

# 宁海县人民政府文件

宁政房征决〔2022〕3号

## 宁海县人民政府关于兴宁南路地块 (西大街—环南西路) 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,本人民政府决定对兴宁南路地块(西大街-环南西路)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、征收范围为东至兴宁南路，南至原南门公交总站，西至西大街南已征收地块，北至西大街（详见征收红线图）。征收房屋总建筑面积约 9082 平方米，征收总户数 39 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 90 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 60 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：兴宁南路地块（西大街-环南西路）国有土地上房屋征收补偿方案



（此件公开发布）

附件

## 兴宁南路地块（西大街—环南西路） 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，改善居民住房条件和生活环境，促进国民经济和社会发展，拟对兴宁南路地块（西大街-环南西路）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

东至兴宁南路，南至原南门公交总站，西至西大街南已征收地块，北至西大街（详见征收红线图）。

### 三、调查的基本情况

该地块土地面积约 2479 平方米，房屋建筑面积约 9082 平方米，总户数 39 户，其中 4 户住宅，35 户非住宅。

### 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)征收砖混结构住宅房屋,同一楼梯单元相同套型房屋因建筑面积计算规则改变造成房屋所有权证记载的建筑面积各户不一致的,以其中最大一套房屋的建筑面积作为本单元相同套型被征收房屋的建筑面积认定。最大一套房屋不包括带阁楼的顶层房屋。

(三)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、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(不包括装修及附属物补偿金额,下同)

由依法选定或者确定的评估机构（以下简称评估机构）根据评估比准价格，结合房屋建筑结构、建筑面积、成新、层次、容积率等因素评估确定。被征收房屋的装修及附属物的评估价值，由同一家评估机构评估确定。

本项目预评估时点为 2022 年 1 月 5 日，住宅比准案例设定为：用途为住宅，土地使用权类型为出让，房屋结构等级为砖混二等，南中朝向（朝向差价率为 0），标准层次（层次差价率为 0），层高 $\leq 4.2$  米（层高调节系数为 0），已使用年限为 20 年（2002 年建成），内部无装修。预评估比准价格为 14300 元/平方米。本项目住宅房屋最终评估比准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）货币补偿补助

被征收人选择货币补偿方式的，按被征收房屋评估价值的 25% 给予货币补偿补助。

## （三）一次性补偿搬迁费

按被征收房屋建筑面积每平方米 300 元计算，其中不足 1 万元的，按 1 万元补偿。

## （四）临时过渡费补助

按被征收房屋建筑面积每月每平方米 15 元计算，其中每月不足 800 元的，按 800 元补偿。补助期限为六个月。

# 七、住宅的产权调换补偿与补助方案

## （一）产权调换住宅房屋房源

房源为房屋征收部门提供的学南家园、方园小区、金宸台、湖东花园，均为成套房。学南家园为建筑面积约 110 平方米、145 平方米档次产权调换房屋，方园小区为建筑面积约 105 平方米档次产权调换房屋，金宸台为建筑面积约 110 平方米、135 平方米档次产权调换房屋，湖东花园为建筑面积约 140 平方米档次产权调换房屋。产权调换住宅房屋按评估价值与被征收住宅房屋补偿价值结算差价。选房办法另行制订。

## (二) 产权调换住宅房屋预评估比准价格

学南家园预评估时点为 2022 年 1 月 5 日，比准案例设定为：用途为住宅，土地使用权类型为出让，房屋结构等级为钢混一等，南中朝向（朝向差价率为 0），标准层次（层次差价率为 0），已使用年限为 8 年（2014 年建成），内部无装修。预评估比准价格为 14490 元/平方米。

方园小区预评估时点为 2022 年 1 月 5 日，比准案例设定为：用途为住宅，土地使用权类型为出让，房屋结构等级为钢混一等，南中朝向（朝向差价率为 0），标准层次（层次差价率为 0），已使用年限为 4 年（2018 年建成），内部无装修。预评估比准价格为 14490 元/平方米。

金宸台预评估时点为 2022 年 1 月 5 日，比准案例设定为：用途为住宅，土地使用权类型为出让，房屋结构等级为钢混一等，南中朝向（朝向差价率为 0），标准层次（层次差价率为 0），已使用年限为 1 年（2021 年），内部无装修。预评估比准价格为 15030

元/平方米。

湖东花园预评估时点为 2022 年 1 月 5 日，比准案例设定为：用途为住宅，土地使用权类型为出让，房屋结构等级为钢混一等，南中朝向（朝向差价率为 0），标准层次（层次差价率为 0），已使用年限为 7 年（2015 年），内部无装修。预评估比准价格为 14610 元/平方米。

本项目产权调换房屋最终评估比准价格由依法确定的评估机构以征收决定公告之日为评估时点评估确定。每套产权调换住宅房屋的具体价格将结合层次与朝向差价率评估确定。

### （三）住宅房屋产权调换的补偿面积

按被征收住宅房屋补偿价值（包括被征收住宅房屋评估价值与住房困难补助或者低收入住房困难补偿之和，不包括装修及附属物补偿金额，下同）与产权调换住宅房屋评估比准价换算，根据换算结果增加 12% 的产权调换面积补助与本条第（四）项电梯的公摊面积补助后，其建筑面积仍低于被征收住宅房屋建筑面积的，再增加两者差额部分，向最接近产权调换住宅房屋建筑面积的套型上靠确定。补助面积部分不支付房款。

### （四）住宅房屋产权调换公摊面积补助

产权调换住宅房屋为设置电梯建筑的，在向最接近产权调换住宅房屋建筑面积的套型上靠前给予公摊面积补助：每单元设置一部电梯的，补助建筑面积 3 平方米；每单元设置二部及以上电梯的，补助建筑面积 10 平方米。

#### (五)住宅房屋产权调换差价结算补助

换算结果面积增加 12% 的产权调换面积补助与电梯的公摊面积补助后，低于被征收住宅房屋建筑面积的差额部分以及向最接近产权调换住宅房屋建筑面积的套型上靠 15 平方米内部分建筑面积，按该部分房屋评估价值的 10% 给予差价结算补助，在差价结算时直接核减。超过 15 平方米至 45 平方米（含）部分，按该房屋评估价值结算。超过 45 平方米以上部分，按该房屋评估价值上浮 10% 结算。

产权调换住宅房屋的储藏室以建设搭配为准，按照评估价值的 10% 给予差价结算补助；地下停车位签约时预定，按照评估价值的 10% 给予差价结算补助。

#### (六)一次性补偿搬迁费

按被征收房屋建筑面积每平方米 300 元计算，其中不足 1 万元的，按 1 万元补偿。

#### (七)临时安置费

过渡期限内，被征收人可以选择自行安排过渡用房。房屋征收部门应当支付其自搬迁之月起至用于产权调换住宅房屋交付后 6 个月内的临时安置费。临时安置费按被征收房屋建筑面积每月每平方米 15 元计算，其中每月不足 800 元的，按 800 元补偿。

超过补偿安置协议约定的过渡期限未交付用于产权调换住宅房屋的，自逾期之月起按最新的临时安置费核算标准的 2 倍支付临



时安置费。如被征收人确实需要选择提供周转用房的，将在全县范围内调剂落实。

## 八、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。

本项目预评估时点为 2022 年 1 月 5 日，商业房屋比准案例设定：用途为商业，土地使用权类型为出让，房屋结构等级为砖混二等，层次为地面第一层，层高 4.2 米，已使用年限为 20 年（2002 年建成），商业综合修正系数为 1.04，门面宽 3.5 米，进深 10.0 米（即门面宽深比为 0.35），室内无装修。兴宁南路商业房屋预评估比准价格为 16800 元/平方米。本项目商业房屋最终评估比准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) 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

商业用房按被征收房屋评估价值的 3% 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，经具有相关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**

商业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每平方米 400 元计算，从高给予补偿。商业用房标准容积率为 2.0。

### **九、商业用房的产权调换补偿与补助方案**

#### **(一) 产权调换商业房屋房源**

商业房屋的房源为西大街南地块就近拟建商业用房。提供与被征收商业房屋面积或者评估价值相当的产权调换商业房屋，并按评估价值结算差价。拟建商业房屋的面积为 60 平方米档次，最终安置商业房屋的面积以规划设计为准（包括公摊面积）。选房办法另行制订。

#### **(二) 产权调换商业房屋预评估比准价格**

西大街南地块就近拟建商业用房预评估时点为 2022 年 1 月 5 日，比准案例设定为：用途为商业，土地使用权类型为出让，房屋结构等级为钢混二等，层次为地面第一层，层高 4.5 米，已使用年限为 0 年（拟建），商业综合修正系数为 1.04，门面宽 4 米，进深 15 米（即门面宽深比为 0.27），室内无装修。预评估比准价格为 15810 元/平方米。

产权调换房屋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。

### **(三) 一次性搬迁和临时安置费**

商业用房按被征收房屋评估价值的 3% 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，经具有相关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**

商业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每平方米 400 元计算，从高给予补偿。商业用房的标准容积率为 2.0。

## **十、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，住宅房屋按被征收房屋评估价值的 10% 给予签约搬迁奖励，每户低于 2 万元的，按 2 万元奖励；非住宅房屋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。

## **十一、补偿费支付方式及期限**

(一) 被征收人选择货币补偿的，被征收房屋搬迁腾空后一次性结清补偿费。

(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，余款在产权调换房屋交付时结算。

## 十二、其他相关问题处理办法

(一)被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换，两者选其一。

(二)征收私有住宅房屋，对仅拥有房屋公用部位面积的被征收人实行货币补偿，不作房屋产权调换。

(三)征收范围内涉及的独立登记有国有土地使用权证无房屋的土地，可以根据土地使用权证记载的用途，参照房屋征收补偿的有关规定给予相应的补偿、补助和奖励。

(四)商住用房以地面一层为商业用房，二层及以上为住宅用房，并按不同价值进行评估。

(五)被征收人自补偿协议生效之日起五年内仍可以享受原被征收房屋的学区就学。

(六)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》施行前合法土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。

(七) 选择产权调换的被征收人在结算时按规定缴纳物业专项维修资金。

(八) 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。

### **十三、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。

### **十四、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 90 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 60 日，具体起止日期由房屋征收部门另行公告。





