

# 杭州市人民政府文件

杭政函〔2023〕4号

## 杭州市人民政府关于贯彻实施 《杭州市国有土地上房屋征收与补偿条例》的 若干意见

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

为进一步贯彻落实《杭州市国有土地上房屋征收与补偿条例》，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，特制定本意见。

一、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活动的，适用本意见。

二、各区、县（市）政府应根据本地经济社会发展情况及有

美国土空间规划要求，于每年 11 月底前编制本行政区域下一年度房屋征收计划，并在编制完成后 10 日内报市政府备案。

三、房屋征收部门应在确定房屋征收范围后，书面通知有关部门暂停办理房屋征收范围内新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途、权属以及析产、分户等相关手续。房屋征收范围确定后实施的不当增加补偿费用的行为，不予补偿。

暂停办理相关手续期限内，因继承、人民法院或仲裁机构的生效法律文书等原因确需办理房屋权属转移、变更登记的，应依法办理，并及时通知房屋征收部门。

四、市或区、县（市）政府应组织规划和自然资源、建设、住房保障和房产管理、城市管理等部门以及被征收房屋所在街道（乡镇），对房屋征收范围内的未登记建筑进行调查、认定和处理。

五、认定房屋征收范围内的未登记建筑，应遵循“尊重历史、实事求是、程序合法、结果公开”的原则。

上城区、拱墅区、西湖区、滨江区房屋征收范围内的未登记建筑，符合下列条件之一的，可参照合法建筑补偿标准予以补偿：

（一）1983 年 12 月 10 日前单位和个人在本单位或本人的用地范围内建成的房屋；

（二）1983 年 12 月 10 日至 1992 年 8 月 12 日期间建成，取得建设许可证并按照许可内容明确的层次、面积及房屋用途进行建设或已领取土地使用权证但因历史原因审批手续不完整而未登记的房屋；

(三) 1992年8月13日至1999年12月31日期间建成，因历史原因审批手续不完整而未登记的建筑，包括：

1. 已取得建设工程规划许可证、村镇建设规划许可证或乡村建设规划许可证，且按照许可内容明确的层次、面积及房屋用途建设但未经相关部门验收的房屋；

2. 已取得建设用地规划许可或土地使用权证，且已按规定缴纳城市基础设施配套费的房屋；

3. 已取得土地使用权证，且已经相关部门罚款处罚的房屋。

(四) 经所在区政府批准、因历史原因遗留的可视为合法建筑的其他类型未登记房屋。

其他区、县(市)可根据本地城乡规划的实施情况，参照执行以上认定标准。

六、1983年12月10日以前已建成的房屋，原则上认定时以1984年版航拍图为依据。对航拍图未覆盖区域内的房屋，由所在街道(乡镇)结合相关建房资料出具书面证明。

1983年12月10日以后建成的房屋，认定时以本意见第五条第(二)(三)项规定的相关证照资料，并结合相应时段的航拍图为依据。

七、房屋征收范围内的未登记建筑具体认定工作由本级房屋征收部门牵头组织，相关部门指派专人参与，按照下列程序进行：

(一) 房屋征收部门在对拟征收范围内房屋组织调查登记时，一并组织所在街道(乡镇)对未登记建筑的相关情况进行调

查，委托具有房产测绘资质的测绘单位对未登记建筑开展房产建筑面积测绘，汇总相关资料、证据。

（二）根据调查汇总的资料、证据，对未登记建筑的坐落、面积、用途、权属、土地使用、建设年份、建筑结构等情况进行核查、认定，并在收到认定申请之日起 30 日内，以市或区、县（市）政府名义出具认定意见。

（三）未登记建筑经认定后，由房屋征收部门在征收现场范围内进行公示，时间不少于 7 日。

八、市或区、县（市）政府作出房屋征收决定前，征收补偿费用应足额到位、专户存储、专款专用。已支付用于购买、建设产权调换房屋的费用，可以折价计入征收补偿费用，折价计入的额度最多不超过征收补偿费用的 70%。

九、房屋征收部门应将分户的初步评估结果在征收范围内公示，时间不少于 7 日。

十、被征收房屋为政府直管公房以及代管房产、“换约续租”、宗教包租产等特殊房产且相关权属证明未记载建筑面积的，由房屋征收部门委托具有房产测绘资质的测绘单位实地测绘确定房屋建筑面积。

十一、被征收房屋用途按照房屋登记或者政府发放的租赁凭证记载用途确定；房屋登记和租赁凭证记载的房屋用途与规划和自然资源部门批准的用途不一致的，以批准的用途为准。

改变房屋用途的，根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿

条例》有关规定执行。

十二、征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，市或区、县（市）政府提供的用于产权调换的房屋建筑面积应不小于被征收房屋建筑面积，被征收人要求小于被征收房屋建筑面积的除外。

被征收个人住宅建筑面积小于 48 平方米，被征收人选择货币补偿的，按照建筑面积 48 平方米予以补偿；被征收人选择房屋产权调换的，用于产权调换的房屋建筑面积应不小于 48 平方米。产权调换房屋与被征收房屋价值相等部分的建筑面积不予结算；超过被征收房屋价值但在 48 平方米以内的部分，按征收决定公告之日的安置房屋重置价格进行结算。

十三、被征收个人住宅建筑面积小于 48 平方米，且被征收人为符合规定的最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭和特困人员的，选择房屋产权调换时，产权调换的房屋建筑面积在 48 平方米以内或被征收房屋价值以内部分，被征收人不支付房款；因自然间不可分割、超过建筑面积 48 平方米且超过被征收房屋价值的部分，按征收决定公告之日的安置房屋重置价格进行结算。

十四、本意见第十二条、第十三条规定的被征收人选择货币补偿的，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；选择房屋产权调换的，用于产权调换的房屋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。

十五、被征收住宅房屋为非高层建筑，产权调换房屋为高层建筑的，应按被征收房屋建筑面积的 10%增加安置面积（增加面积不低于 5 平方米），该部分面积价格按征收决定公告之日的安置房屋重置价格结算。

十六、征收个人住宅，被征收人选择产权调换的，房屋征收部门与被征收人应严格按照被征收房屋评估价格和用于产权调换房屋评估价格进行资金结算。确因自然间不可分割、被征收人改善住房条件等原因增加建筑面积、需按照产权调换房屋评估价格优惠结算的，优惠结算部分的建筑面积最高不得超过 30 平方米，结算方法由各区、县（市）政府结合本地实际制定统一标准，并在征收补偿方案中注明。

十七、征收直管公房住宅，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，由房屋征收部门向承租人提供价值最接近且不小于被征收房屋价值的住宅供其承租。提供的住宅属所在地公房管理部门所有，由所在地公房管理部门纳入直管公房管理并与承租人重新建立租赁关系。超过被征收房屋价值部分的建筑面积，房屋征收部门与所在地公房管理部门不结算差价。

征收单位自管公房住宅，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，应对被征收人以房屋产权调换的方式进行补偿，用于产权调换房屋由原房屋承租人承租。

依照本条规定向承租人提供住宅承租的，承租人应腾退原承

租房屋；拒不腾退的，市或区、县（市）政府可责令承租人限期腾退。

十八、经认定可参照合法建筑标准予以补偿的未登记建筑，如属承租给个人的单位自管住宅房屋，承租人符合房改政策的，享有参照房改政策购买被征收房屋的权利。如房屋产权单位因注销等原因已不存在，或产权单位、破产管理人、清算委员会放弃被征收房屋产权的，可由未登记建筑所在区、县（市）政府指定房屋管理单位代行产权单位职责。

前款被征收房屋拆除前，承租人参照房改政策购买被征收房屋的，应向房屋产权单位或管理单位申请办理被征收房屋申购备案手续。安置后购房人可凭房屋产权单位或管理单位的指定文件、房屋买卖合同、购房发票、备案表及征收补偿协议等相关资料向不动产登记机构申请办理安置房不动产登记。

承租人不符合同房改申购备案条件或未申请办理房改申购备案手续的，由房屋产权单位或管理单位与征收部门签订征收补偿协议，并申请办理安置房不动产登记。原承租人可就安置房继续与房屋产权单位或管理单位建立租赁关系，符合房改购房条件的可申请购房。

十九、征收落实私房政策中带户发还产权的“换约续租”住宅和宗教包租住宅的，应对被征收人予以补偿安置；征收政府代管住宅的，应按照被征收房屋价值进行货币补偿，相关款项由房屋征收部门存入代管人指定的银行专户进行提存。

前款住宅有承租人的，房屋征收部门还应向承租人另行提供价值最接近且不小于被征收房屋价值的住宅供其承租。另行提供的住宅属所在地公房管理部门所有，由所在地公房管理部门纳入直管公房管理并与承租人重新建立租赁关系。超过被征收房屋价值部分的建筑面积，房屋征收部门与所在地公房管理部门不结算差价。

二十、被征收房屋为落实私房政策中带户发还产权的“换约续租”住宅和宗教包租住宅、有承租人的政府代管住宅的，除向所有权人发放临时安置费外，还应按承租的建筑面积向承租人发放临时安置费。

二十一、在暂停办理相关手续通知书作出前，被征收的住宅已经有关部门批准用于商业经营的，除按照住宅实施补偿安置外，可以根据被征收人、直管公房或者单位自管公房承租人提供的合法有效的营业执照等凭证，按批准的合法经营面积给予一次性补助，补助额度最高不超过其批准合法经营面积部分住宅评估价值的20%。

二十二、征收范围内涉及围墙、工棚、停车棚、简易仓库、加装电梯等附属设施或者构筑物的，房屋征收部门应根据房地产价格评估机构的评估结果给予相应的货币补偿。

二十三、征收非住宅房屋，因征收造成停产停业损失的，应按非住宅房屋的用途给予一次性补偿，补偿金额可按被征收房屋价值的一定比例计算，工业用房、商业用房和综合用房的补偿标



准分别为被征收房屋评估价值的 10%、6%、5%；也可按被征收房屋一定期限的临时安置费计算，补偿标准为不低于 15 个月的临时安置费，工业用房、商业用房和综合用房的具体期限标准由各区、县（市）政府规定。

生产经营者认为其停产停业损失超过上述标准的，由房屋征收部门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，并按照评估结果予以补偿。

停产停业损失补偿包括因房屋征收造成停产停业产生的经营补偿以及职工工资、生活补助等安置费用的补偿等内容。

二十四、征收非住宅房屋，房屋征收部门不能提供周转用房的，应按下列标准给予被征收人临时安置费：

（一）被征收人选择货币补偿的，给予被征收人 4 个月临时安置费；

（二）被征收人选择产权调换的，给予被征收人自搬迁之月起至通知安置之日止的临时安置费。

二十五、因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收部门应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不低于 80% 的，补偿协议生效；低于 80% 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，市或区、县（市）政府应予以公告，并书面告知被征收人、承租人。

二十六、被征收人数量和签约比例按户计算。对被征收人计

算户数的依据为房屋所有权证、不动产权证书、未登记建筑认定意见以及其他合法有效的房屋权属证明。

被征收人在同一征收范围内既有房屋所有权证、不动产权证书或其他合法有效的房屋权属证明,又有未登记建筑认定意见的,未登记建筑认定意见不单独另计为一户。

二十七、各区、县(市)房屋征收部门应分别在房屋征收决定作出、征收评估委托合同签订、征收补偿协议签订之日起7日内,将征收决定及征收补偿方案、征收评估委托合同、征收补偿协议报市房屋征收部门备案。

二十八、各区、县(市)房屋征收部门应将房屋征收补偿信息、征收业务审批监管纳入全市统一的数字化管理平台,推进房屋征收补偿工作的规范化、透明化、智慧化。

市房屋征收部门应加强对各区、县(市)房屋征收部门征收数字化应用开展情况的督导,并定期进行评价通报。

二十九、本意见所称的未登记建筑,是指未依法取得房屋所有权证、不动产权证书或其他合法有效的房屋权属证明的房屋。

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。

三十、本意见自2023年2月11日起施行,由市规划和自然资源局负责牵头组织实施。前发《杭州市人民政府关于贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的若干意见》(杭政〔2011〕40号)、《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市区国有土地上

房屋征收范围内未登记建筑认定办法的通知》(杭政办函〔2013〕16号)、《杭州市人民政府关于贯彻实施〈浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例〉的若干意见》(杭政函〔2015〕125号)、《杭州市人民政府关于明确国有土地上旧城区改建征收项目签约比例的通知》(杭政函〔2019〕44号)同时废止。

杭州市人民政府

2023年1月11日

(此件公开发布)

---

抄送：市委各部门，市纪委，杭州警备区，市各群众团体。  
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。  
市各民主党派。

---

杭州市人民政府办公厅

2023年1月12日印发

---

