附件

高塘三村危旧房改造项目

房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

因高塘三村危旧房改造项目旧城区改建需要，根据实际情况，结合国家和省、市国有土地上房屋征收补偿相关法规政策，特制定本项目房屋征收补偿方案。

 一、征收目的

 高塘三村危旧房改造项目旧城区改建需要。

 二、拟征收范围

拟征收范围：东至望京欧院围墙（不含）、新高路4弄（不含），南至新高路，西至新芝路，北至永丰西路。具体门牌地址：高塘三村1号、2号、3号、4号、5号、6号、7号、8号、9号、10号、11号、12号、12-1号、14号、15号、16号、17号、18号、19号、20号、21号、22号、23号、24号、25号、26号、27号、28号、29号、30号、31号、32号、33号、34号、35号、36号、37号、38号、39号、40号、41号、42号、43号、44号、45号、46号、47号、48号、49号、50号、51号、52号、53号、54号、55号、56号、57号、58号、59号、60号、61号、62号、63号、64号、65号、66号、69号、70号、71号、72号、73号、74号、75号、76号、77号、78号、79号、81号、新高路68号、90号、92号、94号、96号、98号、100号、102号、104号、新芝路88号、90号、92号、94号、96号、98号、100号、104号、永丰西路111号、临113号（原永丰西路77号）、临117号（上述门牌地址范围内国有土地上房屋；以上门牌均包括支号，个别门牌如有遗漏，以规划红线为准）。

 三、调查基本情况

该项目涉及总户数约831户（未含未经登记建筑），其中住宅约815户，非住宅约16户；涉及房屋建筑面积约52300平方米，其中住宅约44800平方米，非住宅约7500平方米。房屋地段等级二级。

 四、征收补偿法律依据

 《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》（省人大常委会第14号公告）、《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第219号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《宁波市房屋征收房地产价格评估专家委员会关于印发宁波市国有土地上房屋征收评估技术规程的通知》（甬征评专〔2017〕1号）、《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）、《宁波市人民政府办公厅关于印发宁波市市区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查补偿办法的通知》（甬政办发〔2014〕13号）等有关规定。

 五、房屋用途、面积的确定

 （一）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。

 （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）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。

 六、未经登记建筑的补偿

 未经登记建筑按照《宁波市人民政府办公厅关于印发宁波市市区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查补偿办法的通知》（甬政办发〔2014〕13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）执行。

 七、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。

 （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2019年7月，按照市场比较法评估，预测本项目中砖混二等结构，南中朝向（朝向差价率为0），标准层次（层次差价率为0），土地性质为国有出让，使用年限为20年，建筑面积略，室内无装修的被征收住宅房屋预评估比准价格为19980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）低收入住房困难补偿

 属于低收入住房困难家庭的住宅房屋被征收人、符合补偿安置条件的承租人（下同），户籍在宁波市行政区域范围内，其被征收住宅房屋建筑面积每户低于54平方米最低补偿建筑面积标准的，不足54平方米部分按评估比准价格给予低收入住房困难补偿，但被征收人、承租人及其配偶和未成年子女他处另有房屋的除外。申请低收入住房困难补偿的，按照《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）的规定办理。

 （3）一次性补偿搬迁费

 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。

 2.补助

 （1）货币补偿补助

 按被征收房屋评估价值的15%给予货币补偿补助。

 （2）住房困难补助

 对不符合低收入住房困难家庭的被征收人、承租人，其被征收住宅房屋建筑面积低于每户54平方米的，不足54平方米部分按被征收房屋评估比准价的50%给予住房困难补助，但被征收人、承租人及其配偶和未成年子女他处另有房屋的除外。申请住房困难补助的，按照《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）的规定办理。

 （3）临时过渡费补助

 按被征收房屋建筑面积每月每平方米30元计算，给予6个月的临时安置费。其中每月不足1650元的，按1650元补偿。

 （4）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，凭房屋所有权证和购房纳税凭证，按被征收房屋评估价值（实际购房资金少于被征收房屋评估金额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。

对放弃享受购房补助的被征收人，按被征收房屋评估价值8%再给予货币补偿补助。

 （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

产权调换房屋房源为本市海曙区内的信谊小学东侧安置房（暂名）、望童北苑安置房、丽象佳苑安置房。信谊小学东侧安置房为期房，地段等级为四级，套型为建筑面积约80平方米、90平方米、100平方米、110平方米、120平方米、130平方米,每单元设置二部电梯。望童北苑安置房为现房，地段等级为四级，套型为建筑面积约65平方米、75平方米、95平方米、115平方米、125平方米、135平方米，其中约65平方米、75平方米每单元设置一部电梯，约95平方米、115平方米、125平方米、135平方米每单元设置二部电梯。丽象佳苑安置房为现房，地段等级为三级，套型为建筑面积约70平方米、80平方米、90平方米、100平方米、110平方米、120平方米、130平方米，每单元设置二部电梯。

 （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2019年7月，预测本项目中钢混一等结构，南中朝向（朝向差价率为0），标准层次（层次差价率为0），使用年限为0年（期房），土地性质为国有出让，建筑面积略，室内无装修的产权调换房屋信谊小学东侧安置房，预评估比准价格为17010元/平方米。钢混一等结构，南中朝向（朝向差价率为0），标准层次（层次差价率为0），使用年限为1年，土地性质为国有出让，建筑面积略，室内无装修的产权调换房屋望童北苑安置房，预评估比准价格为16700元/平方米。钢混一等结构，南中朝向（朝向差价率为0），标准层次（层次差价率为0），使用年限为4年，土地性质为国有出让，建筑面积略，室内无装修的产权调换房屋丽象佳苑安置房，预评估比准价格为17730元/平方米。

 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（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）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。其中，住房困难补助或者低收入住房困难补偿按货币补偿方案中规定办理。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。

 上述增加的建筑面积以及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的15%给予差价结算补助，在差价结算时直接核减。

 符合低收入住房困难家庭住宅房屋被征收人、符合补偿安置条件的承租人（下同），产权调换房屋建筑面积54平方米部分或者被征收房屋补偿价值（含低收入住房困难补偿）部分不结算差价；产权调换房屋建筑面积超过54平方米部分且超过被征收房屋补偿价值的，按规定结算差价。

 对不符合低收入住房困难家庭的被征收人、承租人，其被征收住宅房屋建筑面积低于每户54平方米的，不足54平方米部分按被征收房屋评估比准价的50%给予住房困难补助，但被征收人、承租人及其配偶和未成年子女他处另有房屋的除外。

 （2）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与产权调换住宅房屋评估比准价格换算面积的15%给予产权调换面积补助，此面积补助不支付房款。

 （3）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，此面积补助不支付房款。

 （4）住宅房屋产权调换增加面积

 产权调换房屋地段等级低于被征收房屋地段等级的，每降低一个地段等级增加建筑面积5平方米产权调换面积。

 （5）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以及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的15%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，其中不足1万元的，按1万元补偿。

 4.临时安置费

被征收人选择自行过渡的，按被征收房屋建筑面积每月每平方米30元计算，给予从搬迁之月起计发到安置房交付后的6个月的临时安置费。其中每月不足1650元的，按1650元补偿。超过24个月过渡期限未交付产权调换房屋的，自逾期之月起按最新的临时安置费核算标准的二倍支付临时安置费。

 八、非住宅补偿方案

非住宅房屋补偿原则以货币补偿为主，产权调换房屋最终评估比准价格由评估被征收房屋的同一家评估机构以征收决定公告之日为评估时点评估确定。被征收人需按规定结算被征收房屋与调产安置用房的差价。

（一）非住宅货币补偿方案：

 1.补偿

 （1）房屋价值的补偿

被征收房屋的补偿价值由具有相应资质的房地产评估机构根据房地产市场价格，按照规定的房屋征收评估办法评估确定。

房屋、土地用途均为商业的房产，有资质的评估机构以2019年7月为预评估时点，预测本项目中地面一层，门面宽深比约0.3（宽3.4米，进深约10.0米），钢混二等结构，使用年限为20年，层高4.0米，建筑面积略，室内无装修，综合修正系数为1.01，国有出让商业用地，预评估比准价格为34950元/平方米（含房屋、土地价格）。

房屋、土地用途均为办公的房地产，有资质的评估机构以2019年7月为预评估时点，预测本项目中房屋结构等级为钢混二等，层高3.3米，标准层次（层次差价率为0），使用年限为20年，建筑面积略，室内无装修，国有出让办公用地，预评估比准价格为8880元/平方米（含房屋、土地价格）。

 本项目非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。被征收房屋装修及附属物由同一家评估机构评估确定。

 （2）一次性搬迁和临时安置费

 一次性补偿的搬迁和临时安置费，按被征收非住宅房屋评估价值的一定比例计算。商业、办公用房按被征收房屋评估价值的1%补偿，仓储用房按被征收房屋评估价值的3%补偿。

 （3）停产停业损失补偿费

 停产停业损失补偿费按被征收房屋评估价值的一定比例计算。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。办公、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。

 被征收人或者生产经营者认为其停产停业损失超过前款规定计算的补偿费用的,按照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十九条的规定执行。房屋征收部门应当按评估结果支付停产停业损失补偿费。停产停业期限按不超过十二个月计算。

 （4）重大设施搬迁损失费

 重大设施搬迁损失费由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，按评估结果给予补偿。补偿后，重大设施由被征收人自行处置。

 2.补助

 （1）货币补偿补助

选择货币补偿方式的，按被征收房屋评估价值的20%给予货币补偿补助。

 （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，凭房屋所有权证和购房纳税凭证，按被征收房屋评估价值（实际购房资金少于被征收房屋评估金额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。

（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）产权调换房屋房源及预评估比准价格

本项目非住宅产权调换房屋房源为广泽嘉园商业用房。房屋、土地用途均为商业的房产，以2019年7月为预评估时点，预测本项目中地面一层，门面宽深比约0.4（宽4.0米，进深约10.0米），钢混二等结构，使用年限为6年，层高4.5米，建筑面积略，室内无装修，综合修正系数为1.0，国有出让商业用地，预评估比准价格为19550元/平方米（含房屋、土地价格）。

2．产权调换面积和差价结算

产权调换面积与被征收非住宅房屋建筑面积或者评估价值相当，并按评估价值结算差价。

3．一次性搬迁和临时安置费

商业、办公用房按被征收房屋评估价值的1%补偿。如过渡期限超过12个月的，自超过之月起每月按被征收房屋评估价值的1‰增加补偿。

仓储用房按被征收房屋评估价值的3%补偿。如过渡期限超过12个月的，自超过之月起每月按被征收房屋评估价值的3‰增加补偿。

4．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。办公、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。

 被征收人或者生产经营者认为其停产停业损失超过前款规定计算的补偿费用的,按照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十九条的规定执行。房屋征收部门应当按评估结果支付停产停业损失补偿费。停产停业期限按不超过十二个月计算。

5．重大设施搬迁损失费

重大设施搬迁损失费由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，按评估结果给予补偿。补偿后，重大设施由被征收人自行处置。

 九、奖励标准

 （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、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的5%给予签约搬迁奖励；否则，不给予奖励。

十、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，具体起止日期在房屋征收评估机构确定后由房屋征收部门另行公告。在签约期限内达到90%签约比例的，在签约期限届满之日起延长一定时间作为续签期，具体续签日期由房屋征收部门另行公告。

 （二）协议生效条件。在签约期限内所有被征收人签约比例达到90%的，补偿协议生效；未达到90%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。本项目搬迁期限截止日期为签约期限届满之日起90日，具体起止日期由房屋征收部门另行公告。

十一、其他事项

本征收补偿方案未尽事宜，按照本方案第四条中政策的有关规定执行。

 十二、房屋征收部门和房屋征收实施单位

 房屋征收部门：宁波市海曙区人民政府房屋征收办公室

房屋征收实施单位：宁波市海曙区西门街道房屋征收（拆迁）办公室