

# 拿回迁房 VS 拿货币补偿后优购商品房 划船未来社区征收, 账怎么算?

在等待了近两年时间后,划船未来社区试点创建项目,征收程序终于全面启动。近些天,正在开展征收意愿征询的划船社区的居民们,心情应该如高温天气般热烈。那么,是直接拿回迁房好呢?还是拿货币补偿、然后以优购兑票去购买商品房好?要回答这个问题,显然首先要搞清楚拿回迁房的计算方式,以及拿货币补偿后优购商品房的计算方式。

现在,我们就来相对精细地算笔账,结果仅供参考。

A.

按照征收补偿方案征求意见稿所示的调查基本情况,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,划船社区住宅平均建筑面积,约为58.5平方米。

出于计算方便,我们就以产权证上建筑面积为58平方米的住宅为例,相对精细地来计算下——拿回迁房的话,能拿到多大的回迁房?自己要出多少钱?优购商品房的话,不同套型的商品房,又分别要出多少钱?

这个计算过程,把从小就数学差的小记差点看疯掉了,所以,小记自作主张,先直接把结果抛出来(相关计算过程请扫左边二维码):



拿回迁房

现在一套58平方米的老房子,在扩户、靠档后,最终能拿到一套80平米的回迁房。

如按2024年底回迁房可交付,临时过渡费拿三年算,不考虑这三年的利息收入、租房支出、回迁房装修款等,则全部征收补偿所得的钱,在结算完房款后,还能剩余6万多元。

优购商品房

现在一套58平方米的老房子,拿货币补偿,然后在指定银行三年定存,三年后以优购兑票换购全装修的商品房,装修标准按2000元/平方米算,不同套型的商品房要自己拿出的房款(其中包括了基础装修价款),列表如下——

待拆老房产证面积	优购商品房套型面积	需付房款
58m <sup>2</sup>	89m <sup>2</sup>	71.4万元
	100m <sup>2</sup>	117.1万元
	110m <sup>2</sup>	158.6万元
	119m <sup>2</sup>	195.9万元
	128m <sup>2</sup>	233.3万元
	138m <sup>2</sup>	274.8万元
	180m <sup>2</sup>	449.1万元

B.

从上面的计算结果可以看出,拿回迁房,负担轻,不用自己出一分钱,老房变新房,地段还是现在的地段,社区配套还比现在更好。

据记者了解到的信息,划船未来社区征收安置最基本的一个原则,是不减少住户的实用面积。

现在划船社区多层、没电梯的老房子,得房率按90%算,58平方米的实用面积大概是52.2平方米。高层带电梯的回迁房,得房率按75%算,80平方米的套型实用面积60平方米。

这多出的7.8平方米的实用面积,差不多可以做一个蛮大的书房了。

不过,相比其他异地安置的征收项目,“原拆原建”的划船未来社区,有一点可能让一些住户觉得“吃亏”——没有地段等级差带来的面积增加。

还是举个例子。

像李惠利医院旁边的贺丞路258弄征收,和划船社区一样,地段等级是一级,安置房安排在陈婆渡,地段等级则是五级。按照政策,地段等级每降低一个等级,可

增加5平方米的安置房面积——一级地段的房子拆了、安置到五级地段,那安置房就可以多20平方米!

而划船未来社区因为是“原拆原建”,就没有这20平方米的面积增加。否则,58平方米的老房子,就可以变成100平方米的回迁房了……

鱼与熊掌不可得兼啊!

安置房面积增加,但地段从一级变成五级,和地段依然在一级、安置房面积少拿相比,你觉得哪个对你更有吸引力?从记者在划船社区内随机问的不同年龄的多位居民的意见看,基本都更愿意选好地段,“原拆原建”。

另外,拿回迁房,只能严格按照征收政策来,不能“跳档”——即58平米的老房子,只能靠80档的回迁房,即便愿意自己掏钱买面积,也不能靠到90档、100档或者更大面积的回迁房。

这对于想住得更大、更舒服的被征收人来说,有点遗憾。所以,这次划船未来社区征收,创新地推出了优购商品房的办法。

C.

全省首创的优购商品房办法,是这次划船社区征收最大的亮点之一。

对于纠结能拿的回迁房面积不够大、想改善居住条件住大房子的被征收人来说,这个优购商品房的新办法,就是为你们准备的!

优购商品房实行限价方式销售,毛坯销售均价不高于39500元/平方米,而优购部分面积预测优惠均价为31820元/平方米。

可以用优购兑票换购的那部分商品住宅面积——这部分面积也遵循“套内面积不减少”原则,优惠后单价不到32000元/平方米,这与目前同类地段在售、待售商品住宅相比,显然很有吸引力。

像去年底开盘的徐戎的春熙潮鸣府,全装修住宅备案均价41500元/平方米(拿地时高层毛坯均价限37000元/平方米、小高

层毛坯均价限39500元/平方米)。

今年4月开盘的波特曼旁的三里江印府,全装修住宅备案均价接近38500元/平方米(拿地时毛坯销售均价限36500元/平方米)。

待售的兴宁桥旁华润原金钟地块项目,拍地时限定的毛坯销售均价是38100元/平方米,加上基础装修包,肯定超过4万元一平方米了。

当然,优购兑票只能以优惠价换购到一部分商品房面积,剩下的面积,得按39500元/平方米的均价购买。如上面表格所示,加上2000元/平方米的基础装修包的话,要付出的房款,还是不少的。

而毛坯39500元/平方米的这个均价,相较三里江印府36500元/平方米的毛坯均价的话,三年总涨幅8.22%,年均涨幅2.74%。

优购商品房值得还是不值得,可能主要就看你对接下来三年宁波房价走势怎么判断了。

如果觉得年均涨幅肯定能达到或者会远远超过2.74%的,那就值得优购;如果觉得三年后房价比现在还会跌掉一些,那不如就拿货币补偿、不签优购兑票协议,到时候再去市面上买更便宜的商品房,或者就安心拿回迁房。

记者 施文



## 分类信息

56118885

职场招聘 家教培训  
房屋租售 搬家搬厂  
旧货回收 声明公告  
商务信息 法律服务

## 旧货回收

收家具床一切旧货18358415826

## 物业信息

### 低价抛售

北仑昆仑山路555号恒元宾馆1600平(十套商品房)有停车场超市,位佳。13905749429陈

地铁口旺铺出租  
丽园南路2号地铁口商铺五间  
商辅一楼150m<sup>2</sup>连商辅三楼630m<sup>2</sup>  
一起租。电话:15888196137

### 江北办公仓库厂房

2-4层2500m<sup>2</sup>出租13325880986  
●鄞州首南1400平米歌舞厅KTV  
欲转让或合作13805892528

## 职场招聘

●诚聘:30岁—55岁工作人员!  
咨询电话:冯女士15867457357

## 搬家搬厂

●千喜搬家搬厂特优87778900  
●快捷专业搬家搬钢琴87907772

## 声明公告

●浙江中亚实业有限公司遗失海运提单,提单号HR YSE2105  
0622,船名:MSC AVNI;  
航次:F1119A,声明作废

## 法律服务

●离婚、房产、经济纠纷87295238  
●民商事免费法律咨询56281878

## 解散清算公告

宁波环动贸易有限公司股东会于2021年7月1日决议,95%股东同意解散公司并于2021年7月1日成立了清算组。请公司债权人于本公告发布之日起45日内,向本公司清算组申报债权。  
联系人:黄巧云 联系电话:15867592168  
地址:浙江省余姚市丈亭镇渔溪村  
邮编:315400  
宁波环动贸易有限公司清算组

## 宁波市育王三墓园

本墓园是民政部门批准的正规墓园,位于阿育王寺大门正南面(过铁路桥洞往左40米)价格亲民,交通便利,来必接送。公交:155路、162路、759路到育王寺站下车或轻轨一号线宝幢站下车。  
预约电话:88339061  
13567920891

## 宁波市龙一公墓

本墓园是民政部门批准的正规公墓,位于宁波市殡仪馆旁,墓式齐全、价格适宜,确保称心满意。  
地铁:一号线东环南路站2公里,免费接送。  
(清明节无交通管制)  
联系:陈先生13003700407  
张先生13065698269

## 余姚大隐福寿墓园

民政部门批准的正规墓园,位于大隐镇交通便捷环境优美,南面靠近玉佛寺上入口,东面通途路到底桥下入口。公交:156路姜岱站下、33路与301路玉佛寺站下、宁波市区及地铁1号线高桥西站可以免费接送(需提前预约)  
电话0574-62915168  
13957891168 18968376365