

# 宁波市国有土地上房屋征收补偿政策解读

□记者 谢昭艳 通讯员 杨迪娜 吴培均

上周五,本报报道了我市出台《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》的消息后,这几天不少市民打电话给本报和市房屋征收管理办公室,对自己关心的问题进行了咨询。

其中,市民最为关心的,自然是自己的房屋被征收后能拿到多少补偿。其实,作为《办法》的配套文件,《宁波市国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定》也同时出台。

根据这个《规定》,市区住宅房屋的被征收人、公房承租人选择货币补偿方式的,可以获得被征收房屋评估价15%的货币补偿补助;同时,如果在签约期限内签订补偿协议并在搬迁期限内完成搬迁的,还可以获得被征收房屋评估价10%的签约搬迁奖励。

这两份文件的具体内容,可以在宁波市住房和城乡建设委员会网站(网址:www.nbj.gov.cn)或宁波市房屋征收管理办公室网站(网址:www.nbz.org.cn)查看或下载。

## 旧城改造需90%以上被征收人同意征收补偿不再考虑家庭人口因素

根据新政,因旧城区改建(包括成片危旧住宅区)征收房屋的,房屋征收部门应当组织征询房屋征收范围内所有被征收房屋所有权人的意愿。90%以上被征收人表示同意的,方可进行旧城区改建。

记者注意到,《办法》对货币补偿与产权调换房屋均按被征收房屋价值进行补偿或等值换算安置面积,不考虑人口因素,体现市场化补偿安置原则。

## 被征收人选择货币补偿的可以额外获得房屋评估价15%的补助

非住宅房屋被征收,被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换,并依法享有被征收房屋价值的补偿,因征收房屋造成搬迁、临时安置的补偿,以及停产停业损失的补偿。

其中,被征收人选择货币补偿的,除可获得被征收房屋价值补偿之外,还可以额外获得最高不超过房屋评估25%的奖励和补助。这个奖励和补助由两部分组成,一是签约搬迁奖励,这部分奖励同样适用于选择产权调换的被征收人、公房承租人;二是对被征收人选择货币补偿的征收补助。

其中,签约搬迁奖励是奖励在搬迁期限内签订补偿安置协议,并在搬迁期限内完成搬迁的被征收人。新政规定,住宅房屋签约搬迁奖励按被征收房屋评估价值10%计发,每户低于2万元的按2万元计发。

非住宅房屋签约搬迁奖励,按被征收房屋评估价值的5%计发。

此外,新政还规定,市区的住宅房屋被征收人选择货币补偿的,还可获得被征收房屋评估价值15%的房屋征收补助。

而市区的非住宅用房被征收人选择货币补偿的,按被征收房屋评估价值的一定比例计发房屋征收补助。

其中,商业用房征收补助标准为:评估价值不足200万元以下部分为20%,200万元以上不足500万元的为10%;500万元以上的为5%。办公、工业、仓储用房的征收补助标准为20%。

值得关注的是,相较现行政策,新政还对非住宅的停产停业损失单独计算,为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200元(办公、商业、仓储用房)或400元(商业用房)计算,从高给予补偿。

## 成片危旧住宅征收纳入新政体系

新的房屋征收与补偿办法,还将成片危旧住宅区征收也纳入政策体系。

不过,这里要强调的是,成片危旧住宅区改造项目被征收人,在获得补助和奖励,以及产权调换房屋面积折算标准等方面,与一般房屋征收项目有所不同。

根据新政,成片危旧住宅区改造项目被征收人,用被征收房屋评估价值补偿资金在本市行政区域内选购产权调换房屋,在征收补偿协议生效之日起24个月内购买房屋作为产权调换用房,并完成交易过户手续的,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价值的按契税证记载的购房资金)10%的比例给予购房补助。

至于签约搬迁奖励,成片危旧住宅区被征收人在规定期限内完成签约并在协议生效后规定时间内搬迁的,在不超过被征收房屋评估价值5%至10%的比例范围内,根据不同的签约比例给予相应比例的履约搬迁奖励。

案例概况

1

2

## 住宅房屋征收补偿内容

货币补偿方式	产权调换方式
被征收房屋及其装修价值补偿	被征收房屋及其装修价值补偿
被征收房屋附属物价值补偿	被征收房屋附属物价值补偿
一次性补偿搬迁费	一次性补偿搬迁费
货币补偿补助	产权调换补助
临时过渡费补助	临时安置费
签约搬迁奖励	签约搬迁奖励
	产权调换房屋公摊面积补助
	产权调换房屋差价结算补助

被征收人既可选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

## 成片危旧住宅区房屋征收补偿案例(以海曙区的补偿标准为例)

**被征收房屋概况:**位于海曙区一类地段住宅房屋,建筑面积72㎡,房屋评估价值1000000元;假设不考虑装修等其他因素。

**产权调换房屋概况:**三类地段总层数21层的高层住宅期房,过渡期限为24个月(被征收人自行安排过渡)

用房),设计套型为70㎡至140㎡,间隔10㎡一档,每单元设置有两部电梯,产权调换房屋评估比准价格为12400元/㎡;被征收人最终确定的产权调换房屋楼层为第12层,层次差价率+2%,朝向为南中,朝向差价率为0。

## 货币补偿方式的补偿情况

### 货币补偿资金计算

(一)被征收房屋价值:1000000元;  
(二)签约搬迁奖励费:1000000元×10%=100000元;  
(三)一次性补偿搬迁费:72㎡×300元/㎡=21600元;  
(四)临时过渡费补助:72㎡×30元/㎡·月×6个月=12960元;

(五)购房补助:1000000元×10%=100000元;  
补偿资金总额:1000000+100000+21600+12960+100000=1234560(元)。

### 计算说明:

(一)被征收房屋价值由评估机构评估确定;  
(二)纳入棚户区改造的成片危旧住宅区(包括非成套片片区)改造项目的被征收人、公房承租人在签约期限内签订补偿协议并在协议生效后规定时间内搬迁的,在不超过被征收房屋评估价值10%的比例范围内,根据不同的签约比例给予相应比例的签约搬迁奖励,最低不低于被征收房屋评估价值5%。本案例假设按10%的比例计算;  
(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;

(四)临时过渡费补助按临时安置费标准补助6个月,临时安置费标准按被征收房屋建筑面积每月每平方米30元计算。

(五)纳入棚户区改造的成片危旧住宅区(包括非成套片片区)改造项目的被征收人、公房承租人,在征收补偿协议生效之日起24个月内,用货币补偿资金购买本市行政区域内房屋作为产权调换房屋,并完成交易登记手续的,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价值的,按契税证记载的购房资金金额)10%的比例给予购房补助。本案例假设被征收人购房资金大于100万元。

## 产权调换方式的补偿情况

### 产权调换房屋建筑面积计算

(一)可产权调换建筑面积:1000000÷12400=80.65㎡;  
(二)产权调换增加建筑面积:5×2=10㎡;  
(三)产权调换补助公摊建筑面积:10㎡;

以上三项小计:80.65+10+10=100.65㎡;  
(四)向最接近套型(110㎡)上靠建筑面积:9.35㎡;  
产权调换房屋建筑面积确定为110平方米。

### 计算说明:

(一)产权调换建筑面积,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换算;  
(二)海曙区、江东区、江北区产权调换房屋地段等级低于被征收房屋地段等级的,按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;

(三)产权调换住宅房屋为高层建筑的,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;每单元设置两部及以上电梯的,补助建筑面积10平方米。

### 差价结算

(一)被征收房屋补偿资金  
1.被征收房屋价值:1000000元;  
2.签约搬迁奖励费:1000000元×10%=100000元;  
3.一次性补偿搬迁费:72㎡×300元/㎡=21600元;

4.临时安置费:72㎡×30元/㎡·月×(24+6)个月=64800元;  
补偿资金总额:1000000+100000+21600+64800=1186400元。

### 计算说明:

对选择自行安排过渡用房的住宅房屋被征收人、公

房承租人,房屋征收部门应当支付其自搬迁之日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补偿。

### (二)产权调换房屋应结算价值

1.可产权调换建筑面积结算价值:  
80.65×12400×(1+2%)=1020000元;  
2.产权调换增加建筑面积结算价值:  
10×12400×(1+2%)=126480元;

3.产权调换补助公摊建筑面积结算价值:0元;  
4.向最接近套型上靠建筑面积结算价值:  
9.35×12400×(1+2%)=118259元;  
以上四项小计:1020000+126480+118259=1264739元;  
产权调换房屋应结算价值为1264739元。

### 计算说明:

产权调换房屋除补助公摊建筑面积部分不支付

房款外,其余部分房屋建筑面积按评估价值结算差价。

### (三)差价

差价=产权调换房屋应结算价值(1264739元)-被征收房屋补偿资金(1186400元)=78339元;

被征收人应当向房屋征收部门支付78339元房屋结算。