

<div>宁波市第十六届 人民代表大会常务委员会 公告</div> <div>第23号</div> <div>2025年10月29日宁波市第十六届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过的《宁波市征收集体所有土地房屋补偿条例》,已报经2025年11月26日浙江省第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准,现予公布,自2026年6月1日起施行。</div> <div>宁波市人民代表大会常 务委员会</div> <div>2025年12月8日</div>

目 录

- 第一章

总则
- 第二章

一般程序规定
- 第三章

认定与评估
- 第四章

住宅用房补偿
- 第五章

非住宅用房补偿
- 第六章

补助与奖励
- 第七章

法律责任
- 第八章

附则

第一章 总则

第一条 为了规范征收集体所有土地房屋补偿行为,维护被补偿人合法权益,根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《浙江省土地管理条例》和其他有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内征收集体所有土地过程中,对房屋及其附属设施实施补偿的活动(以下简称征地房屋补偿),适用本条例。

本条例所称被补偿人,是指征收集体所有土地范围内房屋及其附属设施的所有权人以及其他依法享有补偿权利的人员。

第三条 征地房屋补偿应当遵循依法公开、公平合理的原则,因地制宜优化补偿方式,保障被补偿人居住的权利和合法的房屋财产权益。

第四条 市、区(县、市)人民政府应当加强对征地房屋补偿工作的领导和监督检查,建立完善征地房屋补偿工作机制,协调解决工作中的重大问题,并将征地房屋补偿领域矛盾纠纷纳入矛盾纠纷多元化解体系。

第五条 市、县(市)自然资源和规划部门负责本行政区域内征地房屋补偿工作的监督管理。

住房和城乡建设、农业农村、发展和改革、公安、民政、财政、审计、市场监管、综合行政执法等部门应当按照各自职责,协同做好征地房屋补偿相关工作。

第六条 市、区(县、市)人民政府指定的征地房屋补偿机构(以下简称征收机构)按照规定具体实施本行政区域内征地房屋补偿工作。

镇(乡)人民政府、街道办事处按照工作职责,做好本辖区内征地房屋补偿工作。

村民委员会、村集体经济组织等应当配合做好相关工作。

第七条 市、区(县、市)人民政府应当加强征地房屋补偿工作数字化应用,将其纳入土地全流程数字化管理和国土空间整体智治,实现工作信息化、数字化、智能化。

自然资源和规划、住房和城乡建设、农业农村、发展和改革、公安、民政、市场监管、综合行政执法等部门和镇(乡)人民政府、街道办事处应当按照各自职责做好相关信息的采集、录入、管理和维护工作,并纳入一体化智能化公共数据平台,实现数据共享和业务协同。

第二章 一般程序规定

第八条 符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定的情形,确需征收集体所有土地的,市、区(县、市)人民政府应当在拟征收土地所在的镇(乡)、街道和村、村民小组范围内以张贴和其他便于公众知晓的方式发布征收土地预公告,并按照规定向

宁波市征收集体所有土地房屋补偿条例

(2025年10月29日宁波市第十六届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过
2025年11月26日浙江省第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准)

社会公开。

征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查安排、暂停办理事项等内容。预公告时间不得少于十个工作日。

第九条 征收土地预公告发布后,拟征收土地范围内暂停办理下列事项:

(一)审批宅基地和其他建设用地;

(二)审批新建、改建、扩建房屋及其附属设施;

(三)审批改变房屋、土地用途。

市、区(县、市)人民政府应当将暂停办理事项书面通知有关部门、镇(乡)人民政府、街道办事处。

暂停办理相关事项的期限一般为预公告发布之日起十二个月。因特殊情况需要延长期限的,市、区(县、市)人民政府应当在期满前一个月内作出延期决定并公告,延长期限最长不得超过十二个月。

第十条 征收土地预公告发布后,拟征收土地范围内有下列情形的,不作为增加补偿的依据:

(一)办理土地使用权、房屋所有权的转移与抵押登记;

(二)以拟征收土地范围内的房屋为注册地址办理营业注册登记、变更手续;

(三)从事新建、改建、扩建建筑物、构筑物等设施以及实施房屋装饰装修工程等抢建活动;

(四)擅自改变土地、房屋用途。

第十一条 征收土地预公告发布后,市、区(县、市)人民政府应当组织开展征地房屋现状调查(以下简称现状调查),并依法公示调查结果。对公示结果有异议的,应当进行核实并及时公布核实结果。有关单位和个人应当配合开展现状调查。

现状调查应当查明房屋的位置、权属、审批登记情况、占地面积、建筑面积、用途、家庭成员等信息。

市、区(县、市)人民政府可以委托专业房屋评估、测绘等第三方机构开展现状调查相关工作。

第十二条 市、区(县、市)人民政府应当依据社会稳定风险评估结果,结合现状调查情况,拟定征地房屋补偿安置方案,纳入征地补偿安置方案,并按照规定发布征地补偿安置公告。公告时间不得少于三十日。

市、区(县、市)人民政府应当在拟征收土地所在的镇(乡)、街道和村、村民小组范围内以张贴和其他便于公众知晓的方式发布征地补偿安置公告,并按照规定向社会公开。

公告期内,被补偿人对拟定的征地房屋补偿安置方案有意见、建议的,有权向市、区(县、市)人民政府提出。市、区(县、市)人民政府根据意见、建议情况,认为确有必要的,可以组织听证。超过半数的被补偿人认为拟定的征地房屋补偿安置方案不符合法律、法规等规定的,市、区(县、市)人民政府应当组织听证。

征地房屋补偿安置方案的内容,包括房屋补偿范围、安置对象、补偿方式和标准、安置用房或者迁建安置用地安排、过渡方式和期限、补助奖励情形以及标准等。

第十三条 征地补偿安置公告发布后,被补偿人应当在公告载明的期限内,持不动产权属证明和户口簿、居民身份证等材料,向市、区(县、市)人民政府指定的部门、机构或者拟征收土地所在的镇(乡)人民政府、街道办事处办理补偿登记。可以通过共享数据、人工核查等方式获取的证明材料,按照相关规定办理。

被补偿人未在征地补偿安置公告载明的期限内办理补偿登记的,相关信息按照现状调查公示结果确定。

第十四条 征地补偿安置公告期满后,市、区(县、市)人民政府应当根据法律、法规规定和征求意见、听证等情况,确定征地房屋补偿安置方案,并及时在拟征收土

地所在的镇(乡)、街道和村、村民小组范围内予以公布。

第十五条 市、区(县、市)人民政府指定的部门或者镇(乡)人民政府应当依法与被补偿人签订征地房屋补偿安置协议。

征地房屋补偿安置协议除约定补偿方式、补偿标准、腾退期限等补偿安置内容外,应当同时约定协议生效条件、协议履行义务以及法律后果,并可以约定原有权证的收缴、注销或者变更等事项的办理。

征收土地申请经依法批准并发布征收土地公告后,对个别未达成征地房屋补偿安置协议的,市、区(县、市)人民政府应当根据国家 and 省有关规定作出征地补偿安置决定。

第十六条 市、区(县、市)人民政府应当自征收土地公告发布之日起六十日内,足额支付征地房屋补偿资金。对个别未达成征地房屋补偿安置协议的,支付征地房屋补偿资金的期限自征地补偿安置决定作出之日起计算。

征地房屋补偿资金按照有关规定进行管理,专款专用,任何单位和个人不得侵占、挪用。

第十七条 征地房屋补偿安置协议当事人应当诚信履行协议义务。

已签订征地房屋补偿安置协议的被补偿人,未按照协议约定履行腾退土地和房屋义务,经催告后仍不履行的,签订协议的行政机关或者市、区(县、市)人民政府可以作出要求履行协议的书面决定。

第十八条 被补偿人对征地补偿安置决定、要求履行协议书面决定不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第十九条 被补偿人在征地补偿安置决定、要求履行协议书面决定规定的期限内不腾退土地和房屋,且未在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的,分别由作出征地补偿安置决定的市、区(县、市)人民政府,作出要求履行协议书面决定的行政机关,依法申请人民法院强制执行。

第二十条 被补偿人腾退土地和房屋或者被强制执行后,其不动产权属应当依法及时注销或者变更登记。

第三章 认定与评估

第二十一条 被征地房屋符合下列条件之一的,按照相关权属来源文件记载并结合现状调查结果认定其合法建筑面积:

(一)已依法办理不动产权属登记;

(二)已依法取得建房批准文件;

(三)已依法取得房屋所有权、建设用地使用权来源文件;

(四)根据法律、法规等规定取得相关权属证明。

对拟征收土地范围内的违法建筑不予补偿。对规划许可期限内的临时建筑,按照重置价结合剩余使用期限给予适当补偿。

未经市、县(市)自然资源和规划部门依法批准擅自改变房屋用途的,征地房屋补偿时按照原房屋用途认定。

第二十二条 被补偿人家庭成员属于拟征收土地所在的村集体经济组织成员的,应当计入安置人口。

第二十三条 征地房屋补偿应当以本条例第二十一条第一款规定的权属来源文件记载的事项作为计户安置依据。

在同一征收土地范围内,有下列情形之一的,应当合并计户:

(一)同一被补偿人有多处住宅用房;

(二)同一家庭成员中被补偿人本人、配偶及其未成年子女分别有住宅用房;

(三)市、区(县、市)人民政府规定的其他情形。

被补偿人家庭成员符合市、区(县、市)人民政府规定的宅基地管理分户条件的,可以分别计户安置。

第二十四条 市、区(县、

市)人民政府应当根据相关规定,结合现状调查和认定结果以及被补偿人提交的材料,确定被征地房屋合法建筑面积、安置人口、计户安置等征地房屋补偿信息,并在拟征收土地所在的镇(乡)、街道和村、村民小组范围内予以公示,公示时间不少于十日。

对确定的被征地房屋合法建筑面积、安置人口、计户安置存在争议的,由市、区(县、市)人民政府组织自然资源和规划、农业农村、住房和城乡建设等部门以及镇(乡)人民政府、街道办事处进行调查、认定和处理,并予以公示。

第二十五条 市、区(县、市)人民政府应当公开征集符合法律、法规规定条件的评估机构,并在组织被补偿人协商后,按照少数服从多数的原则投票,或者采取摇号、抽签等随机方式确定。参与投票、摇号、抽签的评估机构不得少于三家。

市、区(县、市)人民政府应当将确定的评估机构名单予以公告,并与其签订委托协议。

第二十六条 被征地住宅用房、安置房的市场平均价格和非住宅用房、装修、附属设施的价值等,由按照规定产生的评估机构以最终确定的征地补偿安置方案公布时间上一月首日为时点评估确定。

被征地住宅用房、安置房的市场平均价格比照其周边区域的安置房市场价格评估确定;周边区域没有安置房的,比照与安置房同类房屋等级的住宅市场价格评估确定。

被征地非住宅用房价值按照当地房地产市场价格评估确定。

第二十七条 评估机构应当按照委托协议的约定,向市、区(县、市)人民政府和被补偿人提供分户评估结果,并在拟征收土地所在的村、村民小组范围内公示,公示时间不少于十日。

被补偿人对分户评估结果有异议的,可以在公示期内,向出具评估结果的评估机构书面申请复核。评估机构收到书面复核申请后,应当在十日内出具书面复核结果。

被补偿人对复核结果仍有异议的,可以自收到复核结果之日起十日内,向市房地产价格评估专家委员会书面申请鉴定。鉴定费用由申请人承担;鉴定撤销原评估结果的,鉴定费由原评估机构承担。

第四章 住宅用房补偿

第二十八条 住宅用房的补偿范围,包括被补偿人合法取得的,用于生活起居的房屋及其门斗、厕所、牲畜等附属设施。

住宅用房的装修费用应当予以补偿。

第二十九条 被补偿人有权选择住宅用房的具体补偿方式。对被补偿人的补偿方式,包括货币补偿、提供安置房。符合市、区(县、市)人民政府相关规定的,还可以迁建安置。迁建安置选址应当符合国土空间规划。

采取提供安置房方式的,市、区(县、市)人民政府应当明确安置房房源具体位置、面积以及交付时间。安置房应当符合建筑工程质量安全标准。

第三十条 被补偿人的可安置面积依照本条例第二十四条认定的征地房屋补偿信息确定,但每户可安置面积最高不超过建筑面积二百五十平方米的高限安置标准。

区(县、市)人民政府按照每户可安置人口人均建筑面积不少于四十平方米确定低限安置标准。每户可安置人口被征地住宅用房人均建筑面积低于低限安置标准的,按照低限安置标准确定可安置面积,可以不受高限安置标准限制。

第三十一条 被补偿人及其家庭成员具有下列情形之一的,在适用低限安置标准时,应当合并计算其住宅用房建筑面积:

(一)有多处集体所有土地住宅用房,包括1982年2月13日国务院《村镇建房用地管理条例》施行后已出卖、赠与、继承或者析产的原集体所有土地住宅用房;

这份“共同幸福”,是公共服务“从有到优”——

在鄞州云龙镇云龙村,由老屋改造而成的川里美术馆,不但将先锋艺术展引入乡村,更成为村民精神文化的枢纽。美术馆不断推出各类文化活动,乡亲们学绘画、写书法、走上舞台高歌,“阳春白雪”“下里巴人”在此相聚。

如今,全市1584个“15分钟品质文化生活圈”覆盖城乡,为居民、村民送上家门口的“诗与远方”。全

(二)有以宅基地审批形式取得国有土地住宅用房。

第三十二条 被补偿人选择货币补偿方式的,其可安置面积的补偿资金按照被征地住宅用房市场平均价格扣除相同等级安置房重置价确定,其被征地住宅用房按照重置价结合成新予以补偿。

第三十三条 被补偿人选择提供安置房方式的,其补偿安置适用下列规定:

(一)被征地住宅用房和安置房按照重置价结合成新计算差价;

(二)安置房建筑面积与可安置面积相等部分,按照安置房价格扣除重置价结合成新,与被征地住宅用房市场平均价格扣除相同等级安置房重置价计算差价;低于可安置面积的部分,按照被征地住宅用房市场平均价格扣除相同等级安置房重置价计算;超过可安置面积的部分,按照安置房价格扣除重置价结合成新计算。

安置房价格根据安置房市场平均价格,结合安置房的建筑结构、使用年限等因素确定。

第三十四条 被征地住宅用房建筑面积超过高限安置标准的部分,按照最高不超过被征地住宅用房市场平均价格扣除基准地价和相同等级安置房重置价予以补偿。

前款所称基准地价,是指被征地住宅用地所在地段的住宅用地基准楼面地价。

第三十五条 被补偿人选择迁建安置方式的,其被征地住宅用房按照重置价结合成新予以补偿,并按照国土空间规划和市、区(县、市)人民政府规定,重新安排一定面积的迁建安置用地。

第三十六条 因土地征收造成被补偿人搬迁的,应当给予搬迁费补偿。

第三十七条 因选择提供安置房或者迁建安置方式,造成被补偿人临时过渡安置的,应当在征地房屋补偿安置协议中约定过渡方式和过渡期限,并向被补偿人提供临时过渡用房或者临时安置费。

选择提供安置房方式的,过渡期限自被补偿人搬迁之日起至安置房交付之月,最长不超过三十六个月。其中,采取租房安置的,应当尽量缩短安置过渡期限。选择迁建安置方式的,过渡期限自被补偿人搬迁之日起至迁建安置用地交付之月,最长不超过十二个月。

未能在协议约定的过渡期限内提供安置房或者迁建安置用地的,除继续提供临时过渡用房或者临时安置费外,还应当自逾期之月起另行支付一倍的临时安置费。

第五章 非住宅用房补偿

第三十八条 非住宅用房补偿范围,包括被补偿人合法取得的除住宅用房以外的房屋及其附属设施。

非住宅用房的装修费用应当予以补偿。

第三十九条 对非住宅用房被补偿人的补偿,采用货币补偿或者迁建安置方式。

被补偿人选择货币补偿方式的,其非住宅用房补偿资金依照本条例第二十六条第三款规定确定。

符合市、区(县、市)人民政府相关规定的,被补偿人可以选择迁建安置方式。迁建安置选址应当符合国土空间规划。非住宅用房按照重置价结合成新予以补偿,并按照国土空间规划和市、区(县、市)人民政府规定重新安排一定面积的建设用地。

第四十条 非住宅用房内的生产设备确需搬迁、临时安置的,应当给予一次性的搬迁和临时安置费补偿。搬迁和临时安置费,按照非住宅用房评估价值的一定比例确定。

前款所称搬迁和临时安置费,是指用于补偿机器设备的拆卸、搬运、安装、调试、临时过渡和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置等费用。

第四十一条 对非住宅用房内电梯、中央空调、电信总机、监控系统、变配电系统等重大设施搬迁

后无法恢复使用造成的损失,应当给予补偿。重大设施搬迁损失补偿费应当经符合法律、法规规定条件的评估机构按照重置价结合成新扣除残值进行评估。重大设施交由被补偿人自行处置。

第四十二条 对因征地房屋补偿造成停产停业的,应当给予补偿。补偿费按照非住宅用房评估价值的一定比例计算。

非住宅用房的生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定确定的补偿费的,应当向市、区(县、市)人民政府提供相关证明材料,并经依法评估认定。

第四十三条 对学校、医院、宗教场所、军事设施、文物古迹等非住宅用房的补偿,依照有关法律、法规的规定办理。

第六章 补助与奖励

第四十四条 鼓励被补偿人依法自愿选择货币补偿方式并购房。

对被补偿人选择货币补偿方式的,可以按照货币补偿资金的一定比例给予奖励和购房补助。

第四十五条 住宅用房被补偿人选择货币补偿方式的,应当根据临时安置费标准,给予其六个月的临时安置费补助;选择提供安置房、迁建安置方式并自行安排过渡的,除给予本条例第三十七条规定的临时安置费外,应当再分别给予其六个月、十二个月的临时安置费补助。

第四十六条 被补偿人利用合法住宅用房从事经营活动或者依法盘活利用闲置宅基地、闲置住宅发展乡村旅游、餐饮民宿和文化体验等符合政策引导方向产业的,应当给予停产停业损失补助。

第四十七条 住宅用房被补偿人选择安置房补偿方式且安置房设置单元电梯的,应当给予安置房公摊面积补助。

第四十八条 被补偿人在征地房屋补偿安置方案载明的征地房屋补偿安置协议签约期限内签订协议,并在协议约定期限内腾退土地和房屋的,可以给予签约腾退奖励。

第七章 法律责任

第四十九条 违反本条例规定的行为,法律、行政法规和省的地方性法规已有法律责任规定的,从其规定。

第五十条 违反本条例规定,市和区(县、市)人民政府、有关部门、征收机构、镇(乡)人民政府、街道办事处及其工作人员未履行法定职责,在征地房屋补偿工作中有下列情形之一的,由有权机关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)违反法定权限和程序进行征地房屋补偿;

(二)违反规定确定评估机构;

(三)未按照征地房屋补偿安置协议给予补偿;

(四)违反规定提高、降低补偿标准或者在规定的范围外实施补偿;

(五)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为。

第五十一条 评估机构出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告以及有违反规定的其他情形的,由住房和城乡建设、市场监管等部门依照《中华人民共和国资产评估法》等法律、法规的规定予以处理。

第五十二条 被补偿人弄虚作假,伪造、变造相关权属来源文件,骗取征地房屋补偿的,依法予以追缴。构成违反治安管理行为的,依照《中华人民共和国治安管理处罚法》等法律、法规的规定予以处理。

第八章 附则

第五十三条 本条例规定的评估和房屋重置价、搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费的确定以及货币补偿奖励和购房补助、公摊面积补助、签约腾退奖励的具体办法,由市人民政府另行制定并公布。

本条例规定的合法建筑面积认定、安置人口认定、分户和合户条件认定的具体办法,低限安置面积确定的具体办法以及操作规程,超出高限安置标准补偿、停产停业损失补助的具体办法,由区(县、市)人民政府另行制定并公布。

第五十四条 本条例自2026年6月1日起施行。《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁补偿条例》同时废止。

【上接第1版】

共享:从一体融合到共同幸福

阳光透过窗棂,落在鄞州塘溪镇童夏家村巡回诊疗点内。86岁的夏阿婆测完血糖,在医护人员搀扶下起身。“我腿脚不好,以前要等儿女有空,才能去镇上看病吃药。现在医生定时来家门口,很方便。”她脸上每道皱纹都透着笑意。

一体化。

念兹在兹,躬行不辍。宁波在城乡深度融合上创样板作示范,加快打造城乡居民幸福共同体,让乡村逐渐成为人们追求美好生活的向往之地。

这份“共同幸福”,是基础设施“无缝对接”——

在江北洪塘街道鞍山村,通畅的农村公路将城市业态引入村,将工作室开进村、将外卖送进村。“村子离城区只有20分钟车程,村民去城里逛,城里人来村里玩,都很便

捷。”村民章富仙欣喜地看到,家乡从昔日的城郊小乡村,变为日新月异

的一条条农村公路,成为连接田间地头 and 城镇万家的“康庄道”;一辆辆城乡公交,让乡亲们进城从“长途跋涉”变为“说走就走”;一根根光纤、一个个5G基站,让山区山货、海岛渔获通过手机直播,链接城市餐桌……基础设施的无界延伸,让城乡的地理边界日渐模糊,加速城和乡“双向奔赴”。

这份“共同幸福”,是公共服务“从有到优”——

在鄞州云龙镇云龙村,由老屋改造而成的川里美术馆,不但将先锋艺术展引入乡村,更成为村民精神文化的枢纽。美术馆不断推出各类文化活动,乡亲们学绘画、写书法、走上舞台高歌,“阳春白雪”“下里巴人”在此相聚。

如今,全市1584个“15分钟品质文化生活圈”覆盖城乡,为居民、村民送上家门口的“诗与远方”。全

市现有2014座文化礼堂,在全省率先实现文化礼堂全覆盖,为村民生活增色添彩;首批省市县三级156名文化特派员奔赴田间地头,将文化资源转化为村民可参与的实践场景……村民们既“富口袋”,更“富脑袋”。

“千万工程”如橡巨笔,起笔于村巷角落的整治,挥毫于城乡一体的重塑,最终落墨于千万人绽放的笑容。

新时代、新发展、新机遇,“千万工程”造就的万千气象,仍在四明大地徐徐铺展……