

余姚市人民政府文件

余政发〔2022〕8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

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各部门：

《余姚市国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

余姚市人民政府

2022年7月11日

（此件公开发布）

余姚市国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定

为规范我市国有土地上房屋征收补偿行为，保障被征收人的合法权益，根据《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市人民政府令第 219 号，根据市人民政府令第 244 号第一次修正、第 248 号第二次修正，以下简称《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〔2021〕28 号）等精神，结合我市实际，特制定本规定。

一、房屋征收补偿

（一）被征收房屋价值。

对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

（二）住宅房屋一次性补偿搬迁费。

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。

（三）住宅房屋临时安置费。

中心城区范围内按被征收房屋建筑面积每月每平方米 20 元

计算，其中每月不足 1350 元的，按 1350 元补偿；中心城区范围外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 1000 元的，按 1000 元补偿。

（四）住宅房屋产权调换换算面积。

住宅房屋产权调换换算面积，按被征收住宅房屋补偿价值（不包括装修、附属物等）与产权调换住宅房屋评估比准价格之比进行换算。

（五）住宅房屋产权调换增加面积。

被征收人、符合《办法》规定的被征收房屋承租人（以下简称承租人）选择产权调换的，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。

（六）非住宅房屋一次性搬迁和临时安置费。

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 3% 补偿；选择产权调换的被征收人过渡期限超过 12 个月的，自超过之月起每月按被征收房屋评估价值（不包括装修、附属物等）的 3‰ 增加补偿。

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 5% 补偿；选择产权调换的被征收人过渡期限超过 12 个月的，自超过之月起每月按被征收房屋评估价值（不包括装修、附属物等）的 5‰ 增加补偿。

(七) 非住宅房屋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。

二、房屋征收补助

(一) 货币补偿补助。

被征收人、承租人选择货币补偿方式的，按被征收房屋评估价值（不包括装修、附属物等）的下列比例给予货币补偿补助：住宅房屋为 30%，非住宅房屋为 33%。

(二) 住宅房屋产权调换面积补助。

住宅房屋被征收人、承租人，在向最接近产权调换住宅房屋建筑面积的套型上靠前，按被征收住宅房屋补偿价值（不包括装修、附属物等）与产权调换住宅房屋评估比准价格换算面积的 3% 给予产权调换面积补助。补助面积部分不支付房款。

(三) 住宅房屋产权调换差价结算补助。

住宅房屋被征收人、承租人，对其产权调换住宅房屋的增

加建筑面积部分，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。

住宅房屋被征收人、承租人，对其产权调换住宅房屋附属储藏室、架空层，按评估价值的 50% 给予差价结算补助；车库、车位按评估价值的 20% 给予差价结算补助，在差价结算时直接核减。

（四）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。补助面积部分不支付房款。

（五）改变用途房屋经营补助。

《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或相关职能部门出具的有效证明材料。

1990 年 4 月 1 日以后，未经城乡规划、国土资源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（或相关职能部门出具的有效证明材料）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为：（按商业房屋评估价值-按住宅房屋评估价值）×50%×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。

三、房屋征收奖励

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，住宅房屋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；非住宅房屋按被征收房屋评估价值（不包括装修、附属物等）的5%给予签约搬迁奖励。

四、其他事项

本规定自发文之日起施行。《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》（余政发〔2019〕18号）同时废止。本规定施行前已作出房屋征收决定的，仍按原规定执行。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院。

余姚市人民政府办公室

2022年7月12日印发
