

温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法

(2017年3月17日温州市人民政府令第1号公布,根据2019年8月13日温州市人民政府令第4号公布的《温州市人民政府关于修改〈温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法〉规章的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为规范国有土地上房屋征收与补偿活动,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》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定,结合温州市区实际,制定本办法。

第二条 在温州市鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区行政区域内,因公共利益需要实施国有土地上房屋征收与补偿,适用本办法。

第三条 市人民政府负责温州经济技术开发区、瓯江口产业集聚区以及重大建设项目涉及的国有土地上房屋征收与补偿工

作。区人民政府负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

温州经济技术开发区、瓯江口产业集聚区管理委员会受市人民政府的委托，具体负责本管理区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

市、区人民政府建立健全房屋征收与补偿工作考核机制和联席会议制度。

第四条 市住房和城乡建设主管部门是本市国有土地上房屋征收与补偿工作的主管部门，负责本市国有土地上房屋征收与补偿工作的监督管理。

市、区人民政府确定的房屋征收部门负责组织实施本行政区域内的国有土地上房屋征收与补偿工作。

发展和改革、自然资源和规划、综合行政执法、财政、税务、公安、市场监督管理、民政、教育、审计等主管部门应当按照各自职责做好国有土地上房屋征收与补偿的相关工作。

第五条 房屋征收部门可以委托街道办事处（乡镇人民政府）等作为房屋征收实施单位，承担房屋调查、补偿协商、文书送达等房屋征收与补偿的具体工作。

房屋征收部门负责监督房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为，并对其行为后果承担法律责任。

第六条 市房屋征收部门应当建立温州市房屋征收与补偿信息管理系统。房屋征收部门、房屋征收实施单位、房地产价格评估机构等应当及时将房屋征收补偿信息录入温州市房屋征收与补偿信息管理系统。

第七条 房屋征收部门、房屋征收实施单位应当建立和完善房屋征收与补偿档案管理制度，以征收项目为单位，按照一户一档的要求，认真做好房屋征收与补偿档案的收集、整理、归档、移交等工作。

第二章 征收决定

第八条 符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》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项目所在地房屋征收部门提交拟征收房屋报告，并附下列材料：

- （一）拟征收房屋范围；
- （二）符合公共利益的情况说明。

第九条 房屋征收部门收到拟征收房屋报告后，应当书面征求发展和改革、自然资源和规划等有关主管部门意见。

建设活动符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规

划、城乡规划和专项规划的，有关部门应当按照下列规定向房屋征收部门提供证明文件；不符合的，应当书面说明理由：

（一）发展和改革主管部门提供建设活动符合国民经济和社会发展规划的证明文件；因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，还应当提供建设活动符合国民经济和社会发展年度计划的证明文件；

（二）自然资源和规划主管部门提供建设活动符合土地利用总体规划和城乡规划的证明文件；

（三）专项规划有关主管部门提供建设活动符合专项规划的证明文件。

第十条 房屋征收部门应当及时完成审查、实地查勘，经审查认为房屋征收符合法律、法规和本办法规定的，应当根据规划用地范围和房屋实际状况拟定房屋征收范围报同级人民政府。同级人民政府认为符合公共利益、确需征收房屋的，应当确定房屋征收范围，并予以公布。

第十一条 因旧城区改建需要征收房屋的，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。

本办法所称的旧城区，是指 1988 年版《温州市旧城控制性详细规划》所规定的旧城区范围。

第十二条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知发展和改革、自然资源和规划、住房和城乡建设、公安、税务、市场监督管理等有关主管部门暂停办理相关手续，明确暂停期限。暂停期限自征收范围公布之日起不得超过一年。

被征收人在暂停期限内实施房屋转让、工商登记、房屋装修等不当增加补偿费用的，不予补偿。

第十三条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、租赁等情况组织调查登记，被征收人、公房承租人应当予以配合，并明确相关文书的送达地址、受送达人及联系方式。被征收房屋调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人、公房承租人公布。

征收直管住宅公房或者单位自管住宅公房的，市或者区人民政府应当组织公房管理部门或者单位自管住宅公房所有权人对公房承租人是否符合房改政策予以调查、认定。

自然资源和规划、住房和城乡建设、公安、税务、市场监督管理等有关主管部门应当按照各自职责向房屋征收部门提供被征收人不动产登记、户籍、纳税、工商登记等信息。

第十四条 被征收房屋的权属和建筑面积，以被征收房屋不动产权属证书或者其他合法凭证记载的内容确定。被征收房屋为直管公房的，房屋权属和建筑面积以公房管理部门出具的合法凭证记载的内容确定。

第十五条 被征收房屋用途，以不动产登记记载的用途确定。

不动产登记未记载用途的，按照不动产登记所依据的用地、建房审批部门批准的用途确定；批准用途不明确的，由原审批部门或者继续行使其职权的部门依法予以明确。

房屋经自然资源和规划主管部门依法批准改变用途但未作房屋用途变更登记的，按照自然资源和规划主管部门批准的用途确定。

第十六条 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，按照改变后的用途确定。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后，2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行前改为商业用房延续使用，持有临时营业用房规划许可证、合法有效的营业执照的，按照改变后的用途确定。

2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行后，未经依法批准擅自改变房屋用途或者房屋在依法批准临时改变用途期

限内被征收的，按照原用途确定。临时改变用途剩余期限的土地收益金予以退还。

按照改变后的用途补偿被征收人的，对被征收人给予的补偿中应当扣除被征收人依法应当补交的土地收益金。

第十七条 作出征收决定前，房屋征收部门应当将未经产权登记建筑调查情况提请同级人民政府组织自然资源和规划、住房和城乡建设、综合行政执法等有关主管部门依法进行调查认定。调查认定按照温州市国有土地上未登记房屋认定的有关规定执行。调查认定结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

被征收人对调查认定结果无异议或者异议不成立的，房屋征收部门应当以调查认定结果作为补偿的依据。对认定为违法建筑的，依法予以拆除，不予补偿。

第十八条 房屋征收部门应当根据调查结果拟定征收补偿方案，报同级人民政府。

征收补偿方案应当包括下列内容：

- （一）房屋征收事由和目的；
- （二）房屋征收范围和被征收房屋情况；
- （三）被征收房屋价值（含室内装饰装修价值）补偿标准；
- （四）补偿方式；
- （五）搬迁过渡方式和过渡期限；

- (六)用于产权调换房屋、周转用房的基本情况和交付时间;
- (七) 搬迁费和临时安置费标准;
- (八) 停产停业损失补偿标准;
- (九) 补助和奖励标准;
- (十) 签约期限;
- (十一) 其他事项。

第十九条 房屋征收决定作出前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

房屋征收补偿费用在扣除实物投入部分后由财政部门按照房屋征收与补偿工作进度拨付给房屋征收实施单位。

第二十条 市或者区人民政府作出房屋征收决定前，应当按照重大决策社会稳定风险评估的有关规定，就房屋征收的合法性、合理性、可行性以及可能出现的风险进行社会稳定风险评估，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。

社会稳定风险评估结论应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。

第二十一条 市或者区人民政府作出房屋征收决定后，应当在七日内予以公告。公告应当载明房屋征收范围、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋征收部门应当在征收决定公告时将房屋征收决定及时

抄送发展和改革、自然资源和规划、住房和城乡建设、公安、税务、市场监督管理等有关主管部门。

第二十二条 被征收人对市或者区人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第三章 征收评估

第二十三条 从事房屋征收评估业务的房地产价格评估机构应当具有相应资质，依法、独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

市房屋征收部门应当加强对房屋征收评估工作的监督管理，建立房地产价格评估机构信用记录、公示制度，规范房地产价格评估机构对房屋征收的评估工作。

第二十四条 市房屋征收部门应当组织成立市房屋征收房地产价格评估专家委员会。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、会计等方面专家组成。

第二十五条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定。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；少于三家的，补足三家。投票确定房地产价格评估机构的，应当由房屋征收部门组织被征收人或者其委托代理人在规定的时间、地点进行，并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。公证机构应当对投票时间、投票人的身份信息、投票过程及投票结果进行全程公证。公证费用列入房屋征收成本。

房屋征收部门应当与评估机构签订房屋征收评估委托合同。

第二十六条 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。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。

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，公示期限不得少于十日。

公示期间，评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释；存在错误的，评估机构应当修正。

公示期满后，评估机构应当向房屋征收部门提供受委托范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

第二十七条 被征收人或者房屋征收部门对估价结果有异议的，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。复核评估不收取费用。

被征收人或者房屋征收部门对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起十日内，向市房屋征收房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十八条 生产经营者认为其停产停业损失超过按照本办法第四十条规定计算的补偿费的，应当在签约期限内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。

停产停业损失的评估机构由生产经营者协商选定；不能协商选定的，由房屋征收部门采取摇号、抽签等方式随机确定。房屋征收部门应当与评估机构签订停产停业损失评估委托合同。

评估机构应当根据前三年的平均效益、停产停业期限等因素评估确定停产停业损失。

生产经营者或者房屋征收部门对停产停业损失评估结果有异议的，应当自收到评估结果之日起十日内，向市房屋征收房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十九条 房屋征收评估、停产停业损失评估费用由委托人承担。鉴定费用由申请人承担；鉴定撤销原评估结果的，鉴定

费用由原评估机构承担。

第四章 补偿安置

第三十条 房屋征收补偿包括：

（一）被征收房屋价值（含土地使用权、附属物和室内装饰装修）的补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

被征收人在征收补偿方案规定的期限内签订房屋征收补偿协议并按期搬迁腾空，经验收合格的，市或者区人民政府应当给予被征收人补助、奖励。补助和奖励办法由市、区人民政府另行制定并公布。

第三十一条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

前款规定的被征收房屋类似房地产，是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、品质、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

第三十二条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市或者区人民政府应当提供符合建筑工程质量安全标准的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

第三十三条 征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，市或者区人民政府提供的用于产权调换房屋的建筑面积应当不小于被征收房屋的建筑面积，但被征收人要求小于被征收房屋建筑面积的除外。

用于产权调换房屋的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有人数量、户口登记人数等因素。

第三十四条 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，市或者区人民政府应当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予以补偿；

（二）被征收人选择房屋产权调换的，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照市场评估价的一定比例支付房款。

按照前款规定给予补偿的，货币补偿或者房屋产权调换的建

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。房屋征收部门应当将相关情况抄送辖区住房保障部门。

温州市区最低补偿建筑面积不小于四十五平方米。市人民政府可以根据本行政区域内居民生活水平和居住条件的变化情况，适时予以调整，向社会公布执行。

低收入住房困难家庭的具体标准按照市、区低收入住房困难家庭认定的有关规定执行。

第三十五条 被征收人选择房屋产权调换的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起二十四个月；用于产权调换房屋为房屋征收范围内新建高层建筑的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起三十六个月。过渡期限届满前，房屋征收部门应当交付用于产权调换房屋。被征收房屋为直管公房或者单位自管公房的，过渡期限自承租人搬迁之月起计算。

前款规定的高层建筑，是指总层数十层以上的住宅建筑或者建筑高度超过二十四米的非住宅建筑。

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当一次性支付六个月临时安置费。

第三十六条 征收住宅，被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当依照下列规定向被征收人支付临时安置费：

（一）被征收人自行解决周转用房的，房屋征收部门应当支付其自搬迁之月起至用于产权调换房屋交付后六个月内的临时安置费；房屋征收部门超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，应当自逾期之月起按照市人民政府公布的最新标准的两倍支付临时安置费；

（二）房屋征收部门提供周转用房的，不支付临时安置费。房屋征收部门超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，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。

第三十七条 临时安置费按照租赁与被征收房屋面积、地段相当的同类房屋所需费用的平均价格确定，其中住宅用房临时安置费不低于保障被征收人基本居住条件所需费用。具体标准由市人民政府根据物价水平确定，每两年公布一次。

第三十八条 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。

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当与被征收人另行签订货币补偿协议，货币补偿金额应当以征收决定公告之日被征收房屋的市场评估价为准。房屋征收部门应当另行支付被征收人六个月的临时安置费。

第三十九条 征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当支付

搬迁费，用于补偿被征收人因搬迁等造成的损失。

住宅、商业用房等搬迁费根据被征收房屋建筑面积结合搬迁标准按户支付。具体标准由市人民政府根据物价水平确定，每两年公布一次。

被征收人选择产权调换房屋为期房的，房屋征收部门应当向被征收人支付两次搬迁费。

第四十条 征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应当根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补偿。补偿的标准不低于被征收房屋价值的百分之五。

停产停业损失补偿期限不超过六个月。

第四十一条 征收商业用房、办公用房，应当结合安置房建筑内部空间布局予以安置。被征收地段用于商业、办公用房安置房源不足或者不用于商业、办公用房建设的，应当鼓励、引导被征收人选择货币补偿或者等值置换安置。

第四十二条 征收工业用房，应当根据其合法用地面积结合用地性质、使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑成新等因素，实行货币补偿或者房屋产权调换。具体补偿方式由市或者区人民政府结合实际在补偿方案中确定。

不可移动的设备、设施，因搬迁造成无法恢复使用确需报废的，按照重置价结合成新一次性补偿。

可移动设备、设施的搬迁费、拆装费（含设备调试等费用），被征收人有权选择由评估机构根据货物运输、设备安装市场价格评估确定，或者按照不超过重置价结合成新的百分之十确定。

第四十三条 房屋征收部门与被征收人依照法律、法规和本办法的规定，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、过渡期限、停产停业损失、搬迁期限等事项，签订补偿协议。被征收房屋为直管公房或者单位自管公房的，房屋征收部门应当与公房管理单位、公房承租人签订补偿协议。

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、公房承租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签约比例达到百分之八十以上的，补偿协议生效；签约比例未达到百分之八十的，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，市或者区人民政府应当予以公告，并书面告知被征收人和暂停办理手续的有关部门。

第四十四条 除房屋征收决定效力终止以外，房屋征收部门与被征收人、公房承租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，房屋征收部门应当向同级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房屋产权调换两种补偿方式及相应的补偿标准。

同级人民政府应当对补偿决定方案进行审查，将补偿决定方案送达被征收人。被征收人应当自补偿决定方案送达之日起十五日内，书面提出意见并选择补偿方式。同级人民政府送达补偿决定方案时应当书面告知被征收人，逾期不选择补偿方式的，补偿方式在补偿决定中确定。

第四十五条 市或者区人民政府作出的补偿决定应当包括本办法第四十三条规定的补偿协议的内容。

被征收人在本办法第四十四条第二款规定的期限内未选择补偿方式的，补偿决定应当确定补偿方式，被征收人应当在补偿决定确定的期限内自行搬迁。

因旧城区改建征收个人住宅，补偿方式确定为房屋产权调换的，用于产权调换房屋应当为改建地段或者就近地段的房屋。

市或者区人民政府作出补偿决定后应当及时在征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第四十六条 单位自管住宅公房的承租人未按照房改政策购房，也未与被征收人达成解除租赁关系协议的，市或者区人民政府应当对被征收人实行房屋产权调换的补偿方式，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照房改政策购房，

也未与公房管理部门达成解除租赁关系协议的，由市或者区人民政府向原房屋承租人另行提供承租房屋。

市或者区人民政府按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，市或者区人民政府可以作出腾退决定，承租人应当在腾退决定确定的期限内自行腾退。

第四十七条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

房屋征收当事人就房屋征收补偿达成协议的，房屋征收部门应当按照协议履行补偿义务，被征收人、公房承租人应当在协议约定的期限内完成搬迁。房屋征收当事人未能达成征收补偿协议的，房屋征收部门根据补偿决定明确产权调换房屋的地点和面积、过渡方式或者专户储存货币补偿金额，被征收人应当在补偿决定确定的期限内完成搬迁。

市或者区人民政府已对公房承租人提供承租房屋的，承租人应当在腾退决定确定的期限内完成腾退。

第四十八条 产权调换房屋的被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内完成签约并腾空房屋的，产权调换房屋认购时应当通过抽签产生认购顺序号；未在签约期限内签约并腾空房屋的，应当按照被征收人腾空房屋的先后顺序认购。

第四十九条 被征收人搬迁后，房屋征收部门应当将房屋征

收决定、补偿协议或者补偿决定以及被征收房屋清单提供给不动产登记机构，并告知被征收人申请被征收房屋不动产权属证书注销登记。

被征收人可以与房屋征收部门在补偿协议中约定，由房屋征收部门代为申请被征收房屋不动产权属证书注销登记；被征收人既未申请注销登记，也未约定由房屋征收部门代为申请注销登记的，不动产登记机构应当依据房屋征收部门提供的房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定办理房屋不动产权属证书注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

第五章 附 则

第五十条 本办法自2017年5月1日起施行。《温州市区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（温州市人民政府第126号令）同时废止。

本办法施行前已公布实施的国有土地上房屋征收与补偿政策与本办法不一致的，以本办法为准。本办法施行前已实施的征收项目，继续按照原有的规定执行。