

天台县人民政府文件

天政发〔2024〕5号

天台县人民政府 关于印发天台县集体土地上房屋征收 补偿安置实施办法（试行）的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

《天台县集体土地上房屋征收补偿安置实施办法（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

天台县人民政府
2024年3月15日

（此件公开发布）

天台县集体土地上房屋征收补偿安置 实施办法（试行）

一、总则

为规范集体土地上房屋征收补偿安置工作，维护和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》和《浙江省土地管理条例》等，结合本县实际，制定本办法。

（一）适用范围。

天台县行政区域内征收集体土地上房屋的补偿安置，适用本办法。

县城建成区范围内划入国有土地房屋征收红线内的零星集体土地上房屋征收补偿与安置的标准，按照征收国有土地上房屋补偿与安置政策执行。

（二）职责分工。

县政府发布征收土地预公告后，相关职能部门和征收实施单位按照法定程序履行职责。

县自然资源和规划局为集体土地征收业务主管部门，负责本县行政区域内集体土地上房屋征收业务的指导工作。

县农业农村局负责本县行政区域内集体土地征收涉及集体经济组织成员认定政策指导工作；负责指导农村宅基地行业管理，指导宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理。

乡（镇）人民政府、街道办事处为本区域内集体土地上房屋的征收实施单位，具体负责本区域内集体土地上房屋征收补偿安置工作。

县发展和改革委员会、县公安局、县司法局、县财政局、县人力资源和社会保障局、县住房和城乡建设局、县交通运输局、县审计局、县市场监督管理局、县综合行政执法局、县行政审批局等相关部门，应当按照各自职责，相互配合，共同推进集体土地上房屋征收补偿安置工作顺利实施。

二、评估与补偿

征收住宅房屋的补偿安置以户为单位签订协议。农村集体经济组织成员的分立户和安置指标人口数计算办法详见附件。

（一）被征收房屋面积认定。

被征收房屋面积以房地产权利证书或其他合法有效凭证为基本依据，通过丈量、调查认定予以确认。

1986年12月31日前建成未改建的房屋，可以认定为合法房屋。1986年12月31日后建成的未经登记的房屋，由征地实施单位组织职能部门根据法律、法规和政策及被征收人的情况进行认定。

（二）评估。

被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产评估机构（下称评估机构）评估确定。

被征收人选择产权调换安置方式的，被征收房屋价值和用于安

置的房屋价值，由同一家评估机构以征收集体土地上房屋补偿安置方案发布之日为评估基准日，采用相同的方法、标准评估确定。

评估机构的选择和被征收房屋的价值评估参照《天台县国有土地上房屋征收评估实施办法》执行，评估标准参照《浙江省集体土地住宅房地产司法评估技术指引（试行）》执行。

评估过程中，被征收人不配合、不提供相关资料的，评估机构应当根据相关部门前期登记材料和影像资料进行评估，并在评估报告中说明有关情况。

（三）补偿。

1. 不合法的房屋（含超过批准期限的临时建筑）不予补偿。

2. 征收集体工业用地和集体公共设施等非住宅房屋，原则上实行货币补偿。

3. 征收范围内的土地按批准的征地补偿安置方案补偿。被征收合法的建筑物、构筑物、地上附着物、房屋室内装饰装修（已纳入房屋主体评估的除外），按评估机构出具的评估报告补偿。

三、补助及奖励

集体土地上房屋征收补助及奖励包含临时安置费、搬迁补助费和腾空奖励等，具体标准在各征收区块实施方案中予以明确。

（一）临时安置费。

征收实施单位应当向被征收人支付过渡期间的临时安置费。临时安置费以合法建筑占地（或合法建筑）面积为基数计算。选择货币补偿的，征收实施单位应当给予一次性临时安置补助；选

择产权调换或立地式安置的，临时安置费自腾空验收合格之月起至交付产权调换或立地式安置用地后6个月止。提供临时周转用房的，不再向被征收人支付临时安置补助费。

（二）搬迁补助费。

支付给被征收人的搬迁补助费以合法建筑占地（或合法建筑）面积为基数计算一次性发放。选择产权调换安置或立地式安置的，搬迁补助费按两次搬迁计算。

（三）腾空奖励。

被征收人在规定期限内，签订房屋补偿安置协议，并按期限自行搬迁、腾空交付完毕的，可给予奖励，但不得以奖代征。

四、房产继承和分家析产

非本集体经济组织成员除继承外，不得通过析产取得农村宅基地。

已析产给非本集体经济组织成员子女，且已办理过户手续的，原其他共有人若再选择按可计算安置指标人数方式取得安置指标的，在核定安置指标时应扣除超过子女之间平均数的部分面积。

属本集体经济组织成员符合分户条件析产的，宅基地面积不得突破分户后的各户限额标准面积，但析产后各户建筑占地面积（含析产所得）均超过宅基地限额的除外。

五、安置方式

住宅房屋安置方式包括货币补偿安置、产权调换安置、立地式安置等，区块实施征迁时可根据实际增设安置指标回购、市场

货币化安置等其他安置方式。被征收人原则上只能选择其中一种安置方式。安置区由各乡镇（街道）统一规划，按照居民容量统筹布置公共设施用房。

被征收人自愿选择货币补偿的，除按被征收房屋市场评估金额给予补偿外，并按被征收房屋市场评估金额总额的 20% 给予奖励。

（一）产权调换安置范围：东沿上三高速东互通连接线、六桥延伸至 104 国道，南至 104 国道，西沿 323 省道线延伸到上三高速公路（赤城街道下朱自然村除外），北至上三高速公路。以上范围不提供立地式安置方式。

（二）立地式安置范围：产权调换安置范围外和无产权调换房源的乡镇，实行立地式安置。

六、产权调换安置

（一）安置指标计算。

安置指标按被征收房屋合法面积（合法建筑占地或合法建筑面积）确定；被征收人经认定属被征地村集体经济组织成员的，也可以根据该户可计算安置指标人数取得安置指标。安置指标计算方式即：

1. 以被征收房屋的合法建筑面积 1:1 计算；
2. 以被征收房屋的合法建筑占地面积 1:3 计算；
3. 按人均 60 m² 计算安置指标，但每户最大安置指标不得超过 375 m²。

选择按可计算安置指标人数取得安置指标的被征收人，必须

符合“一户一宅”。1987年1月1日后曾经出卖、经法院处置或不按我县农村宅基地管理相关规定转让房屋的，应扣减相应面积的安置指标。

被征收人以户为单位，只能选择其中一种安置指标计算方式。分期分批实施征收的，该户的安置指标计算方式应与首次选择的方式一致。

（二）安置套型选择。

产权调换安置房如遇套型不可分割，在同一安置套型内可适当就高就近安置，但安置面积累计不得超过安置指标面积30 m²。安置房的建筑面积，以具有法定资质的房产测绘公司测定为准。

产权调换安置的，与被征收房屋合法或经认定为合法的建筑面积相等部分，价格按建安成本价结算；以合法建筑占地面积为依据采用1:3取得安置指标的，超过被征收房屋合法或经认定为合法的建筑面积部分，按综合成本价收取；无房户、缺房户以人均安置面积取得安置指标，超过被征收房屋合法或经认定为合法的建筑面积部分，按市场评估价70%收取；因套型不可分割而超安置指标部分，按市场评估价收取。

七、立地式安置

（一）安置指标计算。

安置指标按被征收房屋合法建筑占地面积1:1置换；被征收人经认定属被征地村集体经济组织成员的，也可以选择按大、中、小户取得安置指标的，小户（1-2人）安置70 m²、中户（3-4人）

安置 110 m²、大户（5 人及以上的）安置 125 m²。

选择按可计算安置指标人数取得安置指标的被征收人，必须符合“一户一宅”。1987 年 1 月 1 日后曾经出卖、经法院处置或不按我县农村宅基地管理相关规定转让房屋的，应扣减相应面积的安置指标。

（二）安置户型选择。

被征收人按被征收房屋合法建筑占地面积 1:1 置换的，可在安置指标内自行选择规划户型组合，因规划户型不可分割的，其安置用地面积累计不得超过原合法建筑占地面积 10 平方米。安置用地与被征收住宅房屋合法建筑占地等面积部分不找补价款；超被征收住宅房屋合法建筑占地面积但未超安置指标部分按安置区安置用地的综合成本价收取；因户型不可分割而超安置指标部分按安置区安置用地的市场评估价收取。

八、法律责任

（一）被征收人弄虚作假，骗取补偿安置费用、安置房、安置用地的，依法收回所骗取的补偿安置资金、安置房、安置用地，并由征收实施单位移交相关单位予以处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）被征收人采用暴力、威胁等手段，拒绝或阻碍工作人员依法执行房屋征收工作公务的，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。

（三）征收实施单位和相关职能部门的工作人员在征收工作

过程中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管部门、纪检监察部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）中介机构违反有关法律、法规规定进行评估等活动的，由职能部门依法责令改正，并依法给予行政处罚；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。

九、附则

（一）国家大中型水利水电工程建设项目涉及房屋征收补偿安置另有规定的，从其规定。

（二）本办法自 2024 年 4 月 15 日起施行，《天台县人民政府关于印发天台县征收集体土地上房屋补偿安置若干意见的通知》（天政发〔2013〕17 号）同时废止。

附件：农村集体经济组织成员分立户和安置指标人口数计算办法

附件

农村集体经济组织成员分立户和 安置指标人口数计算办法

一、农村集体经济组织成员分立户办法

户以征收土地预公告发布日前的《土地使用权证》《房屋所有权证》、户口簿及其他合法有效凭证为依据。被征地村集体经济组织成员的分家立户应兼顾民俗习惯，不得违背公序良俗。

(一) 下列情形可按另立一户计算：

1. 多子家庭中，已结婚登记的成年男子；虽未结婚但已年满22周岁以上的男子可以另立一户，父母、祖父母、40周岁以下未婚姐妹及不符合分立户条件的离婚女子应随其中一名男子落户。

2. 多子女家庭中，年龄在40周岁（含40周岁）以上的无婚史女子为农业户口的，在父母按规定与其他农业户口儿子合户计算安置指标人口数的前提下，可另立一户安置。

3. 夫妻离婚后女方未再婚，女方户口仍在被征地村、属该村集体经济组织成员，符合下列情形之一的：

(1) 离婚满5周年的；

(2) 离婚未满5周年但原配偶再婚满2周年的；

(3) 原配偶再婚未满2周年已再生育小孩的。

4. 夫妻离婚后，女方户口仍在被征地村、属该村集体经济组织成员，女方再婚现配偶在户改前为非农业人口，原离婚夫妻一

方符合下列情形之一的：

(1) 再婚满2周年的；

(2) 再婚未满2周年已再生育小孩的。

5. 经县人口认定小组批准，确需另立一户的其他情形。

(二) 下列情形不能单独立户：

1. 家庭成员不在同一户口簿的。

2. 独子户和因户连同父母、祖父母按一户计算。

3. 离婚后户口仍在被征地村，但未达到另立一户条件的。

二、安置指标人口数计算办法

本办法所称的农业人口与非农业人口，按2016年6月30日户籍制度改革前（以下简称：户改前）登记的户口性质进行认定。

被征收人或其家庭成员户口（按征收土地预公告日前）在被征地村且属本集体经济组织成员的，可计算安置指标人口。经村集体经济组织认定为本村集体经济组织成员的，由征收实施单位会同县农业农村局认定安置资格。申请认定集体经济组织成员应提供：申请人户口登记证明、被征收房屋拥有产权证据和被征地村出具的主要农业生产资料均在本村，并在本集体经济组织履行义务的书面证明。

(一) 有以下情形的应认定为可计算安置指标人口：

1. 被征地村的成年女子出嫁后，其配偶在户改前为非该村农业人口的，不论该女子户口是否迁出，原则上应随夫家安置，该女子及其子女不计入该村安置指标人口数；其配偶在户改前为非

农业人口的，该女子（包括该女子在征收土地预公告日前处于离婚状态不符合另立一户情形的）及其子女户口仍在被征地村的，可在其父母或兄弟的安置户中计算安置指标人口数。

2. 被征地村的纯女儿家庭，按照农村习俗，允许一个女儿招赘入赘，男方在户改前为农业人口，户口已迁入被征地村的，该男方及其双方共同所生子女可计入安置指标人口数；男方在户改前为非农业人口，该男方不计入该村安置指标人口数，其双方共同所生子女若随母落户的，可计入安置指标人口数。

3. 有被征地村集体经济组织成员资格的男子，多次离婚再婚，离婚后其未再婚的前妻在户改前为农业户口、且户口未迁出被征地村，该前妻可计入安置指标人口数。

4. 再婚嫁入（或入赘）被征地村并已落户，在户改前为农业人口的，其本人可计入安置指标人口数；由其直接抚养的携带随迁未成年子女在户改前为农业人口，在本村落户满5周年的，可计入安置指标人口数；该随迁人员若为独生子女的，按1人计算。

5. 被征地村在户改前为农业人口的成年女子出嫁，离婚后户口迁回该村满5周年的，其本人可计入安置指标人口数，由其直接抚养的随迁未成年子女也可计入安置指标人口数，独生子女的按1人计算。户口一直没有迁出但离婚满5周年的，或离婚未满5周年但原配偶再婚满2周年的、或再婚未满2周年已再生育小孩的，该女子及其直接抚养的未成年子女可计入安置指标人口数，独生子女按1人计算。该女子再婚后配偶在户改前为非本村农业

人口的，应随夫家安置，该女子及其子女不计入被征地村安置指标人口数。

6. 嫁入（或入赘）且户口已迁入被征地村，在户改前为农业人口的，离婚后户口没有迁回原籍的，其本人及由其直接抚养的未成年子女可计入安置指标人口数。该离婚的女子再婚后配偶在户改前为非本村农业人口的，应随夫家安置，不计入安置指标人口数，其直接抚养的原未成年子女可计入安置指标人口数。该离婚的入赘男子再婚后配偶在户改前为非本村农业人口的，其配偶不计入安置指标人口数。

7. 在户改前为被征地村农业人口的男子出赘，离婚后户口已经迁回该村的，可计入安置指标人口数。

8. 原为本村集体经济组织成员，现户籍已迁往部队的现役义务兵、士官，户籍迁往所在学校的大、中专在读学生及援外工作人员和留学生。

9. 非婚生育的子女，经认定为被征地村集体经济组织成员的，可计入安置指标人口数。

10. 原为本村集体经济组织成员，现因服刑而被注销户籍的人员。

11. 作出补偿安置决定前出生的人口可计入安置指标人口数。

12. 经征收人审核后，报县人口认定小组批准，确需安置的其他情形的人员。

（二）有以下情形的应认定为不可计算安置指标人口：

1. 家庭成员中现在国家机关、社会团体、国有企事业单位国家工作人员（含离、退休）。

2. 户籍挂靠人员。

3. 已享受过政府福利性住房政策待遇或在本县其他地方申请过宅基地或计算房屋征迁补偿安置指标人口数的人员。

（三）下列情形的，可增加1个安置指标人口数：

1. 独生子女可增加1人计算，但同一户内多代独生子女只能增加1人计算。

2. 尚未结婚但在县政府发布的本区块征收土地预公告之日前已达到法定婚龄且可单独立户的。

3. 已婚家庭但尚未生育子女的。

抄送：县委各部门，人大常委会、政协办公室，县人武部，县监委，
县人民法院，县人民检察院。

天台县人民政府办公室

2024年3月15日印发
