准，由房屋征收部门会同价格管理部门依法确定，报市人民政府批准后公布。

第二十五条 住宅房屋的被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换安置，产权调换安置包括市场化安置和公寓房安置两种方式。

被征收人选择货币补偿的，在被征收合法房屋评估价值（不

含附属物、装修)的基础上再增加百分之十五的补贴。

被征收人选择被征收房屋全部产权调换市场化安置的,按被征收房屋合法建筑面积上浮15%或“拆一还一”就近安置套型标准计算安置补助款;被征收人也可以选择部分征收房屋面积按规定的安置套型标准进行“拆一还一”产权调换市场化安置,其多余部分合法房屋选择货币补偿时在评估价值(不含附属物、装修)的基础上再增加百分之三十的补贴。市场化安置具体操作办法按市政府制定的相关政策执行。

被征收人选择产权调换公寓房的,实行“拆一还一”就近安置套型标准安置,房屋征收部门应当提供产权调换房屋,并按以下规定与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价:

(一)选择产权调换安置在相近或同一地段的,产权调换房屋与被征收房屋建筑面积相等部分以评估的房屋重置成新价格结合楼层系数相互结算差价;

(二)选择另外或较远地段安置的,产权调换房屋与被征收房屋建筑面积相等部分以房屋市场评估价格相互结算差价;

(三)产权调换安置面积超过被征收房屋建筑面积部分,按安置房优惠价结合楼层系数结算差价;

(四)产权调换安置用房为高层建筑的,结算差价时应考虑公共使用面积等因素,一般按确定的安置房套型建筑面积的百分之十部分给予被征收人优惠,其结算价格按安置房的重置优惠价

结合楼层系数结算。

安置房的优惠价、重置优惠价标准和楼层系数由市人民政府公布确定。

被征收住宅房屋按提供的安置房套型标准实行“拆一还一”产权调换安置后多余部分的被征收合法房屋面积，被征收人可选择货币补偿。

征收非社会公益事业性质房屋的车库（位）、储藏室及阁楼等附属物，不作产权调换，按评估的价格补偿。

第二十六条 选择产权调换的被征收人有权要求房屋征收部门提供不小于被征收房屋原建筑面积的安置用房。

用于产权调换的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口等因素。

安置用房应当符合设计规范要求，并配置车库（位）或储藏室等附属设施，交付前应当经验收合格。

第二十七条 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，在房屋征收决定公告后，房屋征收部门应及时告知公房管理部门和相关单位终止租赁合同，并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，房屋征收部门应当对其按照被征收人予以补偿安置。

第二十八条 房屋征收范围内其他房屋实际租赁使用的，被征收房屋产权人与房屋承租人的租赁协议在征收决定公告发布后终止履行，双方有约定的，按约定解除租赁关系；无约定的，由被征收房屋产权人与房屋承租人协商解决。

第二十九条 因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供改建地段或者就近地段的房屋用于安置。

第三十条 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，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结合被征收房屋评估价格予以补偿，最低补偿建筑面积为六十平方米。

（二）被征收人选择产权调换市场化安置的，按最低补偿建筑面积标准予以计算安置补助，其超过被征收房屋面积部分安置补助款按公布的市场化安置基准价结算。

（三）被征收人选择产权调换公寓房的，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；房屋产权调换公寓房安置建筑面积和市场化安置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。

第三十一条 征收企业（单位）等用于生产、经营或办公的非住宅房屋，被征收房屋产权人应当提供有效的房产所有权和土地使用权相关证明材料；正常生产经营的还需提供营业执照及征收前三个月的纳税证明、工人工资发放的财务资料等证明材料。

实行货币补偿的，按照被征收合法房地产的评估价值实施补偿，并给予再增加百分之十五的补贴。因实施征收造成被征收人停业停产的应对其生产设备设施进行评估补偿，生产设备设施只补偿拆装、调试及搬迁等费用。

征收市级及以上规模企业房屋，如需解决生产经营用地的，应提前易地规划安置土地，土地应按评估价格结算差价；房屋按评估重置成新价格补偿。

第三十二条 因征收非住宅房屋造成企业（单位）职工歇业的，凭从业人员劳动合同、参保依据和工资清册补助一年期的生活费，生活费补助标准由市发改、民政、人力社保、建设等部门共同确定，报市人民政府批准后公布。

第三十三条 因征收非住宅房屋造成停产停业损失的，依据被征收企业、单位或个体经营者有效的营业执照及纳税证明（租赁给他人经营使用的应提供承租经营者相关资料），一般按照被征收合法房地产补偿费（不包括奖励、装潢及附属物等补偿）的百分之六给予补偿。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照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。

第三十四条 征收国有土地上非住宅房屋的合法建筑面积，按核发的房产权证记载的面积确定；实际建筑面积超过房产权证记载面积且经规划许可的，经自然资源和规划部门认定后按许可的面积确定；实际建筑面积小于房产权证记载面积的，按实际建筑面积确定。未经核发房产权证或提供规划许可依据的，其合法建筑面积的确定由自然资源和规划部门依据持有的土地使用证按相关规定组织认定；土地使用证载明用途为综合用地的，由自然资源和规划部门负责界定具体的土地用途。

征收国有土地上非住宅房屋土地用途为工业和工业类仓储（包括其他可参照工业类用地）的，房屋征收部门按照合法征收土地面积计发按时签约搬迁奖、搬迁费和临时安置费；按时签约奖按每平方米 200 元计发、搬迁奖按每平方米 100 元计发，搬迁费（不包括生产设备设施费用）和临时安置费按市人民政府公布

的标准计发。

被征收国有土地上无建筑且尚未正常生产经营的，按照合法征收土地面积计发按时签约奖每平方米 200 元，附属设施及机械设备搬迁等按评估的价格补偿，需补偿停产停业损失的按照被征收土地的评估价值结合本办法第三十三条规定实施补偿，另不再给予任何补偿。

征收范围内国有土地权证记载用途和地上房屋权证记载用途相不一致的，土地按评估的价格补偿，地上建筑属于非住宅的按评估的重置成新价格补偿，签约搬迁奖、搬迁费和临时安置费按规定计发。

征收范围内合法土地上，经自然资源和规划部门确认超过规划许可或房产权证部分房屋，在规定期限内签约并交付拆除的，按评估的房屋重置成新价格给予补偿，逾期签约并交付拆除的不予补偿；其室内装修和机械设备搬迁按评估的价格补偿。

征收国有土地上非住宅房屋涉及已征用土地中退让为公共用地部分的土地，凭其提供的土地出让合同及交费发票，按照企业受让土地时的土地用途进行评估，并按评估价格的百分之七十实施补偿；如有地上建筑的，按评估的重置成新价格补偿。

第三十五条 被征收房屋的用途以房屋所有权证记载的用途为准；房屋所有权证记载未明确用途的，由产权登记部门依照职权或者根据房屋所有权人的申请，按照各自的行业管理办法调查确认；没有房屋所有权证的，认定房屋用途以自然资源和规划、

建设部门提供的合法有效文件为依据。

第三十六条 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，根据房屋所有人的申请，按改变后的实际用途认定。改为商业用房的，应当持有合法有效营业执照以及市场监管部门出具的延续使用的营业证明。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后已经自然资源和规划、综合执法、市场监管等部门同意改变房屋用途，并持有建设工程规划许可证、土地使用权证、载明用途的房屋所有权证（房屋用途确认单）以及营业执照等合法有效文件，按认定的房屋用途予以补偿安置，房屋所有权人应当依法补交土地收益金并在房屋补偿款中直接扣除；土地收益金补交标准由建设、自然资源和规划及价格管理部门依法确定，报市人民政府批准后公布。

改变房屋用途未经批准的，按其房屋原有用途认定，补偿时结合其持有的营业执照、市场监管部门的认定证明以及经营面积、经营年限、纳税情况给予适当补助，具体补助办法由房屋征收部门负责制定，报市人民政府批准后公布。

第三十七条 被征收房屋有产权纠纷、产权人下落不明或暂时无法确定产权人的，由征收实施单位提出补偿安置方案，报房屋征收部门审核同意后实施拆除。房屋拆除前，房屋征收部门应当就被征收房屋的有关事项，向公证机构办理证据保全。房屋补

偿费及相关资料由房屋征收部门办理提存公证。

第三十八条 征收设有抵押权的房屋，依照国家有关担保的规定执行。

征收产权属于学校、医院、敬老院、福利院、幼儿园、居委会等用于社会公益事业的房屋及其附属设施，应当按照有关法律、法规的规定和城乡规划的要求，予以重建或货币补偿。

法律、法规对征收军事设施、寺观教堂、文物古迹、归侨侨眷房屋、涉外房屋等另有规定的，从其规定。

第三十九条 房屋征收范围内涉及的公共设施或者各种管线迁移，由原所有人按规定期限自行迁移，所需迁移费用由建设活动组织实施单位承担。

第四十条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

被征收人收到补偿款后，应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，禁止建设单位参与搬迁活动。

第四十一条 被征收人在征收公告规定的期限内按期签约并腾空搬迁的，房屋征收部门按被征收房屋合法建筑面积给予每平方米 550 元的奖励（其中工业和工业类仓储除外）。

第四十二条 因征收住宅房屋造成搬迁的，应对被征收人支付搬迁费，搬迁费按两次计发。

因搬迁造成固定电话、网络、有线电视、空调、管道煤气、太阳能等损失或拆装的经评估后补偿拆装费用。

第四十三条 对选择产权调换公寓房的被征收人，房屋征收部门应当在被征收人搬迁之月起二十四个月内交付用于产权调换房屋；安置用房为新建高层建筑房屋的，应当在被征收人搬迁之月起三十六个月内交付用于产权调换房屋。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，并按规定计算、结清差价。

选择产权调换公寓房的被征收人自行解决周转用房的，房屋征收部门自搬迁之月起按规定的过渡期限支付其临时安置费，并支付其用于产权调换房屋交付后六个月内的临时安置费，其中，房屋征收部门提供现房用于产权调换安置的，过渡期限为六个月；提供多层住宅期房安置的，过渡期限为二十四个月；提供高层住宅期房安置的，过渡期限为三十六个月。超过房屋征收补偿协议规定的过渡期限未提供安置用房的，应当自逾期之月起按照市人民政府公布的最新标准的二倍支付临时安置费。

选择产权调换公寓房的被征收人要求房屋征收部门提供周转用房的，在房屋征收补偿协议规定的过渡期限内不再支付临时

安置费。超过协议规定的过渡期限而未提供安置用房的，除继续提供周转用房外，还应当自逾期之月起按照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。

选择货币补偿和产权调换市场化安置的，支付给房屋被征收人二十个月的临时安置费。

其中被征收人家庭成员中有70周岁以上老年人（按户籍登记为准），因房屋征收需要搬迁且自行解决临时安置过渡的，发给老年人临时安置补助。老年人临时安置补助具体标准由房屋征收部门会同价格管理部门确定，报市人民政府批准后公布。

第四十四条 市人民政府作出房屋征收决定后，由房屋征收部门与被征收人就补偿方式、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、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

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百分之九十的，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，由市人民政府予以公告，并书面告知被征收人。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，

另一方当事人可以依法提起诉讼。

第四十五条 除依照本办法第四十四条第二款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，由房屋征收部门向市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产权调换安置两种补偿方式及相应的补偿标准。

补偿决定方案经市人民政府审查后送达被征收人。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。市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。

市人民政府根据国务院房屋征收补偿条例和浙江省房屋征收补偿条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定包括本办法第四十四条第一款规定的有关补偿协议事项。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，并按照评估确定的装饰装修价值结合房屋装饰装修补偿相关规定另行给予补偿。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或提起

行政诉讼。

第四十六条 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，被征收人应当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，由市人民政府向原房屋承租人另行提供承租房屋。

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，市人民政府可以作出腾退决定，责令承租人限期腾退。

第四十七条 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，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点、面积等材料。

第四十八条 房屋被依法征收的，其国有土地使用权同时收回。

被征收人搬迁后，房屋征收部门应当将房屋征收决定或补偿决定及被征收房屋清单等材料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根据房屋征收决定或者

补偿决定、补偿协议办理房屋所有权、土地使用权注销登记，并将注销事项记载于登记簿，原权属证书收回或者公告作废。

第四十九条 房屋征收部门应当加强房屋征收档案管理，依法建立房屋征收补偿档案并按户立卷长期保存，同时将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。征收实施单位应当在征收工作结束后三个月内将房屋征收相关资料按档案管理规范要求整理并报房屋征收部门存档。

监察、审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督和审计。

第五章 附则

第五十条 市人民政府建立房屋征收重大问题协调机制。对国有土地上房屋征收计划制定、安置房建设计划落实以及房屋征收中确需市人民政府协调的重大问题，由市人民政府协调解决。

被征收非住宅房屋单户补偿金额在一千万元以上的，征收补偿方案应当报经市人民政府专题会议或市政府建立的房屋征收重大问题协调机构讨论同意后实施。

第五十一条 实施本办法所涉及的行政诉讼（复议）和政府信息公开事项由市建设局负责。其中，对因危及社会稳定而不予公开的信息，应按《浙江省县级重大事项社会稳定风险评估办法（试行）》出具评估报告。

第五十二条 本办法自 2021 年 5 月 15 日起施行。原《诸暨市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市人民政府第 47 号令）同

时废止。

主送：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。

分送：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

2021年4月26日印发
