

GYKD01-2014-0002

永康市人民政府办公室文件

永政办发〔2014〕37号

永康市人民政府办公室 关于印发永康市土地和房屋征收补偿安置 暂行规定的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区、现代农业装备高新区（城西新区）、方岩风景名胜区管委会，市政府各部门：

《永康市土地和房屋征收补偿安置暂行规定》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

永康市人民政府办公室
2014年3月31日



永康市土地和房屋征收补偿安置暂行规定

一、总 则

第一条 为进一步加快我市各类项目建设，保障经济社会平稳较快发展，维护被征收人的合法权益，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》等法律法规有关规定，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本市范围内各类项目建设涉及的土地及其地上附着物、房屋的征收、补偿、安置适用本规定。

第三条 集体土地、国有土地及其地上附着物、房屋的征收、补偿、安置坚持以下原则：

（一）坚持公开、公平、公正、透明的原则。

（二）坚持依法征收、依法补偿的原则。

（三）坚持节约土地、合理利用土地的原则。

（四）坚持统一规划、合理布局、统筹城乡协调发展的原则。

第四条 具体工程建设项目需征收土地和房屋的，由项目所在镇（街道、区）、职能部门或市委、市政府成立的工程建设指挥部负责组织实施。

二、土地征收补偿

第五条 集体土地征收补偿标准按我市现行征地区片综合价执行。

村集体留用地鼓励实行货币补偿。村集体选择土地返还的，按照实际被征收耕地面积的 5% 返还用于报批村集体项目建设用地（耕地的确认以土地详查变更图为准），其用途按区块规划确定；对征收耕地面积较少（按 5% 计算留用地面积少于 2000 平方米）的征地项目及本村区划范围内已无地可以预留的村，不再安排村集体留用地，实行货币补偿。选择货币补偿的，可按照实际被征收土地面积的 8%，以拟征地地块现行公告实施的住宅用地基准价的 3 倍计算，全额返还村集体用于发展集体经济。

征地具体工作由被征地块所在的镇（街道、区）负责落实，征地完成并交付使用后，市财政（统征办）按每平方米 10 元的标准将征地工作经费拨付给镇（街道、区）。

第六条 集体土地地面附着物补偿按以下标准执行。

（一）青苗补偿。按有苗则补、无苗不补的原则，耕地每亩 1000 元，非耕地每亩 600 元，经济林（毛竹、杉树等）每亩 1500-2000 元，多年生经济作物（葡萄、杨梅、柿子、枇杷等）根据实际情况经评估后按实补偿，果树（梨、桔等）参照房前屋后零星树木补偿标准补偿，名贵树木的移植费用根据实际情况给予适当补偿。

（二）其它地面附着物补偿。经批准（报备）的种养殖业等临时建筑、用水用电及生产生活等设施的补偿按评估价以货币方式进行补偿。

（三）坟墓迁移补偿。由各镇（街道、区）组织实施，并按规划定点迁移，其补偿标准为：土坟一穴一箱的每穴补偿 1000 元，每增一箱增加补偿 100 元，最多补偿 1500 元；其它坟墓一

穴一箱的每穴补偿 1500 元，每增一箱增加补偿 100 元，最多补偿 2000 元。需要建公墓的，用地征收按有关规定的标准进行补偿。

第七条 国有土地征收补偿按下列标准执行(指地上无附着物的净地)。

(一)通过出让方式取得的国有土地，按照征收公告发布时的市场评估价予以补偿。

(二)通过划拨方式取得的国有土地，由市人民政府按有关规定依法收回。

第八条 荒山、河道、河滩、公路属于国有土地的，不予办理征收手续，因工程建设造成破坏的，须按国家标准予以修复，费用由项目业主承担。

第九条 因工程建设需要占用在批准期限内的临时用地，根据实际情况给予临时用地使用人适当的经济补偿。

第十条 土地征收补偿费在依法办理征收手续后，由永康市统一征地服务站统一支付。

三、房屋征收补偿及安置

第十一条 房屋征收实行作价补偿，以货币形式结算。

第十二条 房屋征收补偿费项目及标准按以下规定执行。

(一)房屋重置补偿、附属物及装饰部分补偿以及大型设备搬迁补偿按照专业评估机构评定价格予以补偿。房屋重置指导价(包括房屋结构等级、附属物及装饰部分、大型设备搬迁等在内)

由建设部门负责发布，评估机构依法、据实进行评估。

专业评估机构由被征收人协商选定，未在规定时间内（10天内）选定的，由征收人随机确定。

（二）搬迁补助费：房屋建筑面积100平方米以下的，按每户1000元标准补助，建筑面积100平方米以上部分，每平方米增加7元。

（三）临时安置补助费：水平套房安置从被征收房屋腾空之月起至交付安置后的4个月（垂直安置从被征收房屋腾空之月起至用地定桩放样后延6个月），每月支付7元/平方米的临时安置补助费（按被征收房屋的确权建筑面积计算）。

非住宅（包括办公、生产、仓库等用房）临时安置补助费按被征收房屋的确权建筑面积计算，给予100元/平方米的一次性补助。

第十三条 房屋征收协议签订后，由征收人先支付给被征收人50%的征收补偿费，房屋完成腾空并经验收合格后再支付剩余部分的征收补偿费。征收补偿费用支付后，被征收人的房屋及其附属物（装饰物）产权即归征收人所有，由征收人委托具有相应资质的单位统一组织拆除。

第十四条 集体土地上房屋征收安置按以下规定执行。

（一）安置方式的选择。被征收人属以下情况之一的（特殊情形另有规定的除外），有权选择水平套房安置、垂直安置或货币安置三种方式中的一种方式进行安置：

1. 被征收村集体组织成员；
2. 祖籍在本村且在本村留有祖居房产的非被征收村集体经

济组织成员；

3. 非被征收村集体经济组织成员，但其房屋为法院拍卖或判决所得，或于 1999 年 1 月 1 日前购买且有买卖协议和三证（房产证、土地证、契证）之一的。

除以上情形外，一律实行货币安置。

（二）按第一款条件选择水平套房安置的，按以下标准执行。

1. 安置用房由征收人根据规定程序落实建设单位按要求建设。安置用地由征收人根据规划统一安排。

2. 安置用地性质为国有出让。

3. 被征收人（以户为单位，将其征收范围内外所有的集体土地上房屋一并征收）为被征收村集体经济组织成员的，可按“一户一宅”政策可享受宅基地批准面积（按人口标准限额）的 1:5（被征收人限额占地面积与水平套房安置建筑面积的比）比例计算安置的建筑面积。具体人口标准限额的占地面积为：2 人以下（含 2 人）户（特指分家立户后父母留房占地面积）不超过 60 平方米；3 人户（达到法定婚龄未婚青年分户后及未生育夫妇按 3 个人口计算）不超过 100 平方米；4-5 人户不超过 120 平方米；6 人以上户（含 6 人）最高不超过 140 平方米。独生子女可凭独生子女证增加 1 个人口计算。

限额占地面积超过被拆除建筑占地面积的部分，其成本参照拟安置地块现行公告实施的建筑占地基准价 40% 收取。超出限额部分的建筑占地面积按照拟拆迁地块现行公告实施的建筑占地基准价进行收购。

非被征收村集体经济组织成员，按征收房屋确权建筑占地面

积的 1:5 比例计算水平套房安置的建筑面积，最高占地面积限额不得超过 80 平方米，超出限额部分的建筑占地面积按照拟拆迁地块现行公告实施的建筑占地基准价进行收购。

4. 安置用房的选择，按照套房户型实行就近高套。安置面积在 1:5 比例范围内的，征收人落实房产公司统一按公开招投标的价格向被征收人收取房屋建设成本。被征收人实际选择面积超出 1:5 比例的，超出部分按市场评估价格的 80% 收取费用；被征收人实际选择面积低于可享受面积的，多余部分按市场评估价格收购。

安置的车库、附房、阁楼等不计入水平套房安置面积，价格按市场评估价的 80% 收取。

安置用房具体挑选办法和结构套型根据需求情况，由征收人按照依法、公开、公平的原则另行制定和设计。

（三）按第一款条件选择垂直安置的，按以下方式执行。

1. 安置用地由征收人根据规划统一安排。安置用地不得安排在城市规划控制区范围内（市区：东以芝英镇、经济开发区、石柱镇、东城街道、江南街道之间的行政区划分界线为界，南以金丽温高速为界、西以西三环与 330 国道永康段改建工程衔接为界，北以规划中四环线为界，具体分界线详见附图；各镇按《永康市域总体规划（2006-2020）》2020 年末规划集镇建成区范围进行控制）；本规定实施后，工程建设项目涉及的垂直安置用地为国有划拨的，不得办理国有出让。

2. 不得以拆带批。

3. 城市规划控制区范围内（市区：东以芝英镇、经济开发

区、石柱镇、东城街道、江南街道之间的行政区划分界线为界，南以金丽温高速为界、西以西三环与 330 国道永康段改建工程衔接为界，北以规划中四环线为界，具体分界线详见附图；各镇按《永康市域总体规划（2006-2020）》2020 年末规划集镇建成区范围进行控制）被征收房屋建筑占地面积少于 40 平方米的，不得垂直安置。

4. 住宅用房征收（以户为单位，将其征收范围内外所有的集体土地上房屋一并征收）根据确权的建筑占地面积，采用“一户一宅、拆一还一、限额易地”的原则，实行统一规划、统一报批、自行建设。安置的房屋原则上每规划间为 40 平方米，被征收户房屋建筑占地面积超过一间不足一间半的，按一间半安置；超过一间半不足两间的按二间安置，以此类推至三间半即 140 平方米为止。非被征收村经济合作社成员进行限额安置，超过一个规划间不足半间凑半间，最高不能超过 80 平方米。国家政策性移民按移民政策处理。建筑占地面积超出限额面积的部分以及村集体用房按照拟拆迁地块现行公告实施的建筑占地基准价进行收购。

因房屋结构和规划要求等原因，凑间部分由征收人按安置地块开发成本向被安置人收取土地开发费用。凑间总面积在 5 平方米（含 5 平方米）以内的，土地开发成本按拟安置地块现行公告实施的建筑占地基准价收取；凑间总面积在 5 平方米（不含 5 平方米）—10 平方米（含 10 平方米）之间的，按拟安置地块现行公告实施的建筑占地基准价的 1.2 倍收取；凑间总面积在 10 平方米（不含 10 平方米）以上的，按拟安置地块现行公告实施的

建筑占地基准价的 1.5 倍计算收取。

5. 安置用地的具体挑选办法，根据依法、公开、公平原则，由征收人另行制定。

（四）选择货币安置的，被征收房屋的土地价值按照拟拆迁地块现行公告实施的建筑占地基准价计算，房屋建筑物价值按评估价计算，其征收补偿费按被征收房屋的房地价格之和的 4 倍予以补偿。

第十五条 国有土地上的房屋征收补偿安置按下列标准执行。

（一）国有土地上的房屋征收由被征收人自主选择置换安置或货币安置；辅助设施一律实行货币补偿。

（二）被征收人选择置换安置的，水平套房仍按水平套房安置，垂直房屋可选择水平套房安置和垂直安置两种方式中的一种进行安置。

1. 被征收房屋为水平套房的，按照“征一还一”原则进行水平套房安置，其安置用房的选择，按照套房户型实行就近高套。被征收人实际选择面积超过原被征收面积的，超出部分按照市场评估价格的 80% 收取费用；被征收人实际选择面积低于原被征收面积的，多余部分按市场评估价格收购。

2. 被征收房屋为垂直房屋，建筑占地面积少于 20 平方米的只能选择水平套房安置，建筑占地面积在 20 平方米以上的可以选择垂直安置或水平套房安置。选择水平套房安置的，可按照建筑占地面积的 5 倍或按建筑面积进行安置。其安置用房的选择，按前项有关规定执行。

符合条件选择垂直安置的，按建筑占地面积“征一还一、地价补差”的原则进行安置。安置的房屋原则上每规划间为 40 平方米。被征收房屋建筑占地面积在 20 平方米以上不足一间的，按一间安置，超过一间以上的部分，实行不足半间凑半间。因房屋结构和规划要求等原因，凑间部分由征收人按安置地块开发成本向被安置人收取土地开发费用，凑间总面积以 20 平方米为最高限额。

以出让方式取得的土地，其安置房的土地使用类型仍为出让方式，凑间部分也为出让方式，凑间部分的使用年限按原用地剩余使用年限确定（安置用地使用年限=原出让土地使用年限-原出让土地已使用年限+征收延误年限），凑间总面积在 5 平方米（含 5 平方米）以内的，土地出让金按拟安置地块现行公告实施的建筑占地基准价的 1.5 倍收取；凑间总面积在 5 平方米（不含 5 平方米）—10 平方米（含 10 平方米）之间的，按拟安置地块现行公告实施的建筑占地基准价的 2 倍收取；凑间总面积在 10 平方米（不含 10 平方米）以上的，按拟安置地块现行公告实施的建筑占地基准价的 2.5 倍收取。

以国有划拨方式取得的土地，其安置房的土地使用类型仍为国有划拨方式，凑间部分也为划拨方式。凑间总面积在 5 平方米（含 5 平方米）以内的，土地开发成本按拟安置地块现行公告实施的建筑占地基准价收取；凑间总面积在 5 平方米（不含 5 平方米）—10 平方米（含 10 平方米）之间的，按拟安置地块现行公告实施的建筑占地基准价的 1.2 倍收取；凑间总面积在 10 平方米（不含 10 平方米）以上的，按拟安置地块现行公告实施的建

筑占地基准价的 1.5 倍收取。

(三) 被征收人选择货币安置的, 按照征收年同类地段开发住宅(商铺、经营性用房)销售均价或市场评估价给予一次性货币补偿。

第十六条 工业用房征收补偿及安置按以下标准执行。

(一) 征收范围: 工程项目建设红线内征收面积超过企业工厂建筑总面积 50% 或直接影响企业主要生产功能, 并无法实施功能置换和调整生产布局时, 原则上按整体征收处理。

(二) 工业用房征收按评估价进行补偿。

(三) 出让工业用地征收安置按等量或等价的原则实行异地安置或货币安置。选择异地安置的, 须进行挂牌出让。选择货币安置的, 按该地块市场评估价予以补偿。

(四) 属批准使用的集体工业用地(或专业生产用地, 使用期限为 20 年不等或已到期的), 现规划用途和实际用途为住宅或商住用地的, 按现状用途的出让价格扣除应补交的土地出让金(按不同用途的标定地价 60% 计算)后予以补偿; 现规划用途和实际用途为工业的, 在村集体同意的前提下, 可按出让工业用地的市场评估价扣除应补交的出让金后予以补偿; 村集体不同意的, 原工业用地的地上建筑物按规定标准补偿企业, 土地按该地块现状使用条件下工业出让用地市场评估价的 50% 予以补偿到村集体。

涉及违法用地的另行规定。

(五) 停产停业补偿费: 征收房屋是生产性建筑的, 按上一年度纳税额为基数计算, 纳税额在 10 万元及以内的补偿 10%,

10万元以上部分补偿5%，具体视停产停业程度确定。属非生产性建筑的不予补偿。

第十七条 安置房建设管理按以下规定执行。

(一)安置房屋的建设：垂直安置由有关镇（街道、区）、职能部门或市委、市政府成立的工程建设指挥部负责统一规划、统一设计、统一外墙粉饰标准，由被征收人统一按设计图纸建设。水平套房建设由征收人负责组织实施，工业用房的建设由被征收人按规定报批自建。

(二)安置地块内的土地平整、供电供水、通信、燃气、道路等公共配套设施建设由有关镇（街道、区）、职能部门或市委、市政府成立的工程建设指挥部负责统一实施，其费用由项目业主承担。

(三)水平套房安置的，在腾空拆除后3年内交付安置用房；垂直安置的，征收人在被征收房屋腾空拆除后2年内，必须会同建设、国土等部门办理建设用地开工前手续并定桩放样。否则每拖延一个月则加倍支付拖延月份的临时安置补助费，但由于被征收人原因造成逾期安置的，不支付拖延超期的临时安置补助费。

第十八条 房屋征收安置奖励政策

(一)被征收人在规定的期限内签约腾空的，由征收人给予被征收人每平方米30元（按确权建筑面积）的签约腾空奖励，在领取房屋补偿费时一次性结清。实行货币补偿的房屋按评估价格的10%进行奖励。

(二)在征收人规定的期限内，第1到第5天签订征收协议并经腾空验收的，每户奖励10000元；第6到第15天签订征收

协议并经腾空验收的，每户奖励 5000 元；第 16 天（含）后签订征收协议的，取消该项奖励。

第十九条 分家立户条件：达到法定婚龄，分家立户必须以自然间为单位（截止征收公告发布之日止）。

非被征收村集体经济组织成员，在该村有房屋的，不论是否分家立户，均按一户安置。

离婚双方或一方另行择偶结婚的，可按新家庭在册人口确定。双方均未另行择偶结婚的，原则上按离婚前同一户的标准确定。

第二十条 房屋建筑面积和占地面积按房屋所有权证、土地使用权证或其它凭证记载为准。

四、其它有关政策

第二十一条 电力、通信、广电、自来水、燃气等管线，由项目业主按据实原则经审计机关审计后予以补偿，权属单位要在补偿协议约定的时间内完成管线迁移任务。

第二十二条 因工程施工损坏民房或设施，由施工单位负责赔偿。由于工程建设造成的原有道路、桥梁、河道等需要进行改造的（简称“三改”），费用由项目业主承担。“三改”要确保设施功能的完善，对不必要恢复的“三改”设施，经评估机构评估后给予经济补偿。

第二十三条 工程建设所需的取土取石、堆（弃）料、施工便道、搅拌站和预制场、施工单位办公及生活等需临时借用土地

的，由临时用地单位给予土地所有者（经营者）补偿，每年每亩补偿标准为：耕地 3600 元，非耕地 2000 元，同时按规定向有关部门缴纳复耕复垦复林保证金，临时用地使用结束后由临时用地单位负责复耕复垦复林。

第二十四条 确因工程建设需要，造成原有水田永久性不能灌溉而改旱地的，每亩补助 10000 元。因工程施工造成断水断路而暂时无法耕作的土地，由施工单位第一年按 3000 元每亩、第二年开始每年 2000 元每亩给予补偿，施工单位应在 3 年内恢复断水断路土地的耕作。

第二十五条 土地征收后，项目业主要按有关规定缴纳失地农民等各类社会保障资金；各村是否调整土地承包，由各镇（街道、区）、村视情决定；剩余农村劳动力，由各镇（街道、区）通过调整土地、发展农村经济、鼓励向二产、三产转移等办法自行解决。

五、附 则

第二十六条 土地、房屋征收范围确定后，在被征收范围内突击抢建、抢种、抢装修的，不予补偿。

第二十七条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的土地、房屋征收与补偿安置工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。

第二十八条 土地和房屋征收补偿安置工作单位及其工作人员不履行本暂行规定和法律法规规定的职责，或者滥用职权、

玩忽职守、徇私舞弊的，由市政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 本规定施行前已实施或正在实施的建设项目涉及的土地、房屋征收补偿安置仍按原项目实施时的相关规定执行。实施农房改造的，按照市委、市政府《关于进一步加快农村住房改造建设的若干意见》（永委〔2013〕7号）精神执行。

第三十条 法律、法规另有规定的从其规定。

第三十一条 本规定由永康市国土资源局、建设局负责解释。

第三十二条 本规定自 2014 年 7 月 1 日起施行。

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，
市检察院，各群众团体。

永康市人民政府办公室

2014年4月1日印发

