

杭州市国有土地上房屋征收与补偿条例

(2022年3月7日杭州市第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过 2022年5月27日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议批准)

第一条 为了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》,结合本市实际,制定本条例。

第二条 在本市行政区域内,因公共利益需要实施国有土地上房屋征收与补偿,适用本条例。

前款所称因公共利益需要,是指符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定的情形。

第三条 市人民政府负责跨区、县(市)行政区域以及市人民政府确定的其他建设活动涉及的房屋征收与补偿工作。

区、县(市)人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

第四条 市规划和自然资源主管部门是市房屋征收部门,组织实施由市人民政府作出房屋征收决定的房屋征收与补偿工作。

区、县(市)人民政府确定的房屋征收部门,组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市规划和自然资源主管部门和区、县(市)人民政府确定的房屋征收部门以下统称房屋征收部门。

房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收部门应当监督房屋征收实施单位在委托范围内开展房屋征收与补偿工作,并对其行为后果承担法律责任。房屋征收实施单位不得以营利为目的,其实施房屋征收与补偿工作所需经费由同级财政予以

保障。

第五条 发展和改革、建设、住房保障和房产管理、财政、市场监督管理、城市管理、公安等部门应当按照各自法定职责和本级人民政府规定的职责分工,加强协调配合,保障房屋征收与补偿工作顺利实施。

第六条 市人民政府应当加强对区、县(市)人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的人民政府、有关部门或者单位的工作人员的监察。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的审计,并公布审计结果。

市房屋征收部门及其所属的房屋征收补偿管理机构应当加强对区、县(市)房屋征收补偿标准的制定与执行、征收补偿信息公开等房屋征收与补偿实施工作的指导。

从事房屋征收与补偿工作的人员应当具备承担房屋征收与补偿工作的相应能力。房屋征收部门应当加强对从事房屋征收与补偿工作的人员的培训和指导。

第七条 市房屋征收部门应当建立房屋征收与补偿数字化管理基础平台,为被征收人、社会公众和房屋征收与补偿工作提供数字化服务。

房屋征收部门应当将房屋征收与补偿信息纳入数字化管理基础平台管理。

第八条 市和区、县(市)人民政府、房屋征收部门依照本条例的规定负有公开信息义务的,应当通过在本级人民政府门户网站上公布和房屋征收范围内的醒目位置张贴等方式公开相关信

息,但是法律、行政法规、省的地方性法规和本条例另有规定的除外。

被征收人要求房屋征收部门单独以书面形式向其提供调查结果、征收补偿方案等信息的,房屋征收部门应当依法及时提供。

第九条 市和区、县(市)人民政府应当按照本行政区域国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划,编制年度房屋征收计划。

区、县(市)人民政府应当将本行政区域年度房屋征收计划报市人民政府备案。

第十条 符合法律、行政法规规定的公共利益需要,确需征收房屋的,由政府依法确定的建设活动组织实施单位向房屋征收部门提出拟征收房屋范围、说明符合公共利益需要的具体情形,并提交征收补偿初步方案。

第十一条 房屋征收部门审查认为房屋征收符合法律、行政法规、省的地方性法规和本条例规定的,应当根据规划用地范围和房屋实际状况,初步确定房屋征收范围并报本级人民政府;人民政府认为符合公共利益需要、确需征收房屋的,应当确定房屋征收范围,并予以公布。

第十二条 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书面同意改建的,方可进行旧城区改建。

第十三条 房屋征收范围确定后,任何单位和个人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;违反规定实施的,不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续;暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过一年。

市和区、县(市)人民政府应当在暂停期限内作出房屋征收决定;暂停期限内未作出的,期限届满后暂停事项自动解除。

第十四条 房屋征收部门应当对房屋征收范

围内的下列事项组织调查登记,被征收人应当予以配合:

- (一)房屋的区位、用途、建筑面积;
- (二)房屋的权属及抵押情况;
- (三)其他与房屋征收与补偿工作有关的事项。

调查结果由房屋征收部门在房屋征收范围内公布,但是房屋抵押情况除外。

被征收人对调查结果有异议的,应当自调查结果公布之日起十五日内向房屋征收部门提出。房屋征收部门应当自收到被征收人异议之日起十五日内予以核实,并书面答复被征收人。

第十五条 对未经登记和所有权人不明确的房屋,房屋征收部门应当提请本级人民政府组织规划和自然资源、建设、住房保障和房产管理、人民防空、城市管理等部门以及被征收房屋所在地街道办事处、乡镇人民政府依法进行调查、认定和处理。调查、认定结果由房屋征收部门依法公布。

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的,应当给予补偿;对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的,不予补偿。具体认定办法由市人民政府规定。

第十六条 被征收房屋的建筑面积以不动产登记簿、人民法院的生效法律文书以及未登记建筑合法认定证明或者其他合法房屋权属证明记载的建筑面积为准。

被征收房屋的用途按照不动产登记簿记载的用途确定,法律、法规另有规定的,依照其规定。

第十七条 房屋征收部门在调查登记、核实工作结束后,应当拟定征收补偿方案,报送本级人民政府。

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)补偿方式;
- (四)被征收房屋价值(含房屋装饰装修价值)补偿标准;

(五)用于产权调换房屋、周转用房的基本情况和交付时间;房屋尚未建成的,应当明确其区位、建设进度以及配套设施等基本情况和交付时间;

(六)搬迁过渡方式和期限以及超过过渡期限未能交付用于产权调换房屋时需要承担的责任;

(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。

因自然间不可分割、被征收人改善居住条件等原因所增加的建筑面积需要优惠结算的,应当在征收补偿方案中注明。

第十八条 市和区、县(市)人民政府收到房屋征收部门提交的征收补偿方案后,应当组织有关部门和被征收房屋所在地的街道办事处、乡镇人民政府,对房屋征收补偿方案进行论证。

市和区、县(市)人民政府应当将经论证的征收补偿方案公布并征求公众意见。征求意见期限不少于三十日。

被征收人认为征收补偿方案不符合法律、行政法规、省的地方性法规和本条例规定的,应当在征求意见期限内提交书面意见,并附本人身份证明和房屋权属证明等文件;委托他人办理的,还应当提供委托代理证明。

市和区、县(市)人民政府应当将征收补偿方案的征求意见情况和根据被征收人、公众意见修改的情况及时予以公布。

第十九条 因旧城区改建需要征收房屋,半数以上的被征收人认为征收补偿方案不符合法律、行政法规、省的地方性法规和本条例规定的,市和区、县(市)人民政府应当依照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的有关程序,组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会。

市和区、县(市)人民政府应当将听证情况和

征收补偿方案的修改情况及时予以公布。

第二十条 市和区、县(市)人民政府作出房屋征收决定前,应当依法开展社会稳定风险评估。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;未经社会稳定风险评估或者评估结论为不可实施的,不得作出房屋征收决定。

第二十一条 市和区、县(市)人民政府作出房屋征收决定前,征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。用于产权调换房屋的价值可以折算为补偿费用,具体办法由市人民政府规定。

第二十二条 市和区、县(市)人民政府应当根据论证、征求意见、听证、社会稳定风险评估等情况,在修改完善征收补偿方案后,按照国家和省的有关规定作出房屋征收决定。

第二十三条 作出房屋征收决定的市或者区、县(市)人民政府应当自房屋征收决定作出之日起七日内予以公告。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。

区、县(市)房屋征收部门在本级人民政府作出房屋征收决定后,应当将征收决定、征收补偿方案报市房屋征收部门备案。

第二十四条 作出房屋征收决定的市或者区、县(市)人民政府应当依照法律、行政法规、省的地方性法规和本条例的规定,给予被征收人补偿。

市和区、县(市)人民政府应当制定补助和奖励办法,对被征收人给予补助和奖励。

第二十五条 被征收房屋的价值,由房地产价格评估机构依法评估确定;被征收人选择房屋产权调换的,用于产权调换房屋的价值,由同一家房地产价格评估机构采用相同的方法、标准评估确定。被征收房屋、用于产权调换房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第二十六条 房地产价格评估机构由被征收人依照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定协商选定或者确定。房地产价格评估

机构被选定或者确定后,由房屋征收部门作为委托人与其签订房屋征收评估委托合同;区、县(市)房屋征收部门在签订房屋征收评估委托合同后,应当将合同报市房屋征收部门备案。

市房屋征收部门可以提供房地产价格评估机构名录,为被征收人协商选定或者确定房地产价格评估机构提供便利。

第二十七条 房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的分户评估报告和整体评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

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。

被征收人或者房屋征收部门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十日内,向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十八条 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

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。

被征收人选择房屋产权调换的,作出房屋征收决定的市或者区、县(市)人民政府应当与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

第二十九条 被征收个人住宅房屋建筑面积小于本市最低补偿建筑面积的,作出房屋征收决定的市或者区、县(市)人民政府应当按照本市最低补偿建筑面积给予补偿;被征收人同时属于低收入住房困难家庭的,依照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定优先给予住房保障。具体补偿办法由市人民政府依法另行规定。

本市最低补偿建筑面积不小于四十八平

方米。

第三十条 被征收住宅房屋为非高层建筑,用于产权调换房屋为高层建筑的,作出房屋征收决定的市或者区、县(市)人民政府应当依法保障被征收人的居住条件。具体办法由市人民政府依法另行规定。

第三十一条 征收设有抵押权的房屋,房屋征收部门应当在房屋征收决定公告之日起十日内,将房屋征收决定告知抵押权人。

第三十二条 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日起二十四个月;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日起三十六个月。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。过渡期限内的周转用房,被征收人可以选择自行解决,也可以选择由房屋征收部门提供。

第三十三条 征收住宅房屋,被征收人选择货币补偿的,房屋征收部门一次性支付十二个月的临时安置费。

征收住宅房屋,被征收人选择房屋产权调换并且自行解决周转用房的,房屋征收部门应当支付其自搬迁之日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,应当自逾期之日起按照市和县(市)人民政府公布的最新标准双倍支付临时安置费,房屋征收部门在过渡期限内已经按照补偿协议提供用于产权调换房屋但是因被征收人原因未能完成交付的除外。

第三十四条 征收住宅房屋,临时安置费的发放对象为被征收房屋的所有权人。

有承租人的公房管理部门直管公房或者单位自管公房临时安置费的发放对象为被征收直管公房或者自管公房的承租人;租赁协议另有约定的,按照其约定。

政府代管住宅所有权人的临时安置费由房屋

征收部门存入代管人指定的银行专户进行提存。

第三十五条 房屋征收部门提供周转用房的,不支付临时安置费;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,还应当自逾期之日起按照市和县(市)人民政府公布的最新标准支付临时安置费,房屋征收部门在过渡期限内已经按照补偿协议提供用于产权调换房屋但是因被征收人原因未能完成交付的除外。

房屋征收部门交付用于产权调换房屋的,被征收人应当自交付后六个月内腾退周转用房。

第三十六条 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,货币补偿金额不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋的价值;过渡期限届满后超过二十四个月仍未交付用于产权调换房屋的,被征收人有权要求提供其他用于产权调换房屋;房屋征收部门在过渡期限内已经按照补偿协议提供用于产权调换房屋但是因被征收人原因未能完成交付的除外。

被征收人要求提供其他用于产权调换房屋的,房屋征收部门应当在六个月内交付与原用于产权调换房屋面积、地段相当或者价值相当的现房,并依照本条例第二十五条、第二十八条的规定计算、结清差价。

第三十七条 征收住宅房屋,房屋征收部门应当支付搬迁费。被征收人选择房屋产权调换的,从周转用房搬迁到用于产权调换房屋时,房屋征收部门应当另行支付搬迁费。有承租人的公房管理部门直管公房或者单位自管公房搬迁费的发放对象为被征收直管公房或者自管公房的承租人。

第三十八条 征收非住宅房屋,房屋征收部门应当一次性支付搬迁费、临时安置费。

因搬迁造成生产设备无法恢复使用的,重置费由资产评估机构依法评估确定。无法恢复使用的生产设备,由房屋征收部门移交给建设活动组织实施单位按照相关规定处置。

第三十九条 房屋征收部门与被征收人、公房管理部门直管公房或者单位自管公房的承租人应当依照法律、行政法规、省的地方性法规和本条例的规定签订补偿协议。

第四十条 房屋征收部门与被征收人、公房管理部门直管公房或者单位自管公房的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,由房屋征收部门向作出房屋征收决定的市或者区、县(市)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。

作出房屋征收决定的市或者区、县(市)人民政府应当对补偿决定方案进行审查,并将补偿决定方案送达被征收人,同时书面告知被征收人应当自补偿决定方案送达之日起十五日内,提出意见并选择补偿方式;被征收人逾期不选择补偿方式的,补偿方式由补偿决定确定,但是征收住宅房屋的,补偿方式应当确定为房屋产权调换方式。

因被征收房屋所有权人不明确而作出补偿决定的,房屋征收部门应当对被征收房屋作出勘察记录,并向公证机构办理保全证据公证。

第四十一条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

被征收人搬迁后,房屋征收部门应当告知被征收人在三十日内向不动产登记机构申请办理不动产权属注销登记。被征收人逾期未申请注销登记,在法定期限内又未就征收决定申请行政复议或者提起行政诉讼的,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;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以及被征收房屋清单办理不动产权属注销登记,原权属证书收回或者公告作废。

第四十二条 用于产权调换的房屋,应当符合建筑工程质量安全标准、产权清晰且无权利限

制;作出房屋征收决定的市或者区、县(市)人民政府有条件的,应当安排为现房,被征收人是高龄老年人等特殊群体的,同等条件下予以优先安排。

房屋征收部门向被征收人交付用于产权调换房屋后,应当依法及时提供办理不动产登记手续所需的相关资料。

第四十三条 市和区、县(市)人民政府确定的房屋征收范围和作出的征收决定、补偿决定,未经法定程序不得改变。

第四十四条 市和区、县(市)人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行法律、法规规定的职责,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由上级人民政府或者本级人

民政府责令改正,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,依法给予处分。

第四十五条 本条例所称公房管理部门直管公房或者单位自管公房的承租人,是指与公房管理部门或者单位自管公房所有权人存在租赁关系,并且承租的房屋计入职工享受实物分房面积核定范围、执行政府规定的公有住房租金标准的个人。

第四十六条 本条例自 2022 年 8 月 1 日起施行。《杭州市城市房屋拆迁管理条例》同时废止。