

## 余姚市人民政府关于农批市场地块（庙弄）项目 房屋征收补偿方案意见的公告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，本人民政府已组织有关部门对余姚农批市场地块（庙弄）项目房屋征收补偿方案进行了论证，现予以公布，征求公众意见。

本项目房屋征收补偿方案征求意见期限为 30 日，自公布之日起计算。

如对该房屋征收补偿方案有意见的，请于上述期限内将书面意见反馈至余姚市庙弄农批市场内原市场管理办公室（二楼），联系电话：0574-62363059。落款请注明姓名、住址、联系电话、身份证号码等基本信息，并附上被征收人身份证复印件及被征收房屋所有权证或其他合法房产凭证复印件。

特此公告。

附件：余姚农批市场地块（庙弄）项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）



附件：

**余姚农批市场地块（庙弄）项目  
房屋征收补偿方案  
（征求意见稿）**

**一、征收目的**

因旧城区改建需要，确需征收余姚农批市场地块（庙弄）项目范围内的房屋，符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第五项旧城区改建需要公共利益情形。

**二、征收范围**

征收范围为：东至云鼎商城、西石山路，南至萧甬铁路，西至玉立路，北至丰山前河、61省道范围内国有土地上房屋（具体以征收范围红线图为准）。

**三、调查基本情况**

本项目涉及总户数 69 户，均为非住宅房屋；房屋建筑面积约 85000 平方米。

**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》（浙江省人民代表大会常务委员会公告第 14 号）、《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》（宁波市人民政府令第 219 号，根据宁波市人民政府令第 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

波市住房和城乡建设委员会关于下发〈实施宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法的若干意见〉的通知》(甬建发〔2015〕75号)、《余姚市人民政府关于调整危旧房改造房屋征收补偿协议生效签约比例的通知》(余政发〔2016〕57号)、《余姚市人民政府关于印发余姚市国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定的通知》(余政发〔2019〕18号)等有关规定。

## 五、房屋用途和面积的确定

(一) 被征收房屋用途，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。

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

1990年4月1日以后，未经城乡规划、国土资源行政主管部门同意擅自改变房屋用途的，仍按原房屋用途认定。

(二) 被征收房屋的建筑面积，按被征收房屋所有权证或者其他合法的房产凭证记载的建筑面积认定；其他合法的房产凭证未记载房屋建筑面积的，其建筑面积按有关规定依法认定。

(三) 未经登记建筑按照相关部门的调查、认定和处理意见办理。

## 六、非住宅补偿方案



被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

### （一）非住宅货币补偿方案

#### 1、补偿

##### （1）非住宅房屋价值的补偿

被征收房屋价值由评估机构根据评估比准价格，结合该房屋具体区位、建筑结构、建筑面积、成新、层次等因素评估确定。被征收房屋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 2021 年 6 月 11 日，按照收益法评估，建筑结构为砖混二等结构，层次为地上一层，层高 3.9 米，使用年限设为 20 年，门面宽深比 0.53，综合修正系数 1.08，土地使用权类型及用途为国有出让商业用地，室内无装修。预评估比准价格为 29970 元/平方米。

本项目被征收商业用房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。

##### （2）一次性搬迁费和临时安置费

商业、办公用房按被征收房屋评估价值（不包括装修、附属物等）的 3% 补偿。

工业、仓储用房按被征收房屋评估价值（不包括装修、附属物等）的 5% 补偿。

##### （3）停产停业损失补偿费

商业用房按被征收房屋评估价值（不包括装修、附属物等）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。

办公、工业、仓储用房，按被征收房屋评估价值（不包括装修、附属物等）的 5%，或者按被征收房屋建筑面积或者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。办公用房的标准容积率为 1.3，工业、仓储用房的标准容积率为 1.0。

## 2、补助

### （1）货币补偿补助

按被征收房屋评估价值（不包括装修、附属物等）的 18% 计算。

### （2）购房补助

被征收人选择货币补偿且在征收补偿协议生效之日（以房屋征收部门公告为准）起 24 个月内购买本市行政区域内房屋的，凭房屋不动产权证书和购房纳税凭证，可按被征收房屋评估价值（不包括装修、附属物等；实际购房资金少于被征收房屋评估价值的按纳税凭证记载的购房资金）5%的比例给予额外的购房补助。享受购房补助的购房对象为被征收人及其直系亲属，但购房补助款由被征收人本人领取。超过期限不予补助。

对选择货币补偿且在征收补偿协议生效之日（以房屋征收部门公告为准）起 24 个月内放弃享受购房补助的被征收人，可按被征收房屋评估价值（不包括装修、附属物等）2%的比例再给予货币补偿补助。

### （二）非住宅产权调换补偿方案

## 1. 产权调换房屋房源及预评估比准价格

### (1) 产权调换房屋房源

位于本市马渚镇马槽头村的宁波海吉星农贸批发市场内商业用房，62套（现房）。

(2) 产权调换房屋预评估比准价格：产权调换房屋预评估时点为2021年6月11日，按照收益法评估，宁波海吉星农贸批发市场商业用房，建筑结构为钢混二等结构，层次为地上一层，层高4.45米，建成年份为2019年，门面宽深比0.50，综合修正系数1.08，土地使用权类型及用途为国有出让批发零售用地，室内无装修。预评估比准价格为27930元/平方米。

本项目产权调换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。

## 2. 产权调换面积及差价结算

非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门提供与被征收非住宅房屋建筑面积或者评估价值相当的产权调换房屋，并按评估价值结算差价。

## 3. 一次性搬迁费和临时安置费

按非住宅货币补偿方案中规定办理。

## 4. 停产停业损失补偿费

按非住宅货币补偿方案中规定办理。

## 七、奖励

### 非住宅签约搬迁奖励

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（不包括装修、附属物等）的5%计算。否则，不给予奖励。

## 八、签约和搬迁期限

（一）签约期限。本项目签约期限为30日，具体起止日期由房屋征收部门另行公告。在签约期限内达到80%签约比例的，可视情况决定是否设置续签期，具体由房屋征收部门另行公告。

（二）搬迁期限。本项目搬迁期限为签约期限届满之日起60日内。

## 九、房屋征收部门

房屋征收部门：余姚市房屋征收补偿中心。现场办公地址：余姚市庙弄农批市场内原市场管理办公室（二楼），联系电话：0574-62363059。

## 十、其他事项

（一）补偿协议生效条件。在规定的签约期限内达到80%签约比例的，补偿协议生效。否则补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止。

（二）本方案未明确的政策，按照本方案第四条中政策的有关规定执行。

（三）项目在签约公告规定的签约起始日之前，如本方案第四条所涉政策有所调整，则按调整后政策执行。