

湖州市人民政府文件

湖政发〔2023〕8号

湖州市人民政府关于印发湖州市中心城区 国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

各区县人民政府，市府各部门，市直各单位：

现将《湖州市中心城区国有土地上房屋征收与补偿办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



湖州市中心城区国有土地上房屋 征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为规范中心城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，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《省条例》）等规定，结合中心城区实际，制定本办法。

第二条 为了公共利益的需要，在中心城区范围内征收国有土地上单位、个人房屋的，适用本办法。

本办法所称中心城区，是指吴兴区、南浔区和南太湖新区。

第三条 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。

第四条 中心城区范围内投资规模较大或跨区的建设活动涉及房屋征收以及市人民政府认为有必要直接实施的项目，房屋征收决定由市人民政府作出。市住房和城乡建设主管部门是市人民政府确定的房屋征收部门，组织实施中心城区范围内由市人民政府作出房屋征收决定的房屋征收与补偿工作，并加强对各区房屋征收与补偿工作的指导，有关具体工作由其下设的房屋征收与补偿管理机构承担。

吴兴区、南浔区人民政府负责作出除第一款规定外各自行政区域内国有土地上房屋征收决定，有关具体实施工作由吴兴区、南浔区人民政府确定的房屋征收部门负责。

南太湖新区范围内国有土地上房屋征收决定由吴兴区人民政府作出，有关具体实施工作由吴兴区人民政府委托南太湖新区管理委员会负责。

第五条 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。房屋征收实施单位不得以营利为目的。市、区人民政府应当按照实际工作的需要，落实房屋征收部门及实施单位人员，所需工作经费经同级财政主管部门审核后，列入部门预算。

房屋征收部门负责对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进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

社会组织和个人接受委托提供房屋征收相关技术与劳务服务的，按合同约定收取技术、劳务服务费用。

第六条 市、区人民政府应成立国有土地上房屋征收管理领导小组（以下简称房屋征收领导小组），负责在房屋征收活动中代表人民政府协调、督促有关部门依法履行房屋征收与补偿工作职责，指导处理房屋征收与补偿工作中的疑难问题，保障被征收人的合法权益。

发展改革、自然资源和规划、综合执法、财政、税务、公安、市场监管、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。

第七条 任何组织和个人对违反《条例》《省条例》和本办法规定的行为，有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

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。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、有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，符合《条例》第八条规定情形之一，确需征收房屋的，由市、区人民政府作出征收决定。

第二章 征收管理

第九条 依法确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、区国民经济和社会发展年度计划。

第十条 确需征收房屋的，建设活动组织实施单位应当在每年12月31日前，根据本办法第四条规定区域和第八条规定情形向房屋征收部门提出列入下一年度房屋征收计划的申请。房屋征收部门会同发展改革、自然资源和规划等主管部门编制房屋征收年度计划，房屋征收年度计划应明确项目范围，并报同级人民政府批准。

区房屋征收部门应当在每年2月底前将编制完成的年度房屋征收计划报送市房屋征收部门备案。

第十一条 根据经批准的房屋征收年度计划，房屋征收部门应当在市、区人民政府作出房屋征收决定前完成以下工作：

（一）确认建设活动符合本办法第九条规定的有关规划、计划；

（二）确定房屋征收范围，并予以公布；

（三）征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况调查；

（四）征收范围内未经产权登记和所有权不明确的房屋的调查、认定；

（五）征收范围内符合住房保障条件（包括最低生活保障对象或特困人员的认定）、特殊生活困难家庭的认定；

（六）征收范围内直管住宅公房或者单位住宅公房的承租人是否符合房改政策的调查认定；

（七）征收范围内国有土地使用情况调查复核确认工作；

（八）征收活动社会稳定风险评估，且评估结论为可以实施房屋征收；

（九）征收与补偿费用足额到位、专户存储，落实用于产权调换的房屋；

（十）依法制定征收补偿方案。

第十二条 符合《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房屋征收部门提出申请，并提交以下材料：

（一）拟征收房屋范围；

（二）建设活动符合公共利益的情况说明。

第十三条 房屋征收部门收到拟征收房屋申请后，应当书面征求发展改革、自然资源和规划主管部门意见。建设活动符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划的，以上部门应当在五个工作日内向房屋征收部门提供证明文件；不符合的，应当书面说明。

因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，发展改革主管部门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。

第十四条 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。

第十五条 房屋征收部门应当对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况和国有土地使用情况组织调查登记，并告知存在市场租赁关系房屋的被征收人、承租人依法处理租赁关系。房屋所在地乡镇人民政府、街道办事处等基层组织应予以协助。自然资源和规划、公安、税务、市场监管等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、市场主体登记等信息。

房屋征收部门应当将征收范围内未经产权登记的和登记事项与现状不符房屋的情况书面告知综合行政执法主管部门，综合行政执法主管部门应当及时会同有关部门，根据城乡规划的法律、法规和有关规定，依法进行调查、认定和处理。

有关职能部门应对征收范围内符合条件的住房保障对象（包括最低生活保障对象或特困人员）和有特殊生活困难家庭予以确认。

调查、认定结果应当在房屋征收范围内公布。被征收人对结果有异议的，应在公布之日起七日内向房屋征收部门提出，由房屋征收部门提请有关部门复核，并予以答复。经复核后调查、认定结果改变的，房屋征收部门应重新予以公布。

第十六条 房屋征收范围内有执行非市场租金的公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房的，市、区人民政府应当组织公房管理部门或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。

公房承租人符合房改政策的，享有按照房改政策购买被征收房屋的权利。承租人按照房改政策购房后，市、区人民政府应当对其按照被征收人予以补偿。

第十七条 房屋征收部门应当在房屋征收范围公布后书面通知自然资源和规划、市场监管等主管部门及相关物业企业，暂停办理房屋征收范围内新建、改建（含析产分户）、扩建和装修房屋、改变房屋用途、抵押、市场主体新设立登记等相关手续。暂

停期限最长不超过一年。

暂停办理有关手续的书面通知发布后，在房屋征收范围内实施新建、改建（含析产分户）、扩建和装修房屋、改变房屋用途等不当增加补偿费用行为的，不予补偿。

暂停期限内，如产生不动产变更、转移等行为，有关部门应及时告知房屋征收部门。

第十八条 市、区房屋征收领导小组应及时组织协调有关部门对第十一条第（二）至（九）项规定事项完成结果进行研究，对未达到要求的事项，有关部门应及时改进，达到要求。

第十九条 房屋征收部门根据本办法第十一条第（二）至（九）项和第十四条规定事项完成结果拟定征收补偿方案，报同级人民政府。

征收补偿方案应包括：

- （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（含房屋装饰装修价值）补偿标准；
- （四）用于产权调换房屋、周转用房的基本情况和交付时间；
- （五）搬迁费和临时安置补偿费标准；
- （六）停产停业损失补偿标准；
- （七）补助和奖励标准；
- （八）签约、搬迁期限；
- （九）其他事项。

房屋征收部门制定征收补偿方案需测算被征收房屋类似房地产的市场价格的，可以委托具有相应资质的房地产价格评估机构（以下简称评估机构）进行预评估。

第二十条 市、区人民政府应组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见的期限不得少于三十日。

房屋征收部门应将征收补偿方案征求意见情况和根据公众意见修改的建议报市、区人民政府组织修改。征求意见情况和根据公众意见修改的情况应及时公布。

第二十一条 因旧城区改建需要征收房屋，征收范围内户数超过百分之五十的被征收人提出征收补偿方案不符合《条例》《省条例》规定的，市、区人民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十人以上的，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十人；报名参加听证会的被征收人不足十人的，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七日将听证会的时间、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。

市、区人民政府应当将听证情况和根据公众代表、被征收人代表意见修改的情况及时公布。

第二十二条 市、区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门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。

第二十三条 房屋征收部门按本办法规定完成第十一条的规定事项后，报请市、区人民政府作出房屋征收决定。

房屋征收涉及一百个以上被征收人的，房屋征收决定应当经政府常务会议讨论决定。

房屋征收决定作出后，房屋征收部门应将有关部门完成本办法第十一条规定的事项的结果资料及时统一归档。

第二十四条 房屋征收决定作出后七日内予以公告。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。

房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

各区人民政府应在作出房屋征收决定之日起七日内，将房屋征收决定报送市房屋征收部门。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第二十五条 被征收人对市、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。

第二十六条 房屋征收部门与被征收人依照本办法的规定，就补偿方式，货币补偿金额和支付期限，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，停产停业损失补偿，搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，签订房屋征收补偿协议（以下简称补偿协议）。

补偿协议订立后，房屋征收部门不履行补偿协议约定义务的，被征收人可以依法提起诉讼；被征收人不履行补偿协议约定义务的，房屋征收部门可依法申请行政强制。

第二十七条 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规定签约比例以上的，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。签约比例在征收补偿方案中明确，不得低于百分之八十。

按前款规定房屋征收决定效力终止的，作出房屋征收决定的市、区人民政府应当予以公告，并书面告知被征收人及有关部门。

第二十八条 除依照本办法第二十七条规定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，由房屋征收部门依照本办法的规定向作出房屋征收决定的市、区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。

市、区人民政府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，提出意见并选择补偿方式。市、区人民政府送达补偿决定方案时应当书面告知被征收人，其逾期不选择补偿方式的，补偿方式由补偿决定确定。

第二十九条 补偿决定应当包括本办法第二十六条第一款规定的有关补偿协议的内容。

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

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，由评估机构另行评估确定被征收房屋的装饰装修价值。市、区人民政府应当按照评估确定的装饰装修价值另行给予补偿。

市、区人民政府作出补偿决定后应当及时予以公告。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。

第三十条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。建设活动组织实施单位与房地产开发企业签订购房意向协议的房屋可作为产权调换房屋，应明确购买地点、购买期限、房屋套型、价格和交付时间。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设活动主体单位参与搬迁活动。

第三十一条 符合下列情形的，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁：

（一）被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门与被征收人就货币补偿金额达成一致，并签订补偿协议，补偿费用已足额专户存储并可以随时办理支取手续；

（二）被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人就产权调换房屋的地点和面积以及临时安置方式等达成一致，并签订补偿协议；

（三）作出补偿决定的，用于被征收人的货币补偿费用已足额专户存储、产权调换房屋已明确。

第三十二条 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，由作出征收决定的人民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、周转用房的地点和面积等材料。

第三十三条 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所有权、土地使用

权注销登记。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、土地使用权注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

实行房屋产权调换的被征收人应当凭补偿协议或补偿决定办理产权调换房屋的登记手续。

第三十四条 公安、教育、公用事业等主管部门（单位）应当根据补偿协议或者补偿决定，及时办理和安排被征收人的户口迁移和有关公用事业等事宜。

房屋征收范围内的义务教育阶段学生可以在被征收房屋所在地学校就读，也可以在安置地学校就读，教育主管部门应作好相关工作。

第三十五条 房屋征收与补偿费用应当专款专用，房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

房屋征收部门应当建立健全房屋征收档案制度，加强对房屋征收档案资料的管理。

第三十六条 房屋征收部门应当加强对征收实施单位的监督；有关发证机关应当加强对评估机构、房屋拆除施工单位的监督，依法制定工作标准和规范，加强对被监督单位业务工作的指导检查和考核管理。

第三章 征收评估

第三十七条 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。

被征收房屋价值、装饰装修价值由具有相应资质的评估机构依照《房地产估价规范》《国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定评估确定。

市住房和城乡建设主管部门应当按《省条例》规定组织成立市房地产评估专家委员会（以下简称评估专家委员会），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、会计等方面的专家组成，负责对房屋征收评估事项进行技术指导，依申请对评估结果进行鉴定。

第三十八条 自愿承担房屋征收评估业务的评估机构，应当在征收补偿方案公开征求意见期限内向房屋征收部门报名。房屋征收部门应当在房屋征收决定公告之日起三日内，在征收范围内公布已报名并符合有关资质、技术人员规定的评估机构名录供被征收人协商选择。

被征收人应当自房屋征收决定公告之日起十日内自行协商选定评估机构；未能协商选定的，采用投票方式确定，以百分之五十以上被征收人参加投票后的过半数的选定意见选定评估机构作为多数人意见确定评估机构；被征收人没有形成多数意见的，由房屋征收部门组织被征收人以抽签或摇号等随机方式选定。随机方式选定评估机构的，应当由公证机构现场公证，房屋征收部门应当提前三日在征收范围内公告抽签或摇号的时间和地点。公证费用列入房屋征收成本。

参加投票确定或者随机确定的候选评估机构不得少于三家。评估机构被选定或者确定后，房屋征收部门应当与其签订房屋征收评估委托合同，并自选定或者确定之日起三日内予以公告。

第三十九条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

除人民政府对用于产权调换房屋的价格有特别规定外，用于产权调换房屋和被征收房屋的价值应当由同一家评估机构按同一评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

第四十条 实行被征收房屋评估结果公示制。

房屋征收部门应当将评估机构提供的分户初步评估结果在征收范围内向被征收人公示七日，并在公示期间负责组织评估机构的注册房地产估价师进行现场说明解释，存在错误的，评估机构应予以修正。

公示期满后，评估机构应当向房屋征收部门提供委托范围内被征收房屋价值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。

第四十一条 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，向原评估机构书面申请复核评估。复核评估不收取费用。

对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起十日内，向评估专家委员会申请鉴定。评估专家委员会应自收到鉴定申请之日起十日内，对被申请鉴定的评估报告进行审核，出具书面鉴

定意见。

第四十二条 房屋征收部门、评估机构、评估专家委员会在房屋征收过程中，因工作需要查询被征收房屋、产权调换房屋有关的房地产权属资料、房地产交易信息、土地档案资料、市场主体登记信息及纳税等情况的，相关部门应当提供便利。

第四十三条 房屋征收评估费由委托人承担，列入房屋征收成本；房屋征收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 补偿与搬迁

第四十四条 房屋征收部门对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收非住宅房屋造成的停产停业损失的补偿。

第四十五条 市、区人民政府所属有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

征收范围内调查结果为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的房屋，应当给予补偿；调查结果为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的房屋，不予补偿。

第四十六条 被征收房屋和用于产权调换的房屋面积以建筑面积计算。被征收房屋的性质、用途和面积，以房屋所有权证或

者其他合法房产凭证记载为准。

多层砖混结构非成套直管住宅公房的建筑面积以具有房产测绘资格的测绘机构实测面积为准。其他非成套直管住宅公房和未办理房屋登记的落实政策私房建筑面积按使用面积乘 1.25 计算。

因新老面积计算规则不同而出现同幢、同套型住宅房屋所有权证登记面积有差异的，按最大面积计算。

第四十七条 征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供建筑面积不小于被征收房屋建筑面积的房屋与被征收人进行产权调换（但被征收人要求小于被征收房屋建筑面积的除外）并计算、结清被征收房屋与产权调换房屋的差价。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、登记户口等因素。

第四十八条 用于产权调换的房屋应符合设计规范要求，属于新建房屋的，交付前应经验收合格。

用于产权调换的房屋可以是期房，但必须明确地点、价格及交付时间；出现设计变更、面积差异等问题，依照《商品房销售管理办法》处理。

第四十九条 因旧城区改建征收个人住宅房屋，被征收人选择在改建地段进行产权调换的，房屋征收部门应当提供改建地段或者就近地段的住宅房屋。

就近地段是指在本市人民政府公布的中心城区基准地价中与被征收房屋所在地段级别相差不超过一个级别的地段。

第五十条 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。

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。

以上规定补偿的具体标准由市房屋征收部门会同市发展改革委主管部门商各区人民政府（管委会）制定，报市人民政府批准，每两年公布一次。

第五十一条 被征收人选择房屋产权调换的（含建设活动组织实施单位与房地产开发企业签订购房意向协议的房屋），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。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。

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。

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六个月内的临

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。具体标准由市人民政府根据当地物价水平规定，每两年公布一次。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市人民政府公布的最新标准的二倍支付临时安置费。

房屋征收部门提供周转用房的，不支付临时安置费；但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。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。

第五十二条 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，房屋征收部门应当与被征收人另行签订货币补偿协议，货币补偿金额不得低于征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

房屋征收部门在过渡期限届满后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产权调换房屋；房屋征收部门应在六个月内交付与原用于产权调换房屋面积、地段相当的现房，并按照本办法第三十九条、第四十七条规定计算、结清差价。

第五十三条 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。具体办

法由市房屋征收部门会同市发展改革主管部门商各区人民政府（管委会）制定，报市人民政府批准后执行。但补偿的标准不低于被征收房屋评估价值的百分之五。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、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十日内，向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。

第五十四条 房屋征收部门按照本办法规定对被征收人进行补偿后，被征收人合法使用的土地面积小于被征收房屋按规划容积率占有的土地面积的，不再对土地另行补偿；被征收人合法使用的土地面积超过被征收房屋按规划容积率占有的土地面积的，超过部分的补偿价格按照《湖州市人民政府关于印发湖州中心城区土地储备管理办法的通知》（湖政发〔2010〕2号）的有关规定，在市场评估的基础上结合土地产权性质等因素确定。

第五十五条 征收个人住宅，被征收房屋建筑面积小于五十六平方米的，被征收人家庭为最低生活保障对象或特困人员，且未享受过住房保障的，房屋征收部门应当依照下列规定优先给予

住房保障：

被征收人选择货币补偿的，按照五十六平方米予以补偿；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五十六平方米；被征收人对五十六平方米以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款，对超过五十六平方米且超过被征收房屋价值的部分按照有关结算规定支付差价。具体结算规定由市、区住房和城乡建设主管部门会同有关部门制定，报同级人民政府批准。

依照前款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。

第五十六条 单位自管住宅公房的承租人未按房改政策购房，也未与被征收人达成解除租赁关系协议的，房屋征收部门具体负责对被征收人实行房屋产权调换的补偿方式，用于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，由公房管理部门具体负责向原房屋承租人另行提供承租房屋。

依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，房屋征收部门报请市、区人民政府作出腾退决定，责令承租人限期腾退。

第五十七条 落实私房政策换约续租的住宅房屋被征收的，房屋征收部门对被征收人按本办法予以补偿。

该房屋承租人享有按照有关房改政策购买的权利，购房后由房屋征收部门对其按被征收人予以补偿；未按房改政策购房，也未与公房管理部门达成解除租赁关系协议的，由市、区人民政府向原房屋承租人另行提供承租房屋。

第五十八条 被征收房屋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，按照规划主管部门批准的用途确定。

《中华人民共和国城市规划法》1990年4月1日施行前已改变房屋用途并以改变后的用途延续使用的，按照改变后的用途认定。其中改变为商业用途的，应当取得合法有效的营业执照。

《浙江省城乡规划条例》2010年10月1日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。

第五十九条 征收产权属于学校、医院、敬老院、福利院、社区（居委会）等用于社会公益事业的房屋及其附属物，依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建，或者予以货币补偿。征收非公益事业房屋的附属物实行货币补偿。

第六十条 征收房屋涉及军事设施、寺观教堂、文物古迹、

归侨侨眷房屋、涉外房屋等，国家、省另有规定的，从其规定。

第六十一条 市房屋征收部门负责会同各区人民政府和市级有关部门制定中心城区房屋征收与补偿活动中的有关补助、奖励的规定，报市人民政府批准后执行。

第六十二条 本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产权证或者经调查、认定出具的产权认定书计户。

第六十三条 本办法第二十四条、第二十七条、第二十九条规定的公告应当在房屋征收范围内张贴，通过政府门户网站、报纸等媒体发布。

第五章 法律责任

第六十四条 房屋征收部门和有关部门工作人员在房屋征收与补偿工作中违反有关法律法规规定，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究相关法律或行政责任。

采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第六十五条 评估机构及其工作人员出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关依照有关规定予以处理；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。

房屋拆除施工单位违反《建设工程安全生产管理条例》规定，

未按有关工作标准和规范施工的，依法予以查处；造成安全事故构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第六十六条 本办法未涉及的内容，法律法规规章另有规定的，从其规定。

第六十七条 本办法自公布之日起施行。《湖州市人民政府关于印发湖州市中心城区国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》（湖政发〔2018〕11号）、《湖州市人民政府关于调整湖州市中心城区国有土地上房屋征收与补偿办法部分内容的通知》（湖政发〔2020〕15号）同时废止。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市纪委监委机关，
湖州军分区，市法院，市检察院，各群众团体，各民主党派。

湖州市人民政府办公室

2023年7月5日印发
