

丽水市人民政府文件

丽政发〔2021〕32号

丽水市人民政府关于印发《丽水市市区征收集体所有土地房屋补偿管理办法》的通知

莲都区政府, 市政府直属各单位:

《丽水市市区征收集体所有土地房屋补偿管理办法》已经市政府第88次常务会议审议通过, 现印发给你们, 请认真贯彻执行。

丽水市人民政府

2021年12月27日

(此件公开发布)

丽水市市区征收集体所有土地 房屋补偿管理办法

(2019年6月28日经市人民政府第41次常务会议审议通过，
2021年12月14日经市人民政府第88次常务会议修订)

第一章 总 则

第一条 为规范征收集体所有土地房屋补偿工作，保障房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《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》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省村经济合作社组织条例》《浙江省土地征收程序规定（试行）》及有关法律、法规、规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在丽水市市区范围内因征收集体所有土地对具有合法产权的房屋及其附属物实施补偿和安置（以下简称征地房屋补偿），适用本办法。

丽水市市区范围内的农村集体经济组织成员原安置在国有土地上的住宅再次被征收的，可以参照本办法补偿。

第三条 本办法所称的征地房屋补偿是指根据法律法规等规定，征收集体所有土地的，由补偿人对被补偿人的集体所有土

地上房屋进行合理补偿和安置的行为。

本办法所称补偿人是指市、区人民政府设立或者指定的实施征地房屋补偿工作的部门、机构或者乡（镇）人民政府、街道办事处。补偿人具体组织实施本辖区的征收集体所有土地房屋补偿工作。被补偿人是指被征收土地涉及补偿的房屋和附属物的产权人，及符合公寓或迁建安置立户条件的家庭成员。

第四条 征地房屋补偿应当遵循依法公开、合理补偿、妥善安置的原则。

第五条 丽水市人民政府应当加强对市区集体所有土地房屋征收与补偿工作的组织领导。莲都区人民政府负责本行政区域的集体所有土地房屋征收与补偿工作，依法发布征收土地预公告。

丽水市自然资源和规划局是征地房屋补偿的主管部门（以下简称主管部门），负责因征收集体所有土地而实施的房屋补偿安置监督管理工作，组织实施公寓安置小区的规划和迁建安置小区的控制性详规编制等工作。

丽水市人民政府土地和房屋征收研究指导中心负责征收集体所有土地房屋补偿的政策研究、任务下达、督促、指导协调等工作。

补偿人可以按照政府购买服务相关规定确定征地房屋补偿受委托实施单位，承担征地房屋补偿的具体工作。受委托实施单位不得以营利为目的，实施征地房屋补偿工作所需经费由财政予

以保障。

丽水市人民政府、莲都区人民政府、丽水经济技术开发区管理委员会指定相关部门开展公寓安置小区的设计、建设等工作。

发改、财政、建设、公安、民政、卫健、综合执法、市场监管、人力社保、文广旅体、农业农村、残联、妇联等部门或单位应当按照各自职责，配合做好征地房屋补偿工作。

第二章 补偿管理

第六条 征地房屋补偿工作实行统一计划管理。主管部门应当会同发改、建设等行政主管部门，按照丽水市土地利用总体规划、城市总体规划的要求，汇总、编制年度征地房屋补偿安置计划，报市政府批准后实施。

第七条 征地房屋补偿安置资金应当及时足额到位、专款用于征地房屋的补偿安置，不得挪作他用。

主管部门应当加强对征地房屋补偿安置资金使用的监督管理。

第八条 补偿人和受委托实施单位应当建立健全征地房屋补偿的档案管理制度，加强征地房屋补偿档案管理。

第九条 根据法律法规等规定征收集体所有土地的，莲都区人民政府在门户网站发布征收土地预公告，同时在拟征收土地的乡镇（街道）、村（社区）、村民小组所在地张贴，公告期限不少

于 10 个工作日。征收土地预公告应包括土地征收范围、征收土地目的、开展土地现状调查安排、房屋补偿安置地点等内容。征收土地预公告应当抄告法院、公安、自然资源、综合执法、农业农村、建设、市场监管、文广旅体等有关单位，通知有关部门在拟征地范围内暂停办理户口迁入、分户、房屋产权过户登记、核发（变更）营业执照、房屋改（扩）建审批等不当增加补偿费用的行为。

第十条 征收土地预公告发布后，拟征地范围内的被补偿人有下列情形的，不作为补偿安置的依据，但本办法另有规定的除外：

（一）户口的迁入、分户，但因出生、婚嫁、军人退伍、大中专学生毕业、刑满释放人员回原籍确需办理户口迁入的除外；

（二）房屋转让、互换、新（扩、改）建、析产、赠与、租赁、抵押、典当、装修等；

（三）领取营业执照等；

（四）改变房屋用途；

（五）其他不符合补偿安置条件的。

第十一条 征收土地预公告发布后，补偿人应当依法实施现状调查，查明被补偿人的户口、家庭常住人口、选择安置意向、被补偿房屋及其他住房情况，附属物状况等事项。被补偿人应当如实申报户口、被补偿房屋及其附属物的产权等有关情况，并提

供相关材料。公安、民政、建设、市场监管、农业农村、组织人事、不动产登记、房改、档案管理等单位应当配合补偿人做好相关调查工作。

被补偿房屋经依法登记的，以登记内容为准；尚未登记或土地登记与房产登记不一致的，补偿人应当会同有关部门依法进行调查、认定和处理。属于遗产尚未登记的，根据《中华人民共和国民法典》的相关规定认定。调查认定结果应当在莲都区政府门户网站及拟征地范围内公布。

第十二条 补偿人应当按照重大决策社会稳定风险评估的有关规定，就征地房屋补偿的合法性、合理性、合规性、可行性、可控性以及可能出现的风险组织开展社会稳定风险评估，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。征地房屋补偿可以和土地征收一并开展社会稳定风险评估。

补偿人应当根据社会稳定风险评估结果，结合现状调查，拟定征地房屋补偿实施方案，作为征地补偿安置方案的组成要件。征地房屋补偿实施方案应当包括：补偿人、实施范围、补偿安置的方式和标准、安置地点、过渡方式、办理补偿安置登记地点和时限等内容。

第十三条 征地房屋补偿实施方案拟定后，作为征地补偿安置方案的组成要件由莲都区人民政府在门户网站发布，同时在拟征收土地的乡镇（街道）、村（社区）、村民小组所在地予以公告，

公告时间不少于 30 日。

第十四条 补偿人应当根据现状调查结果拟订具体安置方案，会同农业农村、自然资源、建设等部门进行审查。审查结果予以公示，公示时间为 7 个工作日。

第十五条 房地产评估应当遵循公开、公平、公正的原则。

被补偿房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

被补偿房屋的价值和安置房的价值，由同一家房地产价格评估机构以征收土地预公告之日为评估时点评估确定。

第十六条 房地产价格评估机构由被补偿人协商选定；征收土地预公告发布后 10 个工作日内仍不能协商选定的，由补偿人组织产权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，应当有过半数的产权人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的产权人过半数选票。

随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。公证费用列入征地房屋补偿安置成本。

房地产价格评估机构被选定或者确定后，由补偿人作为委托人与其签订评估委托合同。

第十七条 房地产评估机构应当将分户的初步评估结果在拟征地范围内公示，接受社会监督。公示时间不得少于7个工作日。

被补偿人或者补偿人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10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。

被补偿人或者补偿人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10日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

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、城乡规划、法律、会计等方面的专家组成

第十八条 被补偿房屋评估费用由委托人承担。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。

鉴定费用标准按照省价格主管部门的规定执行。

第十九条 临时安置费、搬迁费、停产停业损失补偿、房屋重置价格、附属物补偿、装修补偿等根据市政府或有关行政主管部门规定的标准执行。

第二十条 被补偿人依法享有使用权的土地，其面积超过被补偿房屋按标准容积率占有的土地面积时，超过部分的土地按照

建设用地区片综合地价补偿。

第二十一条 在规定的签约时限内，市、区人民政府指定的部门或乡镇人民政府应当与被补偿人按照本办法规定，就补偿安置等事项签订征地房屋补偿安置协议，协议应当明确补偿形式、补偿金额、安置方式、安置房面积、安置地点、搬迁期限、过渡方式和违约责任等事项。

征地房屋补偿安置协议生效且被补偿人腾空搬迁后，补偿人应当将征收土地预公告、征地补偿安置方案公告、补偿协议以及被补偿房屋清单提供给不动产登记机构，并告知被补偿人申请被补偿房屋所有权、土地使用权注销登记。被补偿人未申请注销登记的，不动产登记机构应当依据征收土地预公告、征地补偿安置方案公告、补偿协议办理房屋所有权、土地使用权注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

第二十二条 被补偿人在规定的期限内签订征地房屋补偿安置协议并按时腾空搬迁的，给予适当奖励；超过腾空搬迁期限的，不予奖励。

具体奖励标准由市政府另行公布。

第二十三条 补偿人应当委托具备相应施工资质的单位实施房屋拆除工作，并与其签订《安全生产责任书》，落实安全生产责任。

第二十四条 公安、税务、供水、供电、燃气供应等行政主

管部门和单位，应当凭补偿人的证明及其他相关资料，及时办理和安排被补偿人的户口迁移、购房税收政策优惠、用水用电用气等事宜。

第二十五条 对未达成征地房屋补偿安置协议的，由莲都区人民政府作出征地补偿安置决定。被补偿人在征地补偿安置决定规定的期限内既不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，由莲都区人民政府依法申请人民法院强制执行。

已签订征地房屋补偿安置协议的被补偿人未履行协议的，经催告后仍不履行的，签订协议的行政机关或者莲都区人民政府可以作出要求履行协议的书面决定。被补偿人在该书面决定规定的期限内既不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，由作出要求履行协议书面决定的行政机关依法申请人民法院强制执行。

实施强制执行前，应当就有关事项向公证机关申请证据保全。

第三章 补偿安置

第二十六条 被补偿房屋用途为住宅，被补偿人可以选择货币补偿、公寓安置、迁建安置或产权调换中的一种补偿安置方式，本办法另有规定的除外。

被补偿房屋用途为商业用房、工业用房、办公用房，被补偿人可以选择货币补偿或产权调换的补偿安置方式。

被补偿房屋用途为农业生产用房，给予适当的补偿，不予安置。

被补偿人在征地范围内，有两处以上住宅或两本以上房屋所有权证（含原迁建安置、宅基地审批等集体所有土地或国有划拨土地上住宅），应当合并补偿安置。

第二十七条 产权人既不属于被征地村符合审批宅基地建房条件的集体经济组织成员，又不属于因土地征收而农转非的城镇居民，对被补偿的住宅拥有房屋所有权和集体土地使用权的，在补偿安置时可以选择货币补偿或产权调换。

第二十八条 征地房屋补偿涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹和涉外房屋的，按照有关法律、法规办理。

征收土地预告发布时，征地房屋补偿涉及户口在被征地村的华侨、归侨、港澳台同胞以及回国定居且户口迁回被征地村的原外籍华人拥有的集体所有土地上房屋的，补偿安置参照被征地村符合审批宅基地建房条件的集体经济组织成员标准执行。

华侨、归侨、港澳台同胞在补偿中的权利义务有其他法律、法规规定的，从其规定。

第二十九条 被补偿房屋用途为住宅，产权人的子女同时符合以下条件的，经产权人同意，可以根据被补偿房屋按户数平均

分摊后的建筑面积、建筑占地面积，作为不同安置户予以安置：

（一）已达到法定结婚年龄；

（二）附件 1 范围内符合审批宅基地建房条件的集体经济组织成员的户口须在同一片区（即附件 1 范围所列的村），附件 2、3 范围内符合审批宅基地建房条件的集体经济组织成员的户口须在被征地村；

（三）无其他集体所有土地上住宅和迁建安置、宅基地审批等国有划拨土地上住宅，符合住房困难户条件。

第三十条 被补偿房屋用途为住宅的，产权人在征收土地预告前离异，被补偿人符合审批宅基地建房条件，选择公寓安置或迁建安置的，根据安置户数平均分摊建筑面积、建筑占地面积后予以补偿安置。

第三十一条 被补偿房屋用途为住宅，被补偿人的子女为现役军人（不含现役军官和已在外结婚定居人口，下同），且原户口在被征地村，征收土地预告发布时已达到法定结婚年龄，通知安置房或安置地基分配选择前退伍或复员，将户口迁回原籍并取得集体经济组织成员资格的，经产权人同意，可以根据被补偿房屋按户数平均分摊后的建筑面积、建筑占地面积，作为不同安置户予以安置。

与被征地村集体经济组织成员结婚的现役军人，原户口不在被征地村，未享受房改政策或征收集体所有土地房屋补偿安置政

策、未享受农村无房户住房困难户安排公寓住房、国有划拨住宅用地、未作为户主审批宅基地建房的，可计入安置人口。

第三十二条 被补偿房屋用途为住宅，被补偿人及家庭成员有下列情形之一的，不享受公寓安置和迁建安置：

（一）已享受房改政策（包括购买房改房、集资房、限价商品住房、安居房、解困房和微利房，经济适用住房，领取经济适用房价差补助，下同）或征收集体所有土地房屋补偿安置政策的人口；已享受农村无房户、住房困难户给予安排公寓住宅或者国有划拨住房用地的人口；已作为户主（含夫妻双方）审批宅基地建房的人口。

（二）未达到法定结婚年龄已分户的人口；

（三）国家机关、事业单位在编人员、离退休人员；

（四）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，出让、赠与或以其他方式转让集体所有土地上房屋的人员；

（五）非直系血亲挂靠户口的人口；

（六）不符合生效条件的遗嘱确定的继承人；

（七）未按法定继承顺序确定继承人的遗嘱确定的继承人；

（八）其他不符合公寓安置和迁建安置条件的人员。

第三十三条 被补偿房屋用途为住宅，被补偿人选择公寓或迁建安置的，安置人口以征收土地预公告发布时被补偿人家庭户口簿登记的常住户口，且具有集体经济组织成员资格及符合审批

宅基地建房条件的人数确定。但有下列情形的，按照以下规定办理：

（一）符合下列条件之一的，可增加一个安置人口：

1. 征收土地预公告发布时已婚尚未有子女的；
2. 夫妻已领取《独生子女父母光荣证》，未生育二胎的；
3. 在附件 3 范围内选择迁建安置，征收土地预公告发布时达到法定结婚年龄但未婚的。

（二）产权人的父母属于被征地村集体经济组织成员且符合审批宅基地建房条件，且无独立集体所有土地上房屋的，经被补偿人及其父母共同申请，可计入安置人口。

（三）被补偿人家庭成员不属于被征地村集体经济组织成员，但属下列情形之一的，可计入安置人口：

1. 与被征地村集体经济组织成员结婚，且具有户口所在村集体经济组织成员资格，并符合审批宅基地建房条件，未享受房改政策或征收集体所有土地房屋补偿安置政策、未享受农村无房户住房困难户安排公寓住房、国有划拨住宅用地、未作为户主审批宅基地建房的配偶；

2. 与被征地村集体经济组织成员结婚，属于丽水市区户口的城镇居民且未享受房改政策的配偶；

3. 子女属于丽水市区户口的城镇居民，未婚且未享受房改政策的；

4. 户口制度改革前原户口在被征地村的现役军人；
5. 户口制度改革前原户口在被征地村的大中专院校在校学生；
6. 户口制度改革前原户口在被征地村的监狱服刑人员；
7. 法律、法规规定的其他人员。

(四) 附件 3 范围的被补偿人选择迁建安置的，安置人口超过 6 人的，经自愿申请，超过 6 人以上，除被补偿人以外的安置对象可以不计入安置人口。

第三十四条 通知安置房或安置地基分配选择前，属下列情形之一的，可计入安置人口：

(一) 出生、合法收养的人口，可计入安置人口；

(二) 结婚并将户口迁入被征地村，取得该村集体经济组织成员资格，并符合审批宅基地建房条件，且未享受房改政策或征收集体所有土地房屋补偿安置政策、未享受农村无房户住房困难户安排公寓住房、国有划拨住宅用地、未作为户主(含夫妻双方)审批宅基地建房的配偶，可计入安置人口。但离异并在征收土地预告发布后再婚的，另一方及家庭成员不得计入安置人口；若原配偶户口不在被征地村，且未在被征地村享受征收集体所有土地房屋补偿安置政策、农村无房户住房困难户安排公寓住房、国有划拨住房用地、作为户主审批农村宅基地建房的，现配偶符合其他安置条件的，现配偶本人可计入安置人口；

在被征地村无常住户口的，与被征地村集体经济组织成员结婚，且具有户口所在村集体经济组织成员资格，并符合审批宅基地建房条件，未享受房改政策或征收集体所有土地房屋补偿安置政策、未享受农村无房户住房困难户安排公寓住房、国有划拨住宅用地、未作为户主审批宅基地建房的配偶及未成年子女，可计入安置人口。

第三十五条 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，因离婚、析产、赠与、继承、买卖等原因，转让或放弃集体土地房屋的，不予公寓安置或迁建安置。

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，根据房屋所有权人的申请，经批准后按改变后的用途确定，农业生产用房除外。其中改为商业用房的，应当持有合法有效的营业执照等资料。

按照改变后的用途补偿的，对被补偿人给予的补偿中应当扣除被补偿人依法应当补交的土地收益金或土地出让金。

第三十七条 征地范围内的违法建筑、临时建筑及其他建筑，按照以下规定办理：

（一）经有关部门在审批中注明或两违处理中要求无偿拆除的建筑物，超过批准期限的临时建筑，应当在规定的期限内拆除，不予补偿，积极配合，主动自行拆除的，可给予适当误工补贴；

(二) 未超过批准期限的临时建筑, 可以按重置价的 50% 给予补偿;

(三) 经处罚后保留使用的房屋, 按重置价结合成新给予补偿;

(四) 经危房修缮审批(或报备)的房屋, 按原产权面积、现结构给予补偿。

第一节 货币补偿

第三十八条 货币补偿是指由补偿人根据被补偿房屋的 land 和房屋的评估价值, 提供补偿安置资金, 由被补偿人自行解决住房或生产经营用房的补偿安置方式。

第三十九条 被补偿人选择货币补偿的, 按照以下规定办理:

(一) 被补偿房屋用途为住宅的, 按照宅基地和住宅的评估价值给予补偿, 并给予适当奖励。

(二) 被补偿房屋用途为商业用房的, 按照土地和房屋的评估价值给予补偿, 并给予适当奖励。

(三) 被补偿房屋用途为工业生产用房的, 按照房屋重置价结合成新及土地评估价之和给予补偿, 并给予适当奖励, 同时给予享受旧城区企业搬迁改造奖励政策, 每亩工业用地奖励 10 万元。

上述(一)、(二)、(三)项的奖励标准由市政府另行公布。

第二节 公寓安置

第四十条 公寓安置是指补偿人向被补偿人提供公寓式住宅，按照被补偿人家庭人口，以人均方式确定安置面积，并结算差价的安置方式。

附件 1、2 范围内实行公寓安置，附件 3 范围内有条件的可实行公寓安置。

第四十一条 公寓式住宅土地供应方式为出让，可以直接上市交易。

公寓安置小区按照城市居住小区的标准进行统一规划、设计。小区内的道路、供排水、供电、排污、绿化、物业管理用房等配套设施统一建设，与安置房建设同步到位。

公寓式住宅分多层和高层。

第四十二条 公寓安置小区可以打破行政村域界限，补偿人应当提供不同套型面积的公寓式住宅供被补偿人选择。

第四十三条 附件 1 范围的公寓安置标准为人均建筑面积 50 平方米；附件 2 范围的公寓安置标准为人均建筑面积 55 平方米。公寓安置标准包含公摊面积。

附件 3 范围的公寓安置标准参照附件 2 执行。

第四十四条 被补偿人选择公寓安置的，被补偿房屋按照以下方式补偿：

（一）被补偿房屋的建筑面积等于或者少于安置房建筑面积的，按房屋重置价结合成新进行补偿。

(二)被补偿房屋的建筑面积大于安置房建筑面积部分(以下简称抵扣剩余面积),按照宅基地和住宅的评估价值进行补偿。

第四十五条 实行公寓安置,安置房价格分为廉购价、优惠价、市场价三种,并根据层次、朝向进行调节。

廉购价、优惠价以征收土地预告发布时,市政府另行公布的价格为准;廉购价不高于房屋重置价,优惠价不高于公寓建设的成本价。市场价结合安置房交付时同类地段商品房市场价评估合理确定。

公寓式住宅安置房廉购价、优惠价由市政府另行公布。

第四十六条 公寓式住宅安置房的供应价格按照下列规定结算:

(一)安置标准以内的面积按照廉购价结算,超过安置标准以上的面积按照市场价结算。

(二)单套公寓式住宅因自然产权不可分割而使总安置面积增加在5平方米以内部分,以优惠价结算。

(三)被补偿人选择高层公寓式住宅的,其安置房公摊面积部分的60%为无偿供给,计入安置面积。被补偿房屋与安置房的价值,在公寓式住宅安置房交付使用时结算差价。

第四十七条 被补偿人在征地范围内既有集体所有土地上商业用房又有住宅,商业用房经货币补偿或产权调换后,在公寓安置时,如被补偿房屋住宅建筑面积大于等于安置面积的,其价格按原结算方式结算;如被补偿房屋住宅建筑面积加上商业用房

建筑面积小于等于安置面积的，其安置面积等同于商业用房建筑面积部分按征收土地预告发布时的市场评估价结算；如被补偿房屋住宅建筑面积小于安置面积但加上商业用房面积超过安置面积的，其安置面积多出被补偿房屋住宅建筑面积部分按征收土地预告发布时的市场评估价结算；如被补偿人除商业用房外无其他住宅的，在作为无房户住房困难户安置时，安置面积等同于商业用房面积部分按市场评估价结算。

第四十八条 公寓式住宅安置房的交房期限为三年，自被补偿房屋腾空交付之月起计算。逾期交付的，补偿人应当双倍支付临时安置费。

第三节 迁建安置

第四十九条 迁建安置是指补偿人向被补偿人提供迁建安置用地，按照被补偿人的家庭人口确定安置面积，由被补偿人自行建房或由补偿人进行统建的安置方式。

第五十条 迁建安置土地供应方式为划拨，并在《不动产权证书》中注明：未经批准，不得转让。

迁建安置房可由政府统建或由被补偿人自建。

迁建安置小区实行集中统一规划，迁建安置房建设实行统一设计、统一景观式样、统一外墙装饰。

迁建安置小区内的道路、供排水、供电、绿化等配套设施由补偿人出资统一建设。

附件 1、2 范围征收集体所有土地房屋补偿，不实行迁建安

置。

第五十一条 附件3范围迁建安置标准如下：

- 1 人户，安置建筑占地面积 38 平方米（零起坡，下同）；
- 2 人户，安置建筑占地面积 54 平方米；
- 3 人户，安置建筑占地面积 72 平方米；
- 4 人户，安置建筑占地面积 90 平方米；
- 5 人户，安置建筑占地面积 108 平方米；
- 6 人以上户，安置建筑占地面积 125 平方米。

建房层次以安置小区建设规划要求为准。

第五十二条 选择迁建安置的，被补偿房屋按以下方式补偿：

（一）被补偿房屋建筑占地面积少于或等于安置房屋建筑占地面积：

1. 被补偿房屋建筑面积少于或等于安置房屋建筑面积时，被补偿房屋按重置价结合成新给予补偿；
2. 被补偿房屋建筑面积大于安置房屋建筑面积时，其中与安置房屋建筑面积相等部分的被补偿房屋建筑面积，按重置价结合成新给予补偿，其余部分按宅基地和住宅的评估价值扣除该部分建筑面积所分摊的土地成本费后给予补偿。

（二）被补偿房屋建筑占地面积大于安置房屋建筑占地面积时：

1. 被补偿房屋建筑占地面积与安置房屋建筑占地面积相等

部分其上所对应的被补偿房屋建筑面积小于或等于安置房屋建筑面积部分，按重置价结合成新给予补偿；

2. 被补偿房屋建筑占地面积与安置房屋建筑占地面积相等部分其上所对应的被补偿房屋建筑面积超过安置房屋建筑面积部分，按宅基地和住宅的评估价值扣除该部分建筑面积所分摊的土地成本费后给予补偿；

3. 按本项 1.2. 计算后的其余部分被补偿房屋建筑面积（即被补偿房屋建筑占地面积超过安置房屋建筑占地面积部分其上所对应的被补偿房屋建筑面积）按宅基地和住宅的评估价值给予补偿。

在上述补偿标准中，同一户如有不同层次的被补偿房屋，其房屋建筑面积应按该房屋的建筑占地面积平均分摊计算。

第五十三条 土地使用成本费包含土地划拨价、小区基础设施建设费用及相关税费等。土地使用成本费由补偿人根据具体项目核算，并报主管部门批准后实施。

安置房屋建筑占地面积大于被补偿房屋建筑占地面积部分（包括间距）的土地使用成本费，以及安置房屋建筑面积大于被补偿房屋建筑面积部分的各种规费由被补偿人支付。

第五十四条 安置房由被补偿人自行建设的，补偿人应当自被补偿房屋腾空交付之日起 1 年内办齐建房审批文件，交由被补偿人开工建设。补偿人逾期未办齐建房审批文件的，应当双倍支付临时安置费。

第四节 产权调换

第五十五条 产权调换是指由补偿人提供不小于被补偿房屋面积的安置房，并根据被补偿房屋价值和安置房价值结算差价的安置方式。补偿安置标准及结算方式按照国有土地上房屋征收与补偿相关规定办理。

第五节 特殊情形处理

第五十六条 被补偿人在征地范围以外，另有集体所有土地上住宅或原征收集体所有土地房屋补偿迁建安置在国有划拨土地上的住宅和公寓安置住宅（以下简称另有住宅），按照以下规定办理：

（一）附件 1、2 范围内的被补偿房屋累计建筑面积达到本办法第四十三条安置标准的，或者附件 3 范围内的被补偿房屋累计建筑占地面积达到本办法第五十一条迁建标准的，被补偿人可以选择本办法规定的一种补偿安置方式。

（二）附件 1 范围内的被补偿房屋累计建筑面积未达到本办法第四十三条安置标准的：

1. 另有住宅的累计建筑面积达到第四十三条安置标准的，被补偿人只能选择货币补偿或产权调换；

2. 另有住宅的累计建筑面积未达到第四十三条安置标准的，被补偿人可选择公寓安置、产权调换、货币补偿其中的一种方式。另有住宅面积与上述标准之差大于等于 10 平方米的，被补偿人方可选择公寓安置，差值小于 10 平方米只能选择货币补偿或产权调换；差值大于等于 10 平方米小于 50 平方米，安置 50 平方米；差

值大于等于 50 平方米小于 70 平方米的，安置 70 平方米；差值大于等于 70 平方米小于 90 平方米的，安置 90 平方米，以此类推（另有房屋属危房的除外）。安置房价格按廉购价结算。被补偿人另有住宅再次征收选择公寓安置的，按照届时公寓安置标准补足安置面积。公寓安置累计面积超过届时公寓安置标准的部分，以另有住宅征收时点安置房市场价结算。

（三）附件 2 范围内的被补偿房屋累计建筑面积未达到本办法第四十三条标准的：

1.另有住宅的累计建筑面积达到上述标准的，被补偿人只能选择货币补偿或产权调换；

2.另有住宅的累计建筑面积未达到上述标准的，被补偿人可选择公寓安置、产权调换、货币补偿其中的一种方式。另有住宅面积与上述标准之差大于等于 10 平方米的，被补偿人方可选择公寓安置，差值小于 10 平方米只能选择货币补偿或产权调换；差值大于等于 10 平方米小于 50 平方米，安置 60 平方米；差值大于等于 50 平方米小于 70 平方米的，安置 80 平方米；差值大于等于 70 平方米小于 90 平方米的，安置 100 平方米，以此类推（另有房屋属危房的除外）。安置房价格按廉购价结算。被补偿人另有住宅再次征收选择公寓安置的，按照届时公寓安置标准补足安置面积。公寓安置累计面积超过届时公寓安置标准的部分，以另有住宅征收时点安置房市场价结算。

（四）附件 3 范围内实行迁建安置的，被补偿房屋累计建筑

占地面积未达到本办法第五十一条安置标准的：

1. 另有住宅累计建筑占地面积达到第五十一条安置标准的，被补偿人只能选择货币补偿；

2. 另有住宅累计建筑占地面积未达到第五十一条安置标准，另有住宅累计建筑占地面积与安置标准的差值不足 19 平方米的，被补偿人只能选择货币补偿；差值超过 19 平方米（含 19 平方米）的，安置 38 平方米；差值超过 38 平方米（含 38 平方米）的，安置 54 平方米，以此类推。

（五）附件 3 范围内实行公寓安置的，被补偿人在征地范围以外另有住宅的，参照附件 2 范围相关规定执行。

第五十七条 因土地征收而农转非且未享受过房改政策的城镇居民，其拥有的集体所有土地上住宅在补偿安置时，可以选择货币安置、公寓安置或产权调换。公寓安置补偿结算标准参照集体经济组织成员标准。

第五十八条 原户口在被征地村因土地征收而农转非，既未享受过房改政策又无集体所有土地上住宅的城镇居民，在其父母的集体所有土地上房屋被补偿安置时，可作为独立户选择货币补偿、公寓安置或产权调换，其公寓安置标准按本办法第四十三条规定执行，结算办法如下：

安置房面积等同于被补偿房屋分摊建筑面积部分以廉购价结算，超过分摊建筑面积部分以优惠价结算。超过安置标准以上的面积按照市场价结算。单套公寓式住宅因自然产权不可分割而使

总安置面积增加在 5 平方米以内部分，以优惠价结算。

第五十九条 被补偿房屋按本办法实行公寓或迁建安置抵扣后仍有剩余住宅面积，对其有合法继承权但不能计入安置人口的城镇居民子女，每户可以按相应面积进行产权调换 120 平方米以内的安置房。若剩余住宅面积不足 20 平方米，不予以产权调换，给予货币补偿；剩余住宅面积产权调换 120 平方米安置房后尚有多余部分，给予货币补偿；但不再给予货币补偿奖励。

第六十条 不属于被征地村集体经济组织成员，原作为家庭成员计入被补偿房屋的宅基地建房审批人口，除继承外，通过其他方式取得房屋共有权，不予产权调换，不作为迁建或公寓安置的依据，按照房屋重置价结合成新给予补偿。

第六十一条 被补偿人属于享受农村最低生活保障待遇的低收入家庭或残疾人的，补偿安置时应当给予适当照顾：

（一）被补偿人属于享受农村最低生活保障待遇的低收入家庭，被补偿房屋面积或两处以上房屋面积达不到公寓安置房面积的，其被补偿房屋与安置房不结算差价。如果被补偿人另有集体所有土地上住宅的，须在协议中注明，下次征地房屋补偿时按重置价结合成新补偿。

（二）被补偿人属于残疾人的，应当本着就地、就近、方便残疾人生活的原则，在安置房的地段、楼层上予以照顾。

（三）被补偿人属于享受农村最低生活保障待遇残疾人的，发放临时安置费、搬家补助费和停业损失补助费时，按照规定标准

提高 30%。选择产权调换的，在差价结算方面给予 20% 的优惠，选择迁建安置或者公寓安置的，在房屋重置价结合成新补偿的基础上给予 20% 的优惠，但已经享受第（一）项优惠的除外。

第六十二条 选择公寓安置、产权调换或迁建安置的被补偿人，以拒绝、拖延搬迁等形式阻挠安置房施工或者基础设施建设，不参加或干扰安置房、安置地基选定，选定后不按时办理安置房、安置地基交接手续，以及逾期不动工建设的，补偿人可不支付临时安置费。

第四章 法律责任

第六十三条 补偿人无正当理由逾期不支付补偿款的，由主管部门责成其及时支付。

第六十四条 被补偿人违反规定，拒绝或不按期腾退过渡房的，由补偿人督促限期腾退过渡房；逾期仍不腾退过渡房的，补偿人可以向人民法院提起诉讼。

第六十五条 被补偿人弄虚作假，伪造、涂改被补偿房屋的有效权属文件或者户口资料的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十六条 房地产评估机构出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由有关主管机关依法给予行政处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十七条 拒绝、阻碍工作人员依法执行征地房屋补偿公

务的，构成违反治安管理行为的，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，依法追究刑事责任。

第六十八条 征地房屋补偿主管部门、补偿人以及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，由所在单位或上级行政主管部门、监察机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第六十九条 本办法所称的户口制度改革时间是指《丽水市莲都区户口迁移暂行规定》（莲政办发〔2017〕5号）施行的时间，即2017年2月26日。

第七十条 本办法所称的丽水市市区是指附件1、附件2、附件3所列范围。

莲都区人民政府可以根据社会经济发展或规划修编需要，报市政府批准同意后，对附件1、附件2、附件3范围的村庄进行调整并公告。

第七十一条 本办法自2022年2月1日起施行。本办法施行前已经发布征收公告的项目，继续沿用原有政策规定办理。

附件 1 范围的村庄：

万象街道：丽南行政村、丽华行政村、水南行政村、城南行政村。

白云街道：城北行政村、城西行政村、丽光行政村、灯塔行政村。

岩泉街道：天宁寺行政村，后甫行政村，九里行政村，长岗背行政村，凉塘行政村，社后行政村，关下行政村，岩泉行政村岩泉、圳头、铁丁桥、灵山寺脚新村自然村，青林行政村，秋塘行政村结七弄自然村，冷水行政村飞机场角自然村。

紫金街道：海潮行政村，大众行政村，新建行政村，城东行政村，厦河行政村，古城行政村，水东行政村，金东行政村，黄泥墩行政村，河村行政村，芦埠行政村芦埠、后村、前山、大石头自然村，塔下行政村。

南明山街道：小木溪行政村牛岭头自然村，中堂行政村中岸自然村，垵店行政村小白岩、寺窰自然村。

附件 2 范围的村庄：

岩泉街道：秋塘行政村秋塘、盱头、平沙、连山、隔溪自然村，冷水行政村奚岗、蒲岸、上冷水、下冷水、黄渡、小坑自然村，岩泉行政村坑口自然村。

紫金街道：芦埠行政村大毛窟自然村，开潭行政村，湾岙行政村湾岙、梅岙自然村，风化行政村上风化、下风化、黄土岙自然村。

南明山街道垟店行政村垟店、火烧钵自然村，桐岭行政村，白岩行政村，旭光行政村，吴垵行政村，叶岙行政村，水阁行政村，余庄前行政村，张村行政村，七百秧行政村，龙石行政村，丽沙行政村，里坑行政村，章巷行政村章巷、处基、里弄自然村，小木溪行政村小木溪、潜水弄、乌石背自然村，中堂行政村中堂、黄府前、朱田背、燕窝山、白岭脚自然村，大门楼行政村，张垵行政村齐村、道岭、定岗、张垵自然村，叶村行政村叶村、金山下、柳后自然村，富岭行政村、下张行政村、大坑口行政村大坑口、秧棚、松山岗自然村，下仓行政村下仓、乌里凸、小叶村自然村，陶庄行政村陶庄、下双坑、章庵自然村，前垟行政村前垟、寺后、法兴寺自然村。

联城街道：路湾行政村，敏河行政村，武村行政村，白前行政村，常宅行政村，林宅口行政村，金周行政村，花街行政村，青岗行政村青岗、塘下、大坑、上乌里坑、鲇鲈山自然村，凤鸣行政村节孝自然村。

太平乡：城头行政村（路湾居住点）、大畈行政村（路湾居住点）。

附件 3 范围的村庄：

莲都区范围内除附件 1、2 外的其他村庄。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，丽水军分区，市
监委，市法院，市检察院。

丽水市人民政府办公室

2021年12月28日印发
