

永康市集体所有土地征收与补偿实施意见

为规范我市集体所有土地征收与补偿行为，切实保护被征地农村集体经济组织和被征地农民的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《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》等规定，结合本市实际，制定本实施意见。

一、总体要求

（一）适用范围。本市行政区域内因公共利益需要，对集体所有土地及其地上房屋实施征收与补偿的，适用本意见。

（二）基本原则。征收集体所有土地坚持依法征收、合理补偿，遵循公开、公平、公正的原则。

（三）工作职责。市人民政府负责本市行政区域内集体所有土地征收与补偿工作（以下简称“征收主体”）。

被征收土地所在镇（街道）政府（办事处）负责集体所有土地征收与补偿工作的实施（以下简称“实施主体”）。

市自然资源和规划局主管集体所有土地征收与补偿监督和管理的工作；发改、人力社保、公安、民政、财政、建设、农业农村、审计、综合行政执法等部门根据职责分工，做好配合，确保集体所有土地征收与补偿工作顺利进行。

二、征收程序

具体征收程序严格按照《浙江省土地管理条例》《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省土地征收程序规定〉的通知》（浙

自然资规〔2022〕4号)执行。

三、土地征收补偿及奖励

(一) 征地补偿。征地补偿包括土地补偿费、安置补助费，按照现行征地区片综合地价标准执行。

征地补偿的具体标准根据经济发展水平、城乡居民人均收入增长幅度等情况，由市人民政府每三年公布一次。

(二) 青苗和地上附着物补偿。青苗和地上附着物实行包干补偿，包干补偿标准为1万元/亩，按照征收土地面积一次性补偿给被征收土地所在村集体经济组织包干统筹使用，由村集体经济组织根据土地现状调查成果和政策处理情况补偿给相应的所有权人。如被征收土地所在村集体经济组织认为包干补偿标准低于实际评估补偿数额的，也可以委托具有相应资质的评估机构进行评估，补偿费用按照评估结果支付。上述补偿方式可两者选一，不可混合选择。

(三) 坟墓迁移补助。由实施主体按照节地生态安葬原则组织实施，可选择采用以下两种方式补助：1. 采用包干方式：按每座5000元的标准补助到村集体，由村集体负责政策处理。2. 按搬迁费和建设费分别进行补助。搬迁费单穴补助1500元，双穴补助2000元，多穴补助2500元。建设费每座补助3000元。

(四) 其他补偿。按照征收土地面积，以征地区片调节补偿价格予以补偿(详见附件)，用于支持发展村集体经济。市人民政府根据经济发展水平、城乡居民人均收入增长幅度等情

况，对补偿价格适时进行调整。

四、房屋征收补偿及安置

(一) 房屋征收补偿。包括被征收房屋价值补偿、搬迁费补偿、临时安置费补偿和停产停业补偿等。

1. 被征收房屋价值(含房屋装饰装修)按照合法产权房屋重置价结合成新评估给予征收补偿。

被征收房屋合法产权以房屋所有权证、集体土地使用证或不动产权证记载的内容进行认定;未经产权登记的房屋,由实施主体组织相关部门进行产权认定。

被征收房屋价值由具有相应资质的评估机构进行评估,评估时点为征收土地预公告发布之日。评估结果应予以公示。被征收人对评估结果有异议的,应当自公示之日起10日内,向出具评估报告的评估机构书面申请复核评估。

2. 搬迁费补偿按照征收土地预公告发布时点永康市住宅房屋征收搬迁费补偿标准执行。选择房屋安置的,搬迁费按2次补偿。

3. 临时安置费按照征收土地预公告发布时点永康市住宅房屋征收临时安置费补偿标准执行。

被征收人选择货币安置的,不计算临时安置费。

被征收人选择房屋安置,且自行解决周转用房的,临时安置费自房屋通过腾空验收之月起至安置房交付或安置土地后,再加6个月计算。超过征地补偿安置协议约定的过渡期限未安置到位的,自逾期之月起,按照永康市人民政府公布的最新标

准的 2 倍支付临时安置费。

被征收人选择房屋安置，征收主体提供周转用房的，不支付临时安置费。

4. 征收从事生产、经营的非住宅房屋造成停产停业损失的，按照被征收房屋价值的 5% 给予补偿。被征收人认为停产停业损失超过上述规定的补偿费，应当向实施主体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。实施主体应当与被征收人共同委托具有相应资质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。

（二）房屋征收奖励。被征收人在规定期限内完成签约并腾空房屋的，给予被征收人签约奖励和腾空奖励；被征收房屋未在规定期限内通过腾空验收的，被征收人不享受签约奖励和腾空奖励。

1. 签约奖励。被征收人在规定期限内签订征地补偿安置协议的，根据原房屋合法建筑占地面积，分阶段分梯次进行奖励，奖励标准最高不超过 400 元/平方米。

2. 腾空奖励。被征收人在规定期限内腾空房屋、交付钥匙，未造成被征收房屋结构破坏，门、窗齐全，水、电、管线保持原样，结清水费、电费等费用的，分阶段分梯次进行奖励，奖励标准最高不超过 2 万元/户。

（三）安置补偿政策。征收集体土地上的房屋用途为住宅的，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后进行安置。安置方式分为水平套房安置、货币安置、

垂直安置，由被征收人自愿选择其中一种方式进行安置。

1. 水平套房安置。水平套房原则上由镇（街道）结合异地集聚安置区统一建设，安置用地性质为国有出让。被征收人可以根据确定的安置权益面积选择水平套房。

（1）安置权益面积按照被征收房屋合法建筑占地面积计算。

村集体经济组织成员被征收的合法住宅，建筑占地面积在 100 平方米（含）以下的，按 1:4.5 计算安置权益面积；建筑占地面积超过 100 平方米的，超出部分按 1:2 计算安置权益面积。

非村集体经济组织成员被征收的合法住宅，建筑占地面积在 80 平方米（含）以下的，按 1:4.5 计算安置权益面积；建筑占地面积超过 80 平方米的，超出部分按 1:2 计算安置权益面积。

经登记的房屋建筑面积超过按以上标准计算的安置权益面积部分，按 2:1 计算安置权益面积。

（2）经合理分家析产后，村集体经济组织成员的房屋为唯一住宅，且该房屋在被征收土地范围内，房屋合法建筑占地面积小于宅基地审批人口限额面积的，可按人口限额面积予以补足计算安置权益面积。

2. 货币安置。按照被征收合法房屋的房地价值予以补偿。

房屋合法建筑占地面积在 100 平方米（含）以下的，补偿款=房地价值×4；合法建筑占地面积超过 100 平方米的，补偿款

=房地价值÷合法建筑占地面积×100 平方米×4+房地价值÷合法建筑占地面积×超出 100 平方米部分面积×2。

房地价值包括房屋价值和土地价值。房屋价值按经产权登记或认定合法的建筑面积的重置价结合成新评估计算，土地价值=拟拆迁房屋所在地块现行基准地价的住宅用地级别价×房屋合法建筑占地面积。

被征收人可选择在货币安置基础上转换为房票安置，房票票面金额=货币补偿金额×房票奖励比例，房票奖励比例和使用按照其相关规定执行。

3. 垂直安置。由实施主体根据规划统一安排，实行统一规划、统一报批、自行建设，安置用地性质为集体土地。安置用地不得安排在《永康市城中村改造实施办法》适用范围内；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。

(1) 村集体经济组织成员根据“一户一宅、限额面积”原则，按照宅基地审批面积标准进行安置。

被征收房屋合法建筑占地面积超出安置限额面积的，实行有偿退出，以货币方式予以补偿。补偿款=房地价值÷合法建筑占地面积×超出安置限额面积×2。

村集体经济组织成员可以选择安置限额内部分面积（小于或等于 20 平方米）自愿退出，以货币方式予以补偿。补偿款=房地价值÷合法建筑占地面积×自愿退出面积×2.4。

(2) 非村集体经济组织成员的合法住房以自然间为基数进

行分阶梯安置：40平方米（含）以下的安置40平方米；40平方米（不含）以上60平方米（含）以下的安置60平方米；60平方米（不含）以上80平方米（含）以下的安置80平方米；超过80平方米的一律按80平方米安置。

被征收房屋合法建筑占地面积超过80平方米的，以货币方式予以补偿。补偿款=房地价值÷合法建筑占地面积×超出80平方米部分面积×2。

非村集体经济组织成员不得通过分家析产的方式取得集体所有土地上的房屋。

（四）款项结算。包括被征收房屋补偿款、征收奖励、搬迁费、停产停业损失、临时安置费、安置房房款等结算。

1. 被征收人在规定时间内签订征地补偿安置协议并腾空验收的，在协议约定时间内支付相应款项。

水平套房安置的，安置房房款按安置权益面积收取住宅用地综合成本价（包括建安成本、土地出让金等）。因户型关系超出安置权益面积，超出部分的房款按照征收土地预公告发布之日安置房市场评估价收取；因户型关系不足安置权益面积，不足部分按照征收土地预公告发布之日安置房市场评估价给予货币补偿。

2. 垂直安置用地可由实施主体按安置土地面积收取土地开发费用。

3. 安置地块的政策处理、土地平整、配套设施建设等工作由实施主体负责，其费用由项目业主或做地主体承担。

（五）其他事项

1. 征收集体土地上房屋涉及城中村改造范围的补偿安置按照《永康市城中村改造实施办法》执行；涉及集体工业用地的补偿安置按照《永康市工业用地收储暂行规定》执行；涉及农村宅基地改革试点的补偿安置按照《永康市农村宅基地取得和置换暂行办法》执行。

2. 其他非住宅类房屋征收，原则上实行货币补偿，货币补偿金额应当以征收土地预公告之日房屋的市场评估价为准。

五、附则

（一）征地完成并交付使用后，市人民政府按照征收土地面积，给予实施主体每平方米 10 元的征地奖励，用于征地政策处理和工作费用。对市级以上的重大项目，在规定时间内保质保量完成征地政策处理工作的，征地奖励可提高至每平方米 20 元，单个项目增加的奖励最高不超过 200 万元。

（二）鼓励具有建设异地集聚安置区条件的镇（街道），统一建造水平套房用于安置。水平套房建设完成并通过验收后，按照安置房建筑面积每 1 万平方米给予 30 万元奖励，单个立项项目最高不超过 500 万元。奖励资金可用于镇（街道）基础设施建设或补充征地工作费用。

（三）工程建设所需的施工便道等需临时借用土地的，青苗和地上附着物补偿可参照本意见执行。

（四）有关部门及工作人员在征收实施过程中，应当认真履行职责，对违反本实施意见规定的行为或存在滥用职权、玩

忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法追究责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

（五）本意见自 2024 年 5 月 10 日开始施行，有效期三年。《永康市人民政府办公室关于调整完善全市征地区片综合价的补充通知》（永政办发〔2014〕194 号）、《永康市人民政府关于调整完善征地补偿政策的通知》（永政发〔2021〕31 号）同时废止。

附件：永康市征地区片调节补偿价格图

附件

