

## 余姚市人民政府关于征求陶家路江三期（二）整治工程项目 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陶家路江三期（二）整治工程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泗门镇洪福路3号（洪福阁宾馆南门一楼大厅内），联系电话：0574-62137105。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不动产权证或其他合法房产凭证复印件。

特此公告。

附件：余姚市陶家路江三期（二）整治工程项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）



附件：

## 余姚市陶家路江三期（二）整治工程项目房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

### 一、征收目的

因水利基础设施建设需要，确需征收陶家路江三期（二）整治工程项目范围内国有土地上房屋，符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第二项由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要公共利益情形。

### 二、征收范围

征收范围为：东至陶家路江三期选址红线，西至陶家路江三期选址红线，南至临周江，北至镇北村与后塘河社区土地交界线（具体以征收规划红线图为准）。

### 三、调查基本情况

本项目涉及总户数 122 户，房屋建筑面积约 40150 平方米，其中非住宅 40 户，房屋建筑面积约 24550 平方米。住宅 82 户，房屋建筑面积约 15600 平方米

### 四、补偿依据

《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》、《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〔2018〕52 号）、《宁波市人民政府关于大力推进住房保障和棚户区改造征收安置货币化的通知》（甬政发〔2015〕85 号）、

《宁波市人民政府办公厅关于印发宁波市国有土地上房屋征收中低收入住房困难补偿和住房困难补助申请办法的通知》（甬政办发〔2015〕107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，未经自然资源和规划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。

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。无阳台的一楼房屋与其对应的二楼及以上房屋分属不同套型。

（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、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）住宅货币补偿方案

#### 1. 补偿

##### （1）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2020年9月16日，按照比较法评估：

①成套住宅用房，钢混二等结构，南中朝向（朝向差价率为0），标准层次（层次差价率为0），使用年限设为17年，无室内装修，土地使用权类型国有出让，预评估比准价格为7800元/平方米。

②双拼住宅用房，钢混二等结构，朝向为南，总层数2层，使用年限设为17年，无室内装修，容积率大于1.5，土地使用权类型国有出让，预评估比准价格为15060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。

##### （2）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，不足1万元的，按1万元补偿。

#### 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15%计算。

##### （2）临时过渡费补助

按被征收房屋建筑面积每月每平方米12元给予6个月的临时过渡费补助，每月不足800元的，按800元补助。

### （3）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）10%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）4%的比例再给予货币补偿补助。

### （4）改变用途房屋经营补助

1990年4月1日以后，未经自然资源和规划行政主管部门同意擅自改变房屋用途的，按原房屋用途认定。其中住宅房屋实际改为商业用途并以改变后的用途延续使用，且在房屋征收决定公告发布1年前，已取得合法有效营业执照的，可根据其经营年限和经营面积给予经营补助。改变用途房屋经营补助计算方式： $(\text{按商业房屋评估价值}-\text{按住宅房屋评估价值}) \times 50\% \times \text{经营年限} / 10$ 。经营年限不足1年的按1年计算，超过10年的按10年计算。改变用途部分房屋面积由房屋征收部门会同建设活动组织实施单位、属地乡镇（街道）人民政府根据实际经营状况结合结构自然间进行核定。

## （二）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

住宅：泗门镇新市花园小区、耀江华府小区，共计 45 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 2020年9月15日，按照比较法评估：

①新市花园住宅房屋：钢混二等结构，南中朝向（朝向差价率为0），标准层次（层次差价率为0），建成年份2013年，无室内装修，土地使用权类型国有出让，预评估比准价格为7690元/平方米，附属用房（地下储藏室、地上储藏室、自行车库）3000元/平方米。

②耀江华府叠拼（上叠）住宅房屋：钢混二等结构，南中朝向（朝向差价率为0），层次5-6层，建成年份2020年，无室内装修，土地使用权类型国有出让状况下的叠拼（上叠），预评估比准价格为10040元/平方米。

③耀江华府（中高层）住宅房屋：钢混二等结构，南中朝向（朝向差价率为0），标准层次（层次差价率为0），建成年份2020年，无室内装修，土地使用权类型国有出让，预评估比准价格为8670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

(1) 产权调换住宅房屋建筑面积。按被征收住宅房屋补偿价值（不包括装修、附属物等）与产权调换房屋评估比准价格换算，根据换算结果再增加一定的面积后，向最接近产权调换住宅房屋建筑面积的套型上靠确定。

上述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。

(2) 住宅房屋产权调换增加面积。向最接近产权调换住宅房屋建筑面积的套型上靠前，按被征收房屋建筑面积的10%增加产权调换面积，其中增加面积不足5平方米的，按5平方米计算，该增加面积按该部分房屋评估价值的8%给予差价结算补助，在差价结算时直接核减。

(3) 住宅房屋产权调换面积补助。向最接近产权调换住宅房屋建筑面积的套型上靠前，可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、附属物等）与产权调换房屋评估比准价格换算面积的8%给予产权调换面积补助。此面积补助不支付房款。

(4) 住宅房屋产权调换公摊面积补助。产权调换住宅房屋设置电梯的，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，此面积补助不支付房款。

(5) 住宅房屋产权调换上靠面积。对被征收人向最接近产权调换住宅房屋建筑面积的套型上靠建筑面积部分，按该部分房屋评估价值结算。

(6) 产权调换住宅房屋附属物差价结算补助。附属普通架空层（地上储藏室、地下储藏室），按市场评估价值的50%给予差价结算补助，附属车库、车位按照市场评估价值的20%给予差价结算补助，在差价结算时直接核减。

### 3. 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，不足1万元的，按1万元补偿。

#### 4. 临时安置方式、临时安置费

一般由被征收人、承租人自行解决过渡用房，并按被征收房屋建筑面积每月每平方米12元给予自搬迁之月起至用于产权调换住宅房屋交付后六个月内的临时安置费补偿，每月不足800元的，按800元补偿。被征收人、承租人确需周转用房的，由征收实施单位调剂解决。

#### 5. 改变用途房屋经营补助

按住宅货币补偿方案中规定办理。

### 七、非住宅补偿方案

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换，其中工业非住宅房屋征收补偿一般以货币补偿为主，如被征收人确需产权调换的，实行工业土地置换的方式。

#### (一) 非住宅货币补偿方案

##### 1、补偿

##### (1) 非住宅房屋价值的补偿

被征收办公、工业、仓储用房价值由依法选定的评估机构以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。被征收房屋装修及附属物由同一家评估机构评估确定。

##### (2) 一次性搬迁费和临时安置费

①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1%补偿。

②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3%补偿。



### (3) 停产停业损失补偿费

①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。

②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. 产权调换面积及差价结算

产权调换工业用地位于泗门镇小楼下村，总土地使用权面积13333.4平方米。选择产权调换的被征收人需按规定结算被征收房屋与

安置土地的差价。

### 2. 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。

### 3. 停产停业损失补偿费

按非住宅货币补偿方案中规定办理。

## 八、奖励

### （一）住宅签约搬迁奖励

被征收人、承租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10%给予签约搬迁奖励，每户低于2万元的，按2万元奖励。否则，不给予奖励。

### （二）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。

## 九、签约和搬迁期限

（一）签约期限。本项目签约期限为45日，具体起止日期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，因特殊原因搬迁确有困难的，经被征收人申请，征收部门同意后，可适当延长搬迁期限，延长期限一般不超过60日。

## 十、房屋征收部门和房屋征收实施单位

房屋征收部门：余姚市房屋征收补偿中心。

房屋征收实施单位：余姚市泗门镇人民政府，现场办公地址：泗

门镇洪福路3号（洪福阁宾馆南门一楼大厅内），联系电话：  
0574-62137105。

#### 十一、其他事项

（一）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。