

江北区人民政府 房屋征收决定书

北区政房征决〔2024〕第02号

因旧城区改建需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，本人民政府决定对庄兴路下穿铁路工程项目范围内国有土地上房屋实施征收。现将该项目房屋征收有关事项决定如下：

一、征收范围：东至萧甬铁路，西至铁路工区西侧围墙，南至原庄浦线，北至铁路工区北侧围墙范围内国有土地上房屋。具体门牌号为：庄桥火车站区、庄桥街道庄桥火车站区四层101、庄桥街道庄桥火车站区四层102室、庄桥火车站四楼103室、庄桥火车站201室、庄桥街道火车站四层楼301室、宁波市江北区庄桥火车站四层楼403（如有出入，以区人民政府公布的征收范围为准）。涉及房屋总建筑面积约0.5万平方米，被征收总户数47户。

上述范围内的被征收房屋国有土地使用权同时收回。

二、房屋征收部门为江北区房屋征收管理服务中心，房屋征收实施单位为江北区人民政府庄桥街道办事处。

三、本项目签约期限为 10 日，搬迁期限为签约期限届满之日起 90 日，具体起止时间由房屋征收部门另行公告。

被征收人对本房屋征收决定不服的，可自征收决定生效之日起六十日内向宁波市人民政府申请行政复议，也可自征收决定生效之日起六个月内向宁波市中级人民法院提起行政诉讼。

附件：庄兴路下穿铁路工程项目房屋征收补偿方案



附件：

庄兴路下穿铁路工程项目房屋征收补偿方案

一、征收目的

因庄兴路下穿铁路工程项目需要，对征收范围内的房屋予以征收，符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第五项旧城区改建公共利益情形。

二、征收范围

征收范围为东至萧甬铁路，西至铁路工区西侧围墙，南至原庄浦线，北至铁路工区北侧围墙范围内国有土地上房屋。具体门牌为：庄桥火车站区、庄桥街道庄桥火车站区四层 101、庄桥街道庄桥火车站区四层 102 室、庄桥火车站四楼 103 室、庄桥火车站 201 室、庄桥街道火车站四层楼 301 室、宁波市江北区庄桥火车站四层楼 403(如有出入，以区人民政府公布的征收范围为准)。

三、调查基本情况

本项目涉及房屋总建筑面积约 0.5 万平方米，涉及总户数为 47 户，其中住宅 45 户，非住宅 2 户。被征收房屋地段等级为五级。其中未经登记建筑面积约 0.07 万平方米。

四、征收补偿依据

《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》(浙江省人大常委会公告第 14 号)、《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》(市政府令第 219 号，根据市政府令第 244 号第一次修正，第 248 号第

二次修正)、《宁波市国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定》(甬政发〔2021〕28号)等相关规定。

五、房屋用途和面积确定

(一)被征收房屋用途,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。

《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。

1990年4月1日以后,未经自然资源和规划行政主管部门同意擅自改变房屋用途的,按原房屋用途认定。

(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。

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。

(三)被征收范围内的未经登记建筑按照《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》等有关规定进行补偿。

六、住宅补偿方案

被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

(一)住宅货币补偿方案

1、房屋价值补偿。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 2023 年 2 月 20 日，按照市场比较法评估，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），使用年限为 25 年（1998 年建成），室内无装修，土地使用权类型为国有出让，住宅房屋预评估比准价格为 22080 元/平方米。如被征收房屋土地为国有划拨住宅用地的，按照宁波市国有土地上房屋征收评估技术规程相关规定执行。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。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，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。

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，不足 1 万元的，按 1 万元补偿。

4、货币补偿补助。按被征收房屋评估价值的 25% 给予补助。

5、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，不足部分按被征收房屋评估比准价的百分之五十给予住房困难补助，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。

6、临时过渡费补助。按被征收房屋建筑面积每月每平方米25元给予6个月的临时过渡费补助,每月不足1350元的,按1350元计算。

(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

产权调换房屋房源为邵余华庭,总套数为104套。具体房源情况和选房方案由征收实施单位另行公布。

邵余华庭,房屋地段等级为六级,有高层、小高层房屋。其中,高层房屋建筑面积约为57平方米、63平方米、75平方米、83平方米、93平方米、105平方米、115平方米,小高层房屋建筑面积分别约为52平方米、65平方米、77平方米、87平方米、108平方米、115平方米,130平方米。

本项目安置房源预评估时点为2023年2月20日,比准案例设定为钢混一等结构,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5年(2018年建成),土地使用权类型为出让,室内无装修,产权调换房屋预评估比准价格为20020元/平方米。

本项目产权调换房屋最终房屋建筑面积以不动产权证或房屋所有权证为准,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。

2、产权调换面积及差价结算

(1) 可安置面积。产权调换房屋的可安置面积按被征收房

屋补偿价值（包括被征收房屋评估价值和低收入住房困难补偿或者住房困难补助之和）与产权调换房屋评估比准价换算，根据换算结果再增加一定面积后，向最接近产权调换房屋建筑面积的套型上靠确定。

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，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。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，不足部分按被征收房屋评估比准价的百分之五十给予住房困难补助，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。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，此补助面积不支付房款。

（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，此补助面积不支付房款。

（4）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，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。

(5) 产权调换房屋差价结算。住宅房屋被征收人、承租人对其产权调换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，不足 1 万元的，按 1 万元补偿。

4、临时安置方式、过渡期限、临时安置费

被征收人、承租人可以选择自行解决过渡用房，按被征收房屋建筑面积每月每平方米 25 元给予自搬迁之月起至用于产权调换住宅房屋交付后六个月内的临时安置费补偿，每月不足 1350 元的，按 1350 元补偿。如被征收人、承租人确实需要提供周转用房的，将在全区范围内调剂落实。

七、非住宅补偿方案

非住宅房屋补偿一般以货币补偿为主，如被征收人确实需要同类用途产权调换房屋或可置换土地的，将在全市范围内调剂落实。

非住宅货币补偿方案

1、房屋价值补偿

本项目被征收非住宅房屋价值（工业、仓储用房）由依法选定的评估机构以征收决定公告之日为评估时点，按照规定的房屋征收评估办法评估确定。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

工业、仓储用房按被征收房屋评估价值的 5% 补偿。

3、停产停业损失补偿费

工业、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。其中，工业、仓储用房标准容积率为 1.0。

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。

5、货币补偿补助

非住宅房屋被征收人选择货币补偿方式的，按被征收房屋评估价值的 30% 给予补助。

八、奖励标准

住宅签约搬迁奖励：被征收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。

非住宅签约搬迁奖励：被征收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。

九、其他事项

（一）补偿协议生效条件，在规定的签约期限内签约比例达到 80% 的，补偿协议生效。否则补偿协议不生效，房屋征收决定

效力终止。

(二) 签约和搬迁期限

本项目签约期限为 10 日（如补偿协议生效的，将视情况再给予一定的续签期），搬迁期限为签约期限届满之日起 90 日，具体起止时间由房屋征收部门另行公告。

(三) 本方案未尽事宜，按照有关法律法规规定执行。

十、房屋征收部门和房屋征收实施单位

房屋征收部门：江北区房屋征收管理服务中心

房屋征收实施单位：江北区人民政府庄桥街道办事处