

# 宁海县人民政府文件

宁政房征决〔2022〕1号

---

## 宁海县人民政府关于城区零星中小企业华联生活区地块房屋征收的决定

因旧城区改建需要,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》(浙江省人大常委会公告第14号)、《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》(市政府令第219号,根据市政府令第244号第一次修正,第248号第二次修正)、《宁波市人民政府关于印发宁波市国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定的通知》(甬政发〔2021〕28号)、《宁海县人民政府关于印发宁海县国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定的通知》(宁政发〔2015〕17号)、《宁海县人民政府关于修改〈宁海县国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定〉的决定》(宁政发〔2017〕49号)等规

定，本人民政府决定对城区零星中小企业华联生活区地块范围内国有土地上房屋实施征收。现将该项目房屋征收有关事项公告如下：

一、征收范围为东至柔石南路，南至徐霞客大道，西至民房，北至民房（详见征收红线图）。征收房屋总建筑面积约 18366 平方米，征收总户数 2 户。

上述征收范围内的国有土地使用权同时收回。

二、房屋征收部门为宁海县房屋征收管理中心，房屋征收实施单位为宁海城市房屋拆迁有限公司。

三、签约、搬迁期限。本项目签约期限为 30 日，具体起止日期在评估机构选定或者确定后由房屋征收部门另行公告。在签约期限内签约比例达到 100% 的，补偿协议生效；未达到 100% 签约比例的，补偿协议不生效，本项目房屋征收决定效力终止。搬迁期限为 90 日，具体起止日期由房屋征收部门另行公告。

被征收人对本决定不服的，可自本决定公告发布之日起 60 日内向宁波市人民政府申请行政复议，或在 6 个月内向宁波市中级人民法院提起行政诉讼。

附件：城区零星中小企业华联生活区地块国有土地上房屋征收补偿方案



（此件公开发布）

附件

## 城区零星中小企业华联生活区地块 国有土地上房屋征收补偿方案

为推进我县城市化建设进程，促进国民经济和社会发展，拟对城区零星中小企业华联生活区地块范围内国有土地上的房屋进行征收。为维护征收当事人的合法权益，确保房屋征收工作正常开展，按照国有土地上房屋征收补偿相关政策法规，结合该地块的实际，制定本方案。

### 一、征收目的

本项目系政府组织实施的对基础设施落后地段进行旧城区改建需要的房屋征收项目，符合法定公共利益。

### 二、征收范围

东至柔石南路，南至徐霞客大道，西至民房，北至民房（详见征收红线图）。

### 三、调查的基本情况

该地块土地面积约 24213 平方米，房屋建筑面积约 18366 平方米，总户数 2 户，为非住宅。

### 四、补偿依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省人大常委会

公告第 14 号)、《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》(市政府令第 219 号,根据市政府令第 244 号第一次修正,第 248 号第二次修正)、《宁波市人民政府关于印发宁波市国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定的通知》(甬政发〔2021〕28 号)、《宁海县人民政府关于印发宁海县国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定的通知》(宁政发〔2015〕17 号)、《宁海县人民政府关于修改〈宁海县国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定〉的决定》(宁政发〔2017〕49 号)等。

## **五、房屋面积与用途的确定**

(一)被征收房屋的建筑面积和土地面积,以产权证记载面积为准。

(二)被征收房屋的用途,按房屋所有权证记载的用途确定;房屋所有权证未记载用途或者经城乡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,按城乡规划主管部门批准的用途认定。

## **六、非住宅的货币补偿与补助方案**

### **(一)房屋价值的补偿**

被征收房屋评估价值由评估机构根据房地产市场价格,以房屋征收决定公告之日为评估时点,按照规定的房屋征收评估办法评估确定。被征收房屋的装修及附属物由同一家评估机构评估确定。

### **(二)货币补偿补助**

按被征收房屋评估价值的 27% 给予货币补偿补助。被征收人选择产权调换方式的，房屋征收部门不支付货币补偿补助。

### (三) 一次性搬迁和临时安置费

工业、仓储用房按被征收房屋评估价值的 5% 补偿。

### (四) 重大设施搬迁损失补偿费

对被征收房屋中搬迁后无法恢复使用的电梯、中央空调、电信总机、监控系统、变配电系统等重大设施，经具有相应资质的评估机构按重置价格结合成新扣除残值进行评估补偿。补偿后的重大设施由被征收人自行处置。

### (五) 停产停业损失补偿费

工业、仓储用房按被征收房屋评估价值的 5%，或者按被征收房屋建筑面积或按标准容积率计算的建筑面积每平方米 200 元计算，从高给予补偿。工业、仓储用房的标准容积率为 1.0。

## 七、工业用房的产权调换补偿与补助方案

### (一) 产权调换的土地和价格

产权调换的土地为宁海县中小企业安置区工业土地。产权调换土地的价格由依法选定的评估机构以征收决定公告之日为评估时点评估确定。

### (二) 产权调换面积和差价结算

提供与被征收非住宅土地面积或者评估价值相当的产权调换土地，并按评估价值结算差价。

### (三) 一次性搬迁和临时安置费

工业、仓储用房按被征收房屋评估价值的 5% 补偿。

#### **(四) 重大设施搬迁损失补偿费**

对被征收房屋中搬迁后无法恢复使用的电梯、中央空调、电信总机、监控系统、变配电系统等重大设施，经具有相应资质的评估机构按重置价格结合成新扣除残值进行评估补偿。补偿后的重大设施由被征收人自行处置。

#### **(五) 停产停业损失补偿费**

工业、仓储用房按被征收房屋评估价值的 5%，或者按被征收房屋建筑面积或按标准容积率计算的建筑面积每平方米 200 元计算，从高给予补偿。工业、仓储用房的标准容积率为 1.0。

### **八、奖励**

被征收人在签约期限内签订补偿协议并在搬迁期限内完成搬迁的，按被征收房屋评估价值的 5% 给予签约搬迁奖励。否则，不给予奖励。

### **九、补偿费支付方式及期限**

(一) 被征收人选择货币补偿的，被征收房屋在签订补偿协议后按补偿协议分期支付补偿费。

(二) 被征收人选择产权调换的，被征收房屋搬迁腾空后，房屋征收部门支付 40% 补偿费，余款在产权调换土地交付时结算。

### **十、其他相关问题处理办法**

(一) 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行前建造的未经登记建筑，可按照合法建筑的有关规定给予补偿。

1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》施行后至1996年4月1日《宁波市城市规划管理条例》施行前合法用地上建造的未经登记建筑，可按照合法建筑的有关规定进行补偿。

1996年4月1日《宁波市城市规划管理条例》施行后已领取建设工程规划许可证建造的未经登记建筑，可按照合法建筑有关规定给予补偿。

1996年4月1日《宁波市城市规划管理条例》施行后至2010年11月1日《关于建立宁海县制止和查处违法用地违法建设联动工作机制的意见》发布前合法用地上建造的未经登记建筑，当事人在征收期限内配合房屋征收工作自愿拆除的，可按照合法建筑的90%给予补偿。

(二)方案未明确的补偿内容按本方案第四条补偿依据中有关规定办理。

## **十一、房屋征收部门和房屋征收实施单位**

房屋征收部门：宁海县房屋征收管理中心。

房屋征收实施单位：宁海县城市房屋拆迁有限公司。

## **十二、签约期限、协议生效条件和搬迁期限**

(一)签约期限。本项目签约期限为30日，具体起止日期在评估机构选定或者确定后由房屋征收部门另行公告。

(二)协议生效条件。在签约期限内签约比例达到100%的，补偿协议生效；未达到100%签约比例的，补偿协议不生效，本项目房屋征收决定效力终止。

(三)搬迁期限。本项目搬迁期限为 90 日，具体起止日期由房屋征收部门另行公告。