

绍兴市人民政府文件

绍政发〔2022〕24号

绍兴市人民政府关于印发《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（修订）》的通知

越城区、柯桥区、上虞区人民政府，市政府各部门、各单位：

现将《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（修订）》印发给你们，请认真贯彻执行。

绍兴市人民政府

2022年12月7日

（此件公开发布）

绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法 (修订)

为规范绍兴市区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”）的合法权益和城市建设的顺利实施，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》《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）等有关规定，结合我市实际，制定本实施办法。实施办法适用于越城区、柯桥区、上虞区行政区域内，因公共利益需要实施的国有土地上房屋征收与补偿工作。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，按照资源环境承载能力，合理确定城市规模和空间结构，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。

二、征收管理

（一）房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

（二）市政府负责本市行政区域的国有土地上房屋征收与

补偿工作，并加强对区政府房屋征收与补偿工作的监督。市建设部门会同有关部门对本市国有土地上房屋征收与补偿工作进行督促指导。

（三）区政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。区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。

（四）发改、公安、民政、财政、税务、自然资源和规划、审计、市场监管、综合执法等部门，应当按各自职责配合做好国有土地上房屋征收与补偿相关工作。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府、有关部门或者单位及其工作人员的监察。审计机关应当及时对征收补偿费用管理和使用情况进行审计，并公布审计结果。

（五）房屋征收部门可以委托属地乡镇政府（街道办事处）及相关单位承担房屋征收与补偿的具体实施工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的，其开展房屋征收与补偿工作所需经费由财政予以保障。

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工作，并对其行为后果承担法律责任。

（六）市、区政府根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，制定房屋征收中长期规划和年度计划，并根据征收计划提前统筹规划安置房建设。保障性安居工程建设和旧城区改建项目的房屋征收计划，应当纳入市、区国民经济和社会发展

年度计划。

区政府应在每年 2 月底前，将房屋征收年度计划报市建设部门（市级部门房屋征收计划通过项目所在地政府报送），经市发改和市建设部门审核后报市政府，由市政府批准后下达。

（七）房屋征收部门应加强对从事房屋征收与补偿工作人员有关法律法规知识和操作业务培训。

三、征收决定

（一）符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条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出房屋征收申请，并提交下列材料：

1. 拟征收房屋范围（规划红线图）；
2. 符合公共利益具体情形的说明；
3. 征收补偿资金及安置房落实情况；
4. 法律、法规和规章规定需要提交的其他资料。

建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，并由有关部门按照规定向房屋征收部门提供证明材料：发改部门提供建设活动符合国民经济和社会发展规划的证明材料，其中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规划年度计划的证明材料；自然资源和规划部门提供建设活动符合国土空间规划的证明材料及征收范围属于国有土地的情况证明。

（二）房屋征收部门经审查认为符合法律、法规和本实施办法规定的，报本级政府。本级政府认为符合公共利益、确需征收房屋的，应当根据规划用地范围和房屋实际状况，确定房屋征收范围，并予以公布。

（三）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；违反规定实施的，不予补偿。房屋征收部门应当将前述所列事项书面通知发改、自然资源和规划、市场监管等有关部门，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，最长不得超过1年。

（四）因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当书面组织征询被征收人的改建意愿；90%以上被征收人同意改建的，方可进行旧城区改建。

（五）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、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合；建立由房屋征收、自然资源和规划、综合执法等部门组成的联合认定机构，具体由房屋征收部门牵头，依据相关规定对征收范围内未经产权登记和所有权人不明确、房屋用途记载不一致、改变房屋用途等房屋进行调查、认定和处理。调查、认定和处理结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

未经产权登记和所有权人不明确的房屋调查、认定和处理具体办法由区政府制定。

房屋征收范围内有公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房的，区政府应当组织公房管理部门和单位自管住宅公房的所有权人，对承租人是否符合房改政策予以调查、认定。

（六）被征收房屋的用途，按照房屋登记记载的用途确定；房屋登记未记载用途或者经自然资源和规划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部门批准的用途确定。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变房屋用途并以改变后的用途延续使用的，根据房屋所有权人的申请，按改变后的用途认定，由联合认定机构进行确认；其中改为商业用房的，应当持有合法有效营业执照。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后至2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行前，已经建设、自然资源和规划等部门同意改变房屋用途，并持有建设工程规划许可证、土地使用权证、载明用途的房屋所有权证以及营业执照等合法有效文件的，按认定的房屋用途予以补偿。未经批准的，仍按原房屋用途予以补偿；其中，个人住宅改变房屋用途用于商业用房经营并以此为主要生活来源，有合法有效营业执照、完税凭证的，房屋征收部门可按经营面积、经营年限给予适当的经济补偿。

2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行后依法临时改变用途的房屋在批准期限内被征收的，按照原用途确定，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。

土地收益金补交标准及按本实施办法规定未能变更为商业用房的经济补偿标准，由区政府制定。

（七）房屋征收部门在组织调查的同时，应当委托具有相应资质的房地产价格评估机构，对征收范围内的房屋进行采样评估，取得征收范围内被征收房屋类似房地产市场价格，同时测算征收成本。

（八）房屋征收部门根据调查登记情况，按本实施办法及有关规定，拟定征收补偿方案，报本级政府。征收补偿方案应当包括下列内容：

1. 房屋征收事由和目的；
2. 房屋征收范围和被征收房屋情况；
3. 被征收房屋价值（含房屋装饰装修价值）补偿标准；
4. 用于产权调换房屋、周转用房的基本情况和交付时间；
5. 搬迁费和临时安置费标准；
6. 停产停业损失补偿标准；
7. 补助和奖励标准；
8. 签约期限；
9. 其他事项。

（九）区政府应当根据建设活动的实际情况，组织发改、

财政、自然资源和规划、审计、房屋征收部门及被征收房屋所在地乡镇政府（街道办事处）等，对征收补偿方案进行论证，并将经过论证的房屋征收补偿方案在政府门户网站及房屋征收范围内公布，征求公众意见。征求意见期限不少于 30 日。

因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人提出征收补偿方案不符合《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》及本实施办法规定的，区政府应当组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会。听证工作由房屋征收部门负责。

报名参加听证会的被征收人为 10 人以上的，被征收人代表由报名参加听证会的被征收人通过推举或者抽签等方式确定，确定的被征收人代表不少于 10 人；报名参加听证会的被征收人不足 10 人的，均作为被征收人代表。公众代表由人大代表、政协委员、专家以及其他公民担任。

房屋征收部门应当提前 7 日将听证会的时间、地点通知被征收人代表和公众代表，必要时予以公告。听证会应当公开举行。

区政府应当及时公布征求意见情况、听证情况和根据公众、被征收人意见修改的情况。

（十）区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。

（十一）区政府应当根据论证、征求意见、听证及社会稳定风险评估结论等情况，在修改完善征收补偿方案后作出房屋征收决定；房屋征收涉及 100 个以上被征收人或者符合区政府规定的其他情形，房屋征收决定应当经区政府常务会议讨论决定。

区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，保证房屋征收工作进行顺利。

提供的安置房源（含期房）根据实际安置情况，可以折价计入征收补偿费用，折价金额最高不得超过征收补偿费用的 70%，并接受财政、审计等部门的监督。

（十二）区政府应当自作出房屋征收决定后 7 日内，在政府门户网站、房屋征收范围内公告。公告应当载明征收范围、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

区政府及所属房屋征收部门应当做好房屋征收补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，其国有土地使用权同时收回。

（十三）被征收人对区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。

四、征收评估

（一）房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会（以下简称“评估专家委员会”）成员应当独立、

客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。

任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

（二）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。

被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋类似房地产在评估时点的平均交易价格。确定被征收房屋类似房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素。

（三）被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

采用标准价调整法评估的，房地产价格评估机构确定的标准房屋比准价格应当由评估专家委员会评审，评估机构应当按照专家委员会要求，就标准房屋比准价格确定涉及的相关事宜进行说明。

（四）房屋征收部门可以根据房地产价格评估机构的资质

等级、从业经历、评估技术水平等情况，推荐一批社会信誉好、综合实力强、资质等级高的房地产价格评估机构供被征收人选择参考，但不得限制其他符合条件的房地产价格评估机构承揽评估业务。

（五）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 10 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选取不少于 3 家房地产价格评估机构进行投票确定，或者采取摇号、抽签等方式随机确定。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。公证费用列入房屋征收成本。

通过投票方式确定房地产价格评估机构的，应当有过半数的被征收人参加，且需获得参加投票人数的过半数选票。通过随机方式确定的，房屋征收部门应当提前 3 日在征收范围内公告进行摇号或抽签等的时间、地点及候选房地产价格评估机构名单。

房屋征收部门应当将通过投票或者随机方式确定的房地产价格评估机构的备案证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书，在征收范围内现场公示。

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。

（六）房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师，对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映

被征收房屋内、外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

被征收房屋实地查勘记录，应当由被征收人、房屋征收部门和实地查勘的注册房地产估价师等共同签字或者盖章确认。

因被征收人原因不能对被征收房屋进行入室实地查勘、拍摄影像资料或者被征收人不同意在实地查勘记录上签字的，应当由房屋征收部门和实地查勘的注册房地产估价师以及无利害关系的第三人见证，并在评估报告中作出说明。

（七）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，并由房屋征收部门在征收范围内向被征收人进行公示，公示期限为7日。公示期间，房地产价格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，房地产价格评估机构应当修正。

房地产价格评估机构在分户初步评估结果公示期满后，应当向房屋征收部门提供委托评估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。

被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告，应当由负责房屋征收评估项目的2名以上注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章。不得以印章代替签字。

（八）被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。被

征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向原房地产价格评估机构书面申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。复核评估不收取费用。

原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内，对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；维持原评估结果的，应当将复核结论书面告知复核评估申请人。

（九）被征收人或者房屋征收部门对原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 10 日内，向评估专家委员会申请鉴定。

评估专家委员会应当选派成员组成专家组，对复核结果进行鉴定。专家组成员为 3 人以上单数，其中房地产估价师不得少于二分之一。

（十）评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内，对申请鉴定评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。

经评估专家委员会鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持评估报告；存在技术问题的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

（十一）市房地产管理部门应当组织成立评估专家委员会，对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定。评估专家委

员会由注册房地产估价师以及价格、房地产、土地、国土空间规划、法律、会计等方面的专家组成。

（十二）房屋征收评估费用由委托人承担。房屋征收鉴定费用由申请人承担；经鉴定撤销原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

房屋征收评估、鉴定费用标准，按照省价格主管部门的规定执行。

房屋征收部门支付的征收评估、鉴定费用，列入征收成本。

（十三）房屋征收评估业务完成后，房地产价格评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

五、征收补偿

（一）被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。征收非公益事业房屋的附属物，不作产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，区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。区政府提供的用于产权调换安置房屋，应在安置房屋交付后及时给予被征收人办理不动产权证。

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。房屋征收范围内未超过批准期限的临时建筑，按照重置价格结合成新给予适当补偿。

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按照被征收房屋评估补偿价值（不含装修、附属物）的一定比例，对被征收人进行奖励，具体标准由区政府制定。

（二）征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，区政府提供用于产权调换房屋的建筑面积应不小于被征收房屋的建筑面积，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入数量、登记户口等因素。

（三）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，区政府应当依照下列规定优先给予住房保障：

1. 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；

2. 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，按照区政府的规定结清差价；

3. 被征收人无力结算差价的，差价部分折算的建筑面积可比照公有住宅用房租金标准计租；被征收人安置后要求购买该部分房屋的，仍按征收时的差价金额补购。

依照本实施办法规定对被征收人给予货币补偿的，最低补

偿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；予以房屋产权调换的，用于产权调换房屋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。

最低补偿建筑面积为每户不小于45平方米。低收入住房困难家庭是指房屋征收时经民政部门认定的低保户、低保边缘户、特困人员，且家庭人均住房建筑面积低于15平方米（含本数，同一城市规划区内另有住房的应合并计算）的住房困难家庭。

（四）因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的区政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

（五）被征收房屋的补偿面积按照被征收房屋所有权证、不动产权证书或其他合法房产凭证记载的建筑面积计算。征收成套砖混结构住宅，同一楼梯单元相同套型房屋因建筑面积计算规则改变造成所有权证记载建筑面积各户不一致的，统一以最大一套房屋建筑面积作为补偿面积（顶层带阁楼的，阁楼面积除外）。如该住房系按房改政策购入，补偿面积超过原房屋所有权证、不动产权证书记载面积部分，应按原房改购房价格补购，该款项在签订补偿安置协议时直接扣减后上缴财政部门。

（六）征收房管部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房（包括非成套住宅）的，按下列方式予以补偿：

1. 房屋承租人符合房改政策的，享有按照房改政策购房的

权利。房屋承租人按照房改政策购房后，区政府应当对其按被征收人予以补偿；

2. 房屋承租人未按房改政策购房或不符合公有住房房改购房政策的，按被征收住房原建筑面积向最接近安置用房面积的套型上靠，并予以直接安置公有住房，上靠面积不结算差价，原租赁关系继续保持。

（七）征收落实私房政策换约续租的住宅用房，房屋征收部门除按本实施办法规定对被征收人补偿外，对房屋承租人应以续租面积按本实施办法有关直管住宅公房的规定进行补偿。

（八）征收出租给非宗教团体人员使用宗教团体所有的住房，承租人系房产管理部门安排而取得承租权的，房屋征收部门除按本实施办法规定对被征收人进行补偿外，对房屋承租人按本实施办法有关直管住宅公房的规定进行补偿。

由宗教团体人员使用或者由非宗教团体人员使用但不符合本办法规定承租人条件的，房屋征收部门按本办法规定对被征收人进行补偿，对使用人不予补偿，由被征收人自行处理好与使用人的关系。

（九）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 24 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 36 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的房屋。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。

本实施办法规定的高层建筑，是指总层数 10 层以上的住宅建筑或者建筑高度超过 24 米的非住宅建筑。

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。过渡期限届满后超过 24 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。

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 6 个月内交付与原用于产权调换房屋面积、地段相当的现房，并依照原产权调换房屋评估标准，按规定评估、结清差价。

（十）征收住宅，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 6 个月内的临时安置费。临时安置费按照租赁与被征收房屋面积、地段相当的住宅所需费用的平均价格确定，且不低于保障被征收人基本居住条件所需费用。具体标准由区政府根据当地物价水平确定，每 2 年公布一次。

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，按照区政府公布的最新标准的 2 倍支付临时安置费。

（十一）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，还应当自逾期之月起，按照区政府公布的最新标准支付临时安置费。

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6个月内腾退周转用房。

（十二）征收住宅的，房屋征收部门应当支付搬迁费，用于补偿被征收人因搬家和固定电话、网络、有线电视、空调、管道煤气等迁移造成的损失。被征收人选择房屋产权调换的，从周转用房迁往用于产权调换房屋时，房屋征收部门应当另行支付搬迁费。

搬迁费的具体标准由区政府根据当地物价水平确定，每2年公布一次。

（十三）征收非住宅房屋的，房屋征收部门应当一次性支付搬迁费、临时安置费。其中，搬迁费包括机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用。

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，应当经具有相应资质的评估机构按照重置价结合成新扣除残值进行评估。房屋征收部门按评估结果支付补偿款，该设备、设施由被征收人自行处置。对于依照建筑物尺寸定制的机器设备，由征收部门会同相关职能部门，组织行业专家进行论证，论证结果认定其无法恢复使用的，评估机构按照无法恢复使用机器设备进行评估。

无法恢复使用机器设备是指无法拆卸、搬移，或者拆卸、搬移易造成损坏、无法恢复使用，或者搬迁和安装费用大于机器设备残余价值的机器设备。

搬迁费、临时安置费的具体标准由区政府根据当地物价水平确定，每 2 年公布一次。

（十四）征收非住宅房屋造成停产停业损失的，由房屋征收部门按照被征收房屋评估补偿价值（不含装修、附属物）的 5%，给予被征收人一次性经济补偿。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照本实施办法规定计算补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、完税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与生产经营者共同委托依法设立的评估机构，对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

生产经营者或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估结果之日起 10 日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。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。

（十五）房屋征收部门与被征收人依照本实施办法规定，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，同时填写注销房屋所有权证、土地使用权证或不动产权证书的申请表。

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或超过 80% 的，补偿协议生效；未达到规定签约比例的，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，区政府应当予以公告，并书面告知被征收人。

（十六）除依照本办法规定的房屋征收决定效力终止以外，房屋征收部门与被征收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，由房屋征收部门向本级政府提出补偿决定方案。补偿决定方案包括货币补偿和房屋产权调换 2 种补偿方式及相应的补偿标准。

本级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 15 日内，提出意见并选择补偿方式。本级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，由补偿决定确定。

因被征收人原因无法调查、评估被征收房屋装饰装修价值的，补偿决定不包括对被征收房屋装饰装修价值的补偿。依法实施强制执行时，房屋征收部门应当对被征收房屋装饰装修情况作出勘察记录，并向公证机构办理证据保全，由房地产价格评估机构另行评估确定被征收房屋的装饰装修价值。本级政府应当按照评估确定的装饰装修价值另行补偿。

补偿决定由本级政府公告。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。

（十七）区政府依照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十五条规定，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，区政府可以作出腾退决定，责令承租人限期腾退。

（十八）被征收人、公房承租人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定、腾退决定规定的期限内又不搬迁、腾退的，由区政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点、面积等材料。

（十九）被征收人在征收决定公告规定的期限内签约并腾空搬迁的，房屋征收部门应当给予适当奖励。奖励标准由区政府制定。

（二十）实施房屋征收应当依照本实施办法的规定，先补偿、后搬迁。

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所有权、土地使用权或不动产权证注销登记。被征收人未申请注销登记的，不动产登记机构应当依据房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定，办理房屋所有权、土地使用权或者不动产权证注销登记，原权属证书

收回或者公告作废。

（二十一）房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

六、责任追究

区政府及房屋征收部门有下列情形之一的，由市政府或区政府责令改正，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：

（一）不符合公共利益情形或者违反法定程序作出房屋征收决定的；

（二）违反规定确定房地产价格评估机构的；

（三）违反规定签订补偿协议或作出补偿决定的；

（四）未按照补偿协议或者补偿决定给予补偿的；

（五）违反本实施办法规定不给予货币补偿或者逾期不提供现房的。

七、其他规定

（一）建立房屋征收重大问题协调机制。对房屋征收计划制定、安置房建设计划落实以及房屋征收中确需由政府协调的重大问题，由房屋征收工作联席会议协调解决。

（二）本实施办法规定的被征收人数量和签约比例按户计算。被征收人以合法有效的房屋所有权证、不动产权证或者经调查、认定出具的产权认定书计户。

（三）房屋征收中涉及的房屋重置价格、成新率、装修附

属物的补偿标准等，由区政府制定。

（四）本办法自 2023 年 1 月 15 日起施行。《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（绍政发〔2016〕15 号）同时废止。本实施办法施行前作出房屋征收决定的项目，仍按原规定办理。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，绍兴军分区，
市监委，市中级人民法院，市检察院。

绍兴市人民政府办公室

2022 年 12 月 13 日印发
