**兰溪市集体所有土地上房屋征收及更新改造补偿安置实施意见（试行）的起草说明**

我市现行的集体土地上房屋征收政策为2017年发布，原规定为试行一年，现已超过试行期。随着城镇化进程的发展，现行政策逐渐显现出一些矛盾和纠纷，越来越难以适应当前工作推进的要求。2019年新修订的《中华人民共和国土地管理法》对征地程序作出了新的规定，《浙江省土地征收程序规定（试行）》针对修订的有关条款进一步规定了具体要求，其中就包括集体土地房屋的搬迁内容。为加快推进城镇化步伐，根据现行法律法规规定，更好地保障被征收拆迁户的权益，维护社会稳定，对农村村民住宅搬迁本着“居住条件有改善”的原则，结合我市实际，拟定了《兰溪市集体所有土地上房屋征收及更新改造补偿安置实施意见（试行）》（以下简称《意见》）。现将有关情况报告如下：

1. 制定依据说明

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》、《浙江省农村住房建设管理办法》、《浙江省土地征收程序规定（试行）》等文件精神，结合我市实际，制定本《意见》。

二、制定过程说明

1.起草情况说明。2020年9月，市府办牵头，会同资规局、住建局、城改办等相关部门着手《意见》的调研工作，多次召集相关部门和乡镇（街道）进行研究和讨论，搜集了全市近几年征迁的案例，排摸了全市农村集体土地上房屋的基本情况，于2020年底形成了初稿。鉴于安置方式存在较大的争议，多次修改仍未有较为妥善的解决方法。为此，2021年6月，我们走访了义乌、安吉、德清等地，并与专业机构杭州智拓土地规划咨询有限公司就宅基地货币化安置价格体系的建立展开了多轮研究和测算。期间，市府办多次召集相关起草人员进行了专题研究，在此基础上完善了《意见》。

2.部门协调情况。7月8日，王新峰市长召集相关部门、乡镇街道，听取《意见》工作情况汇报。会后，经收集意见并充分探讨后，对《意见》作了进一步的修改完善,形成了征求意见稿。8月4日，召开了听证会、安置价格论证会。听证会上，介绍了我市集体所有土地上房屋征收及更新改造补偿安置政策、解读了修改完善的主要内容，与会代表发表了意见和建议。依据听证会的意见和建议，再次修改完善，形成了本《意见》。

3. 公开征求意见情况。《实施方案》已在网上征求意见http://www.lanxi.gov.cn/art/2021/8/4/art\_1229453863\_3902561.html

4.起草单位合法性初审情况。《实施方案》已于2021年8月13日通过了市资规局法规科的合法性审查，提出的审查意见和建议均已采纳。

5.法制部门合法性审查情况。《实施方案》已于2021年 8月20日通过了司法局法制工作机构的合法性审查。（兰司法审（2021）第28号）。

6.会议审议情况。《意见》已经市政府第123次常务会议研究通过。

7.领导签发、印发时间。《意见》由王新锋市长签发， 于 10月18日印发。

三、文件主要内容

本《意见》主要包括6部分。

1.基本原则，共3条。一是适用范围，为城中村以外的，涉及集体所有土地上房屋征收、更新改造，需要对集体所有土地上房屋及其附属物进行补偿安置的，适用本《意见》。二是总体要求，应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。强调制定的征收集体所有土地上房屋补偿安置的相关内容经市政府批准后，纳入征地补偿安置方案。集体所有土地上房屋更新改造补偿安置参照执行。三是主体责任，明确市政府及其相关部门的各自职责。

2.征收补偿，共9条。包括补偿内容；住宅用房、非住宅用房和附属设施的定义；可补偿面积的认定；未取得合法权证建筑的处理方式；补偿金额的确定和评估机构的选择；相关补助和奖励规定；非住宅房屋补偿；停产停业损失补偿；宅基地有偿退出。

3.征收安置，共7条。包括安置原则；安置户人口认定；安置的方式；安置方式确定原则；实物安置具体规定；货币化安置具体规定；混合安置具体规定。

4.监督管理，共4条。包括举报的规定；部门的监督；工作人员违法犯罪的规定；被征收人违法犯罪的规定。

5.附则，共3条。包括施行日期; 具体补偿安置方案的效力；特别困难户的住房保障。

6.附件：兰溪市农村宅基地区片安置价表及区片图（不包括已公布过的兰溪市城市核心区范围内行政村）

四、施行日期说明

本实施意见自2021年11月20日起试行，试行一年。

2021年10月22日