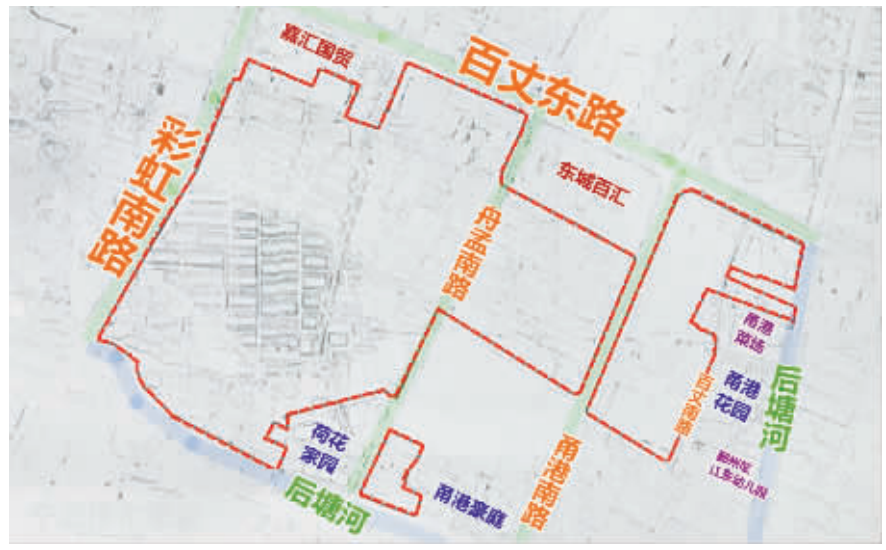
划船未来社区征收补偿方案征求意见

优购兑票实施办法同时公布

昨天，鄞州划船社区贴出了《关于征求划船未来社区试点创建项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）意见的公告》（以下简称“征求意见稿”），以及《划船未来社区试点创建项目优购兑票实施办法》（以下简称“办法”）。

这意味着，备受划船社区住户关注的俗称“原拆原建”的住宅产权调换补偿方案，初步明确。

同时，选择货币补偿的住户优惠购买今后未来社区内商品住宅的方案也告明确。



划船未来社区房屋征收范围示意图（具体征收范围以征收红线图为准）

住宅产权调换补偿方案

按照征求意见稿，划船未来社区试点创建项目被征收住宅房屋的预评估比准价格，为27227元/平方米（*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*）。

产权调换房屋，为项目征收范围内的期房，也就是俗称的“原拆原建”的安置房。

安置房套型为70档、80档、90档、100档、110档、120档、130档、140档（*140档为复式，位于顶楼*），预评估比准价格为29687元/平方米（*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*）。

被征收住户的可安置面积，按被征收住宅的补偿价值（*包括被征收住宅的评估价值和低收入住房困难补偿或者住房困难补助之和*）与安置房评估比准价换算，根据换算结果再增加一定面积后，向最接近安置房建筑面积的套型上靠。

需要特别注意低收入住房困难补偿、住房困难补助这2个概念，它们是计入被征收住宅补偿总价的。

按照征求意见稿显示的调查基本情况，划船未来社区试点创建项目涉及被征收总户数约4835户，总建筑面积约35.2万平方米。其中，住宅户数约4566户，建筑面积约26.7万平方米。

也就是说，划船社区住户平均的房屋建筑面积约为58.5平方米。这里，显然有建筑面积低于54平方米这一最低补偿标准的。

按照征求意见稿，低收入住房困难家庭住宅被征收人，以及符合补偿安置条件的承租人，其被征收住宅房屋建筑面积每户低于54平方米的，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。

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每户低于54平方米的，不足部分按被征收房屋评估比准价的50%，给予住房困难补助。同样，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。

另外，在“靠档”前，也就是向安置房建筑面积的套型上靠前，被征收人还可获得两方面的面积补助。

一是产权调换面积补助：按被征收住宅的补偿价值与安置房评估比准价格换算面积的15%补助。

二是公摊面积补助：安置房如设置电梯，则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。

以上两方面的补助面积，都不用被征收人支付房款，并计入安置房的产权证面积。

在安置房交付时，还有一项优惠，即最终拿到的安置房面积与可安置面积的差额部分房款，可以核减15%。

另外，选择安置房的，可获一次性补偿搬迁费，按被征收房屋建筑面积300元/平方米计发，不足1万元的按1万元补偿。

还有一笔临时安置费，按被征收房屋建筑面积30元/平方米/月标准，从搬迁之月起一直计发到安置房交付后的6个月，每月不足1650元的按1650元计发。如果房屋征收部门超过36个月还没交付安置房，自逾期之月起按最新标准的2倍支付临时安置房（*不包括安置房交付后的6个月*）。

还有签约搬迁奖励，被征收人在规定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，按被征收住宅房屋评估价值的10%给予签约搬迁奖励。

粗略测算，一套58平方米的住宅，一次性补偿搬迁费、临时安置费、签约搬迁奖励等加起来，大致够支付“靠档”后的面积差部分的房款了，基本上不用自己出多少钱。

需要注意的是，目前的征收补偿方案，还是征求意见稿，非最终方案。征求意见的时间是30天。实际还要以正式的征收补偿方案公布后，按评估公司最终确定的评估价值为准。

还需要注意的是，按征求意见稿，划船未来社区征收补偿协议签约期限为90日，在签约期内达到80%签约比例的，补偿协议生效；未达到80%签约比例的，补偿协议不生效，这个项目的房屋征收决定效力终止。

目前已经开展的划船未来社区试点创建项目征收意愿征询，要求同意率过90%才启动征收。

所以，征收意愿同意率90%、签约比例80%这两个数据，对于划船未来社区试点创建项目能否最终实施，至关重要！划船社区的居民，务必重视。

优惠购买商品房方案

如果被征收人不想拿安置房、想要买今后划船未来社区内的商品房，也可以。

按照《划船未来社区试点创建项目优购兑票实施办法》，不选择拿安置房而选择货币补偿的住宅房屋被征收人，可以通过优购兑票方式，以优惠价格购买今后划船未来社区的商品房。

这是一项专门为划船未来社区征收推出的创新措施。

优购兑票，由一份指定银行的优购专属存款存单和一份优购兑票协议组成。

简单而言，就是这一类住宅被征收人，把可拿的货币补偿款——除一次性补偿搬迁款、临时安置费之外的各项补偿、补助、奖励，以三年期定存的方式存入指定银行，拿到优购专属存款存单；然后，与开发商、百丈街道拆迁办公室签一份优购兑票协议；在商品房预售时，用存款本金和利息，以优惠价格去购买一套商品房。

按照“办法”，今后的优购商品房套型，按房屋建筑面积分为89档、100档、110档、119档、128档、138档、180档7档（*每套商品房建筑面积最终以不动产登记的记载面积为准*）。

优购商品房实行限价方式销售，全装修交房。其中除全装修外的毛坯房价，销售均价不高于39500元/平方米，最高销售单价不高于43450元/平方米。

而优购兑票持有人凭优购兑票购买商品房，可享受优惠价。根据征求意见稿中被征收房屋预评估比准价格测算，商品房预测优惠均价为31820元/平方米（*最终的商品房优惠均价在公布被征收住宅房屋正式评估比准价格后，重新测算公布*）。

需要注意的是，在签订优购兑票协议时，被征收人必须明确选定要购买的商品房具体套型，协议签了后不能更改。

今后选购商品房，房屋价格这样计算：先按照选定的商品住宅优惠销售单价（*不含装修*），换算其届时存款存单的本金和利息能兑换多少商品房面积。

这部分面积与选定的商品房套型面积相比的差额部分面积，按选定的商品房的销售单价（*不含装修*）结算房款。

装修价款计入房款总额一并结算。

记者 施文

相关新闻

划船未来社区试点启动征收意愿征询

划船未来社区试点创建项目，于去年年底、今年年初先后确定征收范围，完成入户调查后，即将迎来又一个关键环节——征收意愿征询。

日前，划船社区内已经张贴出征收意愿征询公告。

公告明确，划船未来社区试点创建项目征收意愿征询时间从7月5日开始至8月18日结束。

征收范围内，90%以上的被征收人同意征收，则启动下一步征收工作；如未达到90%的，视作房屋征收意愿征询未通过。

此次征收意愿征询，将分4次集中公开计票，时间分别是7月15日、7月25日、8月4日的8:30，以及8月18日的15:00。计票由公证处全程现场公证。如征收范围内所有被征收人均投票完毕，可在公证处公证下及时计票，并提前公告征收意愿征询结果。

划船未来社区试点创建项目的拟征收范围，沿甬港南路分为东、西两个地块。

西侧地块四至范围：东至甬港南路，南至后塘河，西至彩虹南路，北至百丈东路。其中保留嘉汇国贸、东城百汇、荷花家园、荷花变、甬港豪庭等建筑。

东侧地块四至范围：东至后塘河，南至百丈南路，西至甬港南路，北至百丈东路。其中保留甬港花园、甬港菜市场、鄞州区江东幼儿园和百丈南路15号。

根据此前的入户调查结果，划船未来社区征收共涉及4800多户住宅、非住宅。

另据鄞州区发改局在中国宁波网民生e点通问政平台上的公开回复，白鹤未来社区计划7月上旬开展入户调查。

目前，鄞州区首批未来社区展示中心已建成，待开放。今后，划船未来社区与白鹤未来社区规划相关内容等，均将在这里对外展示。

记者 施文