

# 衢州市衢江区人民政府文件

衢江区政发〔2023〕30号

## 衢州市衢江区人民政府 关于印发衢江区集体土地房屋征收补偿安置实施 细则的通知

各乡镇人民政府、办事处，区政府各部门、各单位：

《衢江区集体土地房屋征收补偿安置实施细则》已经区政府第28次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

衢州市衢江区人民政府

2023年4月3日



# 衢江区集体土地房屋征收补偿安置实施细则

为规范衢州市衢江区集体土地房屋征收补偿安置工作，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，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》等法律法规以及《衢州市区集体土地房屋征收补偿安置办法》（衢政发〔2023〕2号）的规定，结合本区实际，制定本细则。

## 一、适用范围

（一）衢江区行政区域内集体土地征收涉及房屋或附着物的补偿安置工作，适用本细则。

## 二、职责分工

（二）衢州市自然资源和规划局衢江分局是衢江区集体土地房屋征收补偿安置工作的主管部门，负责集体土地房屋征收补偿安置的指导和监督管理工作。衢州市衢江区人民政府依法设立的征收机构协助做好集体土地房屋征收补偿安置相关工作。

（三）区农业农村局、区综合执法局、区住建局、区民政局、区林业局、区交通运输局、区人力社保局、区财政局、区司法局及衢州市公安局衢江分局等部门按照各自职责，分工负责，互相配合，共同做好集体土地房屋征收补偿安置的相关工作。

（四）乡镇人民政府（街道办事处）为本辖区内集体土地房屋征收补偿安置的实施单位，具体承担集体土地房屋征收补偿安置工作。

### 三、补偿安置

#### （五）安置户的认定

1.安置户的认定以不动产权证等相关证明为基础，同时符合现行农村村民建房条件及以下规定：

户的认定以相关产权证明（《不动产权证书》《房屋所有权证》《土地使用权证》《建设工程（乡村建设）规划许可证》《规划许可证申请表》《农村私人建房用地呈报表》）为基础，一证为一户；同一产权人有多本证的合并一户认定；被征收人及其配偶、未成年子女有多处房屋，仍按一户计。

2.父母原则上随属于本村集体经济组织成员的子女作为一户安置。有下列情形之一的家庭可分户安置：

（1）有两个及以上子女为本村集体经济组织成员的，达到法定婚龄的子女可单独分户，一子多女户或多女户最多只能分两户；

（2）原则上每代中有一个及以上本村集体经济组织成员的“四世同堂”户，可分户。一二代为一户，三四代为一户；

（3）夫妻离婚不作为分户依据。双方依法“析产”并且办理了不动产权证方可分户。

#### （六）安置人口认定

1.安置人口原则上以本村集体经济组织成员为基准数，再根据具体情况予以增减。

自征收土地预公告之日起至规定的签订房屋征迁补偿安置

协议截止之日前出生的人口应作为安置人员。在此期间死亡的人口，若在协议签订后死亡的，应计入安置人口；若死亡时尚未签订协议的，不计入安置人口。

2.有下列情形之一的，可以增计一个安置人口：

- (1) 已婚尚未有子女的，或者实际只有一个子女的；
- (2) 达到法定婚龄的未婚人员。

3.有下列情形之一的，可以列入安置人口：

(1) 原为本村集体经济组织成员的现役军人（不含现役军官）；

(2) 原为本村集体经济组织成员的在校大、中专学生和在读研究生；

(3) 长期居住在本村的招商户（包括红、蓝印户口人员）、土地征收等政策性农转非人员，且不属于国家机关、事业单位正式在编人员（含离退休人员），也未享受房改、政府保障性住房等政策的；

(4) 依法办理了收养登记的人员；

(5) 原为本村集体经济组织成员的正在服刑人员；

(6) 其他依照法律法规和政策规定的可安置人员。

4.下列情形之一的，不列入安置人口：

(1) 挂靠在本村的外来人员；

(2) 国家机关、事业单位正式录用在编人员（含离退休人员和征收土地预公告发布后辞职、辞退人员）；

(3) 已享受过集体土地上房屋征收公寓安置、房票安置、货币安置、迁建安置等政策的人员；

(4) 已享受房改、政府保障性住房（租住的除外）等政策人员；

(5) 其他不符合法律法规和政策规定的安置人员。

### (七) 房屋面积认定

1.已经办理《规划许可证申请表》或《农村私人建房用地呈报表》等建房审批手续，但未办理《房屋所有权证》《土地使用权证》或《不动产权属证书》的，在审批范围内，结合房屋现状认定。

2.经批准改建、扩建、修建的，在审批范围内，结合房屋现状认定。

3.建房审批手续不全的，按以下规则认定：

(1) 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，已建成且至今未扩建或拆（翻）建的住宅（新建房屋时属应拆未拆的除外），不能提供合法权属证明材料的，经村集体经济组织或村民委员会、乡镇人民政府（街道办事处）核实，公示无异议后，按实际现状建筑面积认定合法面积；

(2) 持有《房屋所有权证》或《土地使用权证》，或者虽经有关部门审批但审批手续不完整的，建房时符合“一户一宅”政策规定，可以在规划许可面积范围内或者按可审批面积，结合房屋现状认定；

(3) 经审批已建成的房屋，超出审批面积的按审批核定面积确认，小于审批面积的按实际面积确认；

(4) 经审批而未建成的房屋，结合原始审批资料和现状，确认合法主体住宅房屋建筑面积和合法占地面积；

(5) 因修缮、翻新而改变原住宅房屋的，按原始登记和现状，确认合法主体房屋建筑面积和占地面积。

#### (八) 安置面积

征收住宅房屋的安置面积，以一户一人 110 平方米（建筑面积）为保障，每增加一个安置人口按每人 50 平方米（建筑面积）增加安置面积。

被征收人为非本村集体经济组织成员（或属于不列入安置人口的情形），且拥有被征收住宅房屋所有权的，原则上只享受货币补偿安置。其中在规定期限内签约，且按期腾空交付房屋的，可按被征收住宅房屋合法建筑面积，给予不高于 110 平方米的安置面积。

#### (九) 安置方式

征收住宅房屋，可以实行房票安置、货币补偿安置、产权调换安置、宅基地安置。

1. 房票安置是指被征收人使用房票购买有产权的商品房。

(1) 房票是用于被征收人购买商品房结算的特定票据，只限于被征收人购置商品房时使用，不得兑换现金；

(2) 房票价格参照征收项目所在区域周边普通商品房的市

场价格，扣除被征收住宅房屋的平均重置价格后得出。房票有效期自出票之日起计算，最长不超过 24 个月；

(3) 可用房票购买的房源原则上为衢江区范围内的新建商品房，根据征收项目情况，由实施单位发布房源信息。

2. 货币补偿安置是指征收人提供补偿安置资金，由被征收人自行解决安置住房。

3. 产权调换安置是指征收人向被征收人提供公寓式住宅作为产权调换用房，安置被征收人。

安置地点根据具体征收项目按照相关规划要求确定，土地取得方式为出让。

4. 宅基地安置是指由征收人对被征收房屋进行补偿，由被征收人按规划要求自行宅基地建房，或由征收人按规划统一安排宅基地建房安置被征收人。

宅基地安置方式适用于衢州市衢江区国土空间规划确定的城镇开发边界以外的范围，按照《衢州市衢江区农村宅基地和建房管理办法（试行）》规定执行。

#### (十) 安置结算

##### 1. 房票安置的结算：

(1) 被征收人选择房票安置的，被征收房屋合法建筑面积等于安置面积的，按被征收房屋重置价结合成新率结算（标准见附件）；被征收住宅房屋的合法建筑面积大于安置面积的，超出部分面积按货币补偿安置标准结算；

(2) 被征收人选择购买商品用房用于安置的，可给予房票使用总额 10% 的奖励；房票自出票之日起满 12 个月后使用的，再给予房票使用总额 3% 的购房奖励；

(3) 被征收人所购商品房价格高于房票价值的，超出部分自行承担；

(4) 被征收人持房票购买商品用房为期房的，房地产开发企业在签订买卖合同、房屋主体结构验收、项目竣工交付等阶段按一定比例向征收实施单位申请结算资金；

(5) 被征收人持房票购买商品用房为现房的，房地产开发企业在商品房买卖合同生效并完成备案后向征收实施单位申请结算；征收实施单位应在三个月内结清房款。

## 2. 货币补偿安置的结算：

(1) 被征收住宅房屋面积按合法建筑面积计算；

(2) 补偿价格根据被征收房屋土地和房屋的评估价值确定。

## 3. 产权调换安置的结算：

(1) 被征收房屋价格按认定的房屋面积按重置价格结合成新率确定，未建部分面积不计价值；

(2) 产权调换安置房面积在安置面积范围内的，安置房面积按重置价结算，超出部分按市场评估价结算。

被征收住宅房屋合法建筑面积超过安置面积的，超出部分面积按货币补偿安置标准结算。

## 4. 宅基地安置的结算：



(1)被征收房屋合法面积按照重置价结合成新率补偿结算；

(2) 统一代建的安置房结算价格由征收项目实施单位提出并报区政府审批。

#### 四、其他规定

##### (十一) 补偿奖励

1.征收集体土地非住宅房屋，原则上按征收时重置价格的3倍给予货币补偿。征收非住宅房屋涉及的临时安置费、搬迁费、停产停业损失、房屋签约和腾空等补助奖励标准参照衢州市区国有土地上房屋征收补偿相关标准执行。

2.被征收房屋涉及无证的阁楼、架空层不作为安置依据，由征收人按规定给予适当补偿。被征收人在征收红线范围内附属仓房、牛棚、猪舍、室外厕所、门斗等附属房不作为安置依据，由征收人给予相应补偿。

被征收房屋装修、其他附属物（构筑物）、临时建筑等补偿标准参照衢州市区国有土地上房屋征收补偿相关标准执行。

3.被征收人擅自加层等改（扩）建房屋的，改（扩）建部分不作为安置依据，不予补偿。

被征收人已依法取得宅基地建造新房，但未按规定拆除旧房的，该旧房不作为安置依据，应当在规定的期限内自行拆除，不予补偿。

4.征收出租或出借的住宅用房，对承租人或借用人不予安置和补偿，由产权所有人自行处理租借关系。

5.临时安置费。被征收人自行解决周转用房的，临时安置费以被征收房屋建筑面积计算。每月每平方米标准为 10 元。计算后补偿标准每月每户不足 1000 元的，按 1000 元计发。临时安置费支付周期为自搬迁之月起至被安置后 6 个月。

选择货币补偿安置和宅基地安置的，临时安置费按 12 个月支付。选择房票安置的，临时安置费按 24 个月支付。选择产权调换安置的，采用多层公寓安置的应在 24 个月内安置完毕，采用高层公寓安置的应在 36 个月内安置完毕，超过以上期限未交付安置房的，自逾期之月起加倍支付临时安置费。

6.住宅搬迁费。按每户 3000 元/次支付。选择产权调换安置、房票安置和宅基地安置的，被征收人从被征收房屋迁往周转房时应支付搬迁费，从周转房迁往安置房时应再次支付；被征收人从被征收房屋直接迁往安置房、选择货币补偿的，支付一次搬迁费。

7.签约腾空等奖励。按被征收房屋的合法建筑面积不高于 400 元/平方米标准实施。根据被征收人在规定时间内配合调查摸底、签订协议、腾空交付、安置结算等阶段给予奖励，分阶段奖励标准由征收项目实施单位根据具体情况制定。规定期限内，征收范围内（以自然村为单位）涉及的所有被征收人全部在规定时间内签订协议并交付拆除的，按被征收房屋的合法建筑面积再给予 60 元/平方米的奖励。

## （十二）残值补助

被征收人在规定期限内签约，且按期腾空房屋交付拆除的，

对下列建筑给予残值补助：

1.经政府及相关职能部门处罚的房屋，房屋与处罚票据对应的，被处罚面积部分按重置价的 60%给予补助。

2.经土地行政管理部门等职能部门处罚没收后，农户折价回购的住宅房屋，折价回购面积按重置价结合成新率补助。

3.其它房屋残值补助：砖混结构 450 元/平方米，砖木结构按 250 元/平方米。在规定的第一个签约阶段签约的，再增加 150 元/平方米的奖励。

（十三）被征收人弄虚作假，骗取补偿安置费用的，收回被骗取的安置资金，并由征收人交有关单位予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（十四）各实施单位要严格执行政策标准，履行属地职责，认真组织实施，切实做好新老政策的衔接工作，妥善处理历史遗留问题。对违法突破政策标准的，依法追究相关人员责任。

## 五、附则

（十五）本细则自公布之日起施行。

附件：衢江区集体土地房屋征收结算价格表

附件

## 衢江区集体土地房屋征收结算价格表

房屋类别	价格类型	单位 (元/平方米)	主要条件
框混结构	重置价	1400	房屋为钢筋混凝土、框架结构
砖混结构		1200	房屋主要构件为砖砌体和钢筋混凝土结构
砖木结构		1000	房屋主要构件为砖砌体和木结构
其他结构		700	以上三种结构以外的房屋

说明:

1.房屋重置价成新率标准，房屋建成当年为 100%，建筑年限在 3 年（含 3 年）以内的不计算折旧，超过 3 年的每年按 1% 折旧，房屋最高折旧率不超过 30%（含 30%）。

2.檐口 1 米以下的楼层部分按标准的 20%；檐口 1—1.7 米的楼层部分按标准的 30%给予补偿，檐口 1.7 米以上的楼层部分按标准的 50%给予补偿，1.5—2.2 米的架空层按标准的 50%给予补偿。

---

抄送：区委各部门，区人大常委会、区政协办公室，区人武部，区法院，区检察院，各群众团体。

---

衢州市衢江区人民政府办公室

2023年4月4日印发

---