关于重新修订公布征收集体所有土地房屋拆迁安置价格和补偿费用的通知

（征求意见稿）

海曙、江北区发展和改革局、自然资源和规划分局、住建局、市城中村改造办公室、征地拆迁办公室、房屋征收管理办公室、市政前期工程办公室：

为保护拆迁当事人的合法权益，促进集体所有土地房屋拆迁工作的顺利进行，根据《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例》（以下简称《条例》）、《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例实施细则》（以下简称《细则》）等有关规定，结合当前实际情况，重新修订公布征收集体所有土地房屋拆迁安置价格和补偿费用。现将有关事项通知如下：

**一、房屋重置价格**

（一）房屋重置价格包括前期工程费、建筑安装工程费和小区内配套设施费。房屋结构等级划分为钢混（一等、二等和三等）、砖混（一等、二等和三等）、砖木、木和简易五类九等。结构等级评定及重置价格标准详见附表1。

（二）房屋成新系指房屋的新旧程度。房屋成新可按使用年限每年2%折旧计算确定；但对使用年限超过30年、实际成新明显超常以及建造年份不详的房屋，按附表二成新标准评定。经计算或评定后，钢混、砖混结构房屋低于五成的，按五成确定；砖木、木、简易结构房屋低于四成的，按四成确定。

**二、住宅基本造价**

（一）住宅基本造价划分五等，结构等级及价格标准分别为：钢混一等每平方米（建筑面积，下同）1400元，钢混二等每平方米1200元，钢混三等每平方米950元，砖混一等每平方米950元，砖混二等每平方米880元。房屋结构等级评定标准见附表2。

（二）实行调产安置的住宅价格，应当在上述基本造价基础上另行计算楼层差价。其计算公式为：安置住宅价格=基本造价×（1+楼层差价率）。楼层差价率以住宅小区为单位，由拆迁人按照代数和为零的原则合理确定。

（三）由拆迁人提供住宅的，其附属配套的自行车房价格标准：底层独用自行车房，使用面积5平方米以下部分，每平方米600元，超过5平方米部分，每平方米900元；公用自行车房每户600元。附属独用自行车房，使用面积5平方米及以下部分，每平方米400元，超过5平方米部分，每平方米600元；公用自行车房每户400元。

**三、商品住宅平均价格**

商品住宅平均价格是指房地产开发企业向社会销售的各级地段钢混二等普通住宅（包括多层住宅和中、高层住宅）平均价格。海曙区、江北区商品住宅平均价格在基期价格基础上，结合国家统计局发布的宁波市新建商品住宅销售价格环比指数等因素，逐月测定公布。

**四、临时过渡补贴费**

拆迁住宅用房，拆迁人应当按照《条例》、《细则》有关规定支付临时过渡补贴费，拆迁人提供过渡用房的除外。临时过渡补贴费按照被拆迁住宅所在地段等级的合法建筑面积计算，被拆迁住宅地段等级（同土地级别一致，下同）1～4级按每月每平方米20元计算；5～6级按每月每平方米18元计算；7～8级按每月每平方米15元计算。如被拆迁住宅合法建筑面积超过250平方米的，按250平方米计算，不足75平方米的，按75平方米计算。土地级别范围划分详见附表3。

**五、搬家补贴费**

拆迁住宅用房，拆迁人应当按照《条例》、《细则》有关规定支付搬家补贴费。将水电设施、电话移机、有线电视移机、电子防盗门、电脑网络、空调移机及其他搬迁造成损失一并列入搬家补贴费。搬家补贴费每户按被拆迁住宅合法建筑面积每平方米75元计算，不足5000元的以5000元计，最高不超过1万元；实行调产安置且需要临时过渡的，支付双倍的搬家补贴费。

**六、附属设施补偿费**

拆除住宅用房的附属设施，拆迁人应当按照规定给予补偿。附属设施补偿费具体标准在附表4规定幅度内合理确定。

**七、房屋装饰补贴费**

拆迁附带装饰的住宅和非住宅，拆迁人应当对其装饰费用按照规定给予补偿。房屋装饰补贴费按照装饰部分房屋使用面积计算，房屋装饰等级由原来的五级划分为六级（详见附表5），每级内具体标准由房地产评估机构在附表5规定幅度内评估确定。

**八、非住宅一次性经济补贴费**

非住宅一次性经济补贴费标准包括停产、停业等经营性经济损失补偿，设施设备搬迁补偿以及临时过渡补贴等费用。对拆迁非住宅房屋，其补贴费标准分别为：营业用房每平方米（合法建筑面积，下同）520～650元，办公用房（包括学校、幼儿园、卫生所等公益事业用房）每平方米320～400元，工业、仓储用房每平方米160～200元；对拆迁利用自有合法性住房从事生产经营活动并持有工商营业执照的房屋，其补贴费标准按上述相应标准减半计算。具体标准由拆迁人根据被拆房屋建筑面积、用途、地段、经营状况等因素在上述规定幅度内合理确定。上述补贴费标准未包含被拆迁房屋中无法恢复使用的电梯、空调、通讯设备等重大设施设备补偿费用。

**九、本通知适用于海曙区、江北区征收集体所有土地的房屋拆迁补偿。**

大榭开发区、高新技术产业开发区、东钱湖旅游度假区征收集体所有土地房屋拆迁安置价格和补偿费用的测定公布按照《条例》和《细则》有关规定执行。

**十、本通知自2019年5月1日起执行。**除临时过渡补贴费外，本通知执行前已发布拆迁公告并开始实施拆迁的项目，仍按原规定办理；但拆迁范围内所有被拆迁人均未签订补偿安置协议的，适用本通知。

附表：1.房屋结构等级评定及重置价格标准

2.房屋成新标准

3.海曙、江北、鄞州区土地级别划分范围

4.住宅用房附属设施补偿费标准

5.房屋装饰补贴费标准

宁波市发展和改革委员会 宁波市自然资源和规划局

宁波市住房和城乡建设局

二〇一九年 月 日

附表1

房屋结构等级评定及重置价格标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 分  结 条 项  构 件  等  级 | | 主要条件 | 重置价格（元/平方米） | |
| 住宅 | 非住宅 |
| 钢混结构 | 一 | 框剪、剪力墙、框筒、筒中筒、框架、钢砼结构；现浇钢砼楼面；塑钢、铝合金门窗；外墙中高档装饰，内墙初装修；水、电、卫、电梯等设施。 | 1400 | 1600 |
| 二 | 框架、钢筋砼排架结构；现浇钢砼楼面；塑钢、铝合金、钢门窗；外墙中档装饰，内墙初装修或一般粉刷；水、电、卫设施。 | 1200 | 1400 |
| 三 | 大模板、外砌内框架结构；预制多孔板楼面；钢、木门窗；内外墙一般粉刷；水、电、卫设施。 | 950 | 1100 |
| 砖混结构 | 一 | 标准砖墙或部分钢砼梁、柱承重（有构造柱）；现浇钢砼楼面；塑钢窗、铝合金门窗；内外墙一般以上粉刷；水、电、卫设施。 | 950 | 1050 |
| 二 | 标准砖墙承重或部分钢砼梁、柱承重；预制多孔板楼面、钢、铝合金、木门窗；内外墙一般粉刷；水、电、卫设施。 | 880 | 950 |
| 三 | 标准砖墙承重；预制多孔板楼地面；钢、木门窗；一般粉刷；水、电设施。 | 720 | 800 |
| 砖木结构 | | 标准砖墙承重；屋面由木屋架或木、砼桁条栓子承重；木或预制多孔板楼面；木门窗；一般粉刷；水、电设施。 | 550 | 550 |
| 木结构 | | 木梁、柱承重（墙体仅为分隔、围护），木屋架；木楼面；一般粉刷；木门窗；水、电设施。 | 450 | 450 |
| 简易结构 | | 半砖墙、毛石、杂乱砖墙承重或木柱承重；较差木楼面；小青瓦、平瓦屋面。 | 450 | 450 |

备注：

1、拆除钢混，砖混结构的非住宅，如实际建筑层高与标准层高有差异的每超过（不足）0.1米，重置价格相应增（减）2%。营业、办公用房标准层高为3.3米，工业、仓储等用房标准层高为4.5米。

2、卫生设施是指应当具备符合国际或省标的化粪池。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 附表2  房屋成新标准 | | | | | | | | | | | | |
| 分类  成  条 新  件  分部 | | 完好房 | | | 基本完好房 | | 一般损坏房 | | 严重损坏房 | | 危险房 | |
| 全新 | 全部  符合 | 大部  符合 | 全部符合 | 大部  符合 | 稍好于 | 全部  符合 | 稍好于 | 全部  符合 | 稍好于 | 全部  符合 |
| 1.0 | 0.9～1.0 | 0.8～0.9 | 0.7～0.8 | 0.6～0.7 | 0.5～0.6 | 0.4～0.5 | 0.4以下 | | | |
| 结  构  和  楼  地  面 | 地基基础 | 有足够承载能力，无不均匀沉降。 | | | 有承载能力，有少量不均匀沉降。 | | 承载能力不足，有较大不均匀沉降，对上部结构已产生一定影响。 | | 有明显不均匀沉降且有继续发展，严重影响上部结构安全和正常使用。 | | 承载能力严重不足，有严重不均匀沉降，已引起结构倾斜、位移、开裂、扭曲，房屋随时有倒坍可能。 | |
| 承重构件 | 完好坚固，屋架，墙体完好。 | | | 承重构件，木屋架各部件节点连接基本完好。 | | 承重墙体产生下垂变动，有轻微裂缝、木屋架有局部腐朽。 | | 承重墙体严重损坏、有明显下垂变形，木屋架端节点腐朽，有明显的下垂或倾斜。 | | 构件严重腐朽、开裂变形，已超过极限，丧失稳定性。 | |
| 非承重墙 | 墙体完好牢固，无破损。 | | | 砖墙体轻微裂缝，面层破损。 | | 部分墙体裂缝，间隔墙、面层局部损坏，失修严重。 | | 墙体裂缝、倾斜。 | | 墙体严重开裂、倾斜，部分倒塌。 | |
| 屋面 | 不渗漏，排水设施畅通。 | | | 局部渗漏，排水设施基本畅通。 | | 局部漏雨，局部高低不平。 | | 严重漏雨，木屋架严重 腐朽，排水设施严重锈烂、断裂不全。 | | 普遍漏雨、严重破损。 | |
| 楼地面 | 整体面屋完好、平整。 | | | 整体面层基本完好。 | | 整体面层局部空鼓、裂缝。 | | 整体面层严重空鼓、裂缝。 | | 破烂不堪。 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分类  成  条 新  件  分部 | | 完好房 | | | 基本完好房 | | 一般损坏房 | | 严重损坏房 | | 危险房 | |
| 全新 | 全部  符合 | 大部  符合 | 全部  符合 | 大部  符合 | 稍好于 | 全部  符合 | 稍好于 | 全部  符合 | 稍好于 | 全部  符合 |
| 1.0 | 0.9～1.0 | 0.8～0.9 | 0.7～0.8 | 0.6～0.7 | 0.5～0.6 | 0.4～0.5 | 0.4以下 | | | |
| 装饰 | 门窗 | 完好无损、开关灵活，油漆完好。 | | | 少量开关不灵，油漆尚完好。 | | 部分开关不灵，油漆老化剥落。 | | 大部分开关不灵，翘曲变形，部分残缺腐朽，油漆见酥。 | | | |
| 内外墙抹灰 | 完整牢固，无空鼓，裂缝。 | | | 稍有空鼓、裂缝、风化。 | | 局部裂缝、空鼓、剥落，勒脚严重侵蚀风化。 | | 普遍空鼓、裂缝、风化脱落，勾缝砂浆严重酥松、脱落，墙面渗水。 | | | |
| 顶棚 | 完整牢固，无破损和下垂脱落。 | | | 少量面层翘裂、缺损。 | | 局部破损，顶棚下垂变形，面层破烂脱落。 | | 面层破烂不堪，严重下垂变形，吊筋松动、弯曲、断裂、腐朽、蛀蚀。 | | | |
| 细木装修 | 完整牢固，油漆完好。 | | | 稍有松动、残缺、油漆尚完好。 | | 木材部分腐朽、蛀蚀、残缺、油漆老化。 | | 木材部分严重腐朽、蛀蚀、残缺，油漆脱落。 | | | |
|  | 水卫 | 上下水管通畅无阻，各种卫生器具完好，零件整齐。 | | | 上下水道基本通畅，各种卫生器具基本完好，个别零件缺损。 | | 上下水道不够畅通，卫生器具部分损坏。 | | 上下水道严重堵塞、锈蚀、漏水，卫生器具零件较大部分损失、残缺。 | | | |
| 电 | 线路及各种照明装置完好，绝缘良好。 | | | 线路及各种照明装置基本完好，个别零件损坏。 | | 设备陈旧，电线部老化，少量照明装置有损坏、残缺。 | | 设备陈旧残缺，电线普遍老化、零乱，照明装置残缺不齐，绝缘不符合要求。 | | | |

备注：评定时要以主体结构为主，房屋已使用年份和修缮情况应结合考虑。

附表3

海曙、江北区土地级别划分范围

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 区域 | 范围 |
| 一级 | 海曙 | 西界北起余姚江南岸，沿望京路西侧北斗河、护城河南下至中山西路经长春路至兴宁桥西。东以余姚江、奉化江为界。 |
| 江北 | 北以通途路（永丰桥—庆丰桥）为界，东以甬江为界，西以余姚江为界。 |
| 二级 | 海曙 | 一级地外侧。东以江北区二级地、余姚江、奉化江为界，北以环城北路为界，西以铁路为界。南界沿铁路南侧的祖关山河南下，经南塘河北上，接铁路东抵奉化江。 |
| 江北 | 一级地以外。北以环城北路为界；西与海曙区二级地相连；东界北自环城北路向南沿倪家堰河经大通路抵甬江北岸。 |
| 三级 | 海曙 | 二级地以外。北以余姚江、江北区三级地为界；西以机场路为界；南界自机场路沿启运路东进，至雅戈尔大道南下，接杭甬高速东进，至南塘河南下，至雅源北路东抵奉化江。 |
| 江北 | 二级地以外。西以宝庆路以南的江北大道为界；北沿宝庆路向东转南达云飞路，向东到康桥南路往东以铁路为界；自铁路和倪家堰路最西交叉点向东沿宝成路西头规划路达梅竹路。东以梅竹路沿江北大河达甬江北岸。西南与海曙区三级地相连。 |
| 四级 | 海曙 | 三级地以外。北以甬江为界；西界自余姚江南岸，沿望春桥西规划路和乡成大道东侧河流南下达通途西路，再往西至学院路，沿学院路往南抵跃进江，再沿藕缆桥路南侧河流达薛家南路，往南至环城南路，东拐后向南经跃进江、板桥港、机场路至鄞县大道，沿鄞县大道向东至奉化江西岸。 |
| 江北 | 三级地以外。西以机场路为界；北以北外环路，X705乡道和农贸路为界。东以世纪大道为界。 |

海曙、江北区土地级别划分范围（续表）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 区域 | 范围 |
| 五级 | 海曙 | 四级地以外土地。西界北自余姚江南岸沿甬金高速南下至汇士路（集北路）西拐，再沿集旺路南下到纬五路西延至广蔺路，沿广蔺路南下经春华路东抵甬金高速，沿甬金高速往南达宁波机场南侧。南界自环机场规划路、214省道和鄞州大道迄奉化江西岸。 |
| 江北 | （1）四级地以外。东与镇海五级地相连，西以官山河、绕城高速为界；北以萧甬铁路为界；南以余姚江、甬江为界。  （2) 宁慈西路以北慈城镇护城河以内的土地。 |
| 六级 | 海曙 | （1）五级地以外。西界北自余姚江南岸沿宁波绕城高速南下，经甬金高速、洞桥镇规划区南缘达鄞江北岸；南界沿鄞江向东至奉化江。  （2）横街镇、章水镇、龙观乡、鄞江镇的建成区及规划建设区。 |
| 江北 | 五级地以外。西界南接枫湾路南下抵萧甬铁路，沿铁路往东达慈浦路，沿慈浦路南下达沈海高速，经沈海高速、绕城高速向南至余姚江北岸；北以北慈线延伸至新联村东侧道路南拐至慈湖人家三期沿南山路、彩云路至湖塘下东侧河道沿河南下至61省道，经宁慈西路接绕城高速达镇海行政区界。东与镇海六级地相连。南以余姚江为界。 |
| 七级 | 海曙 | 六级地以外，行政界线范围内的平原农用地区。 |
| 江北 | 六级地以外，行政界线范围内的平原农用地区。 |
| 八级 | 海曙 | 七级地以外成片的山地、林地。 |
| 江北 | 七级地以外的成片山地林地。 |

附表4

住宅用房附属设施补偿费标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | | 补偿标准 |
| 一 | 地坪 | 水泥地坪 | 40～50元/平方米 |
| 石板地坪 | 30～40元/平方米 |
| 二 | 水井 |  | 200～300元/口 |
| 三 | 禽舍、畜舍、住房外厕所等附属用房 | 砖混结构 | 350～500元/平方米 |
| 砖木结构 | 220～350元/平方米 |
| 简易结构 | 60～100元/平方米 |
| 其他 | 不超过每平方米60元 |
| 四 | 围墙 | 一砖实砌墙和一砖半空斗墙 | 50～60元/平方米 |
| 一砖空斗墙 | 35～50元/平方米 |
| 块石墙 | 25～35元/平方米 |
| 碎石墙 | 20～25元/平方米 |
| 五 | 围墙门 | 金属门 | 100～150元/平方米 |
| 木门 | 60～90元/平方米 |
| 六 | 坟墓 |  | 3000元/穴 |
| 七 | 自行车房 |  | 按本通知规定标准结合成新给予补偿 |
| 八 | 门斗等其他附属物 |  | 按重置价格结合成新给予相应补偿 |

附表5

房屋装饰补贴费标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级 | 楼、地面 | 墙面 | 顶棚 | 基本条件 | 补偿标准（元/平方米） |
| 一 | 高档木地板、高档花岗石、大理石或抛光砖 | 高档的大理石、面砖、木纹饰板、铝塑板等 | 高档的金属装饰板、木质装饰板、石膏装饰板等吊顶 | 主材料完好 | 1200～1500 |
| 二 | 中高档的实木地板、花岗石、抛光砖、地面砖 | 中高档的木纹饰板、大理石、面砖、铝塑板等 | 中高档的金属装饰板、木质装饰板、石膏装饰板等吊顶 | 主材料完好 | 900～1200 |
| 三 | 普通的实木地板、花岗石、高档复合地板、中高档地面砖 | 高档的涂料、内墙漆、墙纸（布）、普通的木纹饰板、大理石、铝塑板等 | 普通的金属装饰板、木质装饰板、中高档石膏装饰板等吊顶 | 主材料完好 | 600～900 |
| 四 | 中低档实木地板、普通地砖 | 一般木纹饰板、中高档的墙纸（布）、内墙漆、涂料、普通面砖等 | 高档塑料装饰板、普通石膏装饰板等吊顶 | 主材料完好 | 300～600 |
| 五 | 拼木地板（底下无搁栅）、普通复合地板 | 普通的墙纸（布）、内墙漆、涂料、一般面砖（瓷砖）等 | 普通塑料装饰板吊顶、中高档涂料 | 主材料完好 | 100～300 |
| 六 | 油漆、塑料地毯 | 瓷砖、一般涂料、油漆 | 普通涂料 | 主材料完好 | 0～100 |

备注：

1.房屋装饰评估价格=表内补偿标准×室内装饰部分房屋使用面积。

2.装饰等级的确定以地面装饰为主。某分部单项与本等级不符时，按相符否等级分部进行调整，同一等级的分部标准占其补偿标准为：楼、地面50%，墙面35%，顶棚15%。

3.本装饰标准已包含：装饰设计费用及隐蔽在装饰表面内部的管线工程和结构工程的价值，不同材料的防盗门（窗）、纱门、纱窗的价值，室内固定家具（含壁橱、吊橱、柜橱、门窗包角等）的价值。当缺少上述装饰项目时，由评估机构酌情核减。

4.改变房屋结构，严重损坏房屋的，不予补贴；为房屋结构、房屋用途配套设计使用的分部项目，不属于补贴范围。

5.本表的地板是指钢混、砖混结构房屋原砼楼地面上所铺的地板。砖木、木、简易结构房屋的本身楼地板，不作为装饰进行补贴。

6.如墙面与地面等装饰材料差异较大的，可按其不同类型装饰酌情增减补贴标准。

7.原由装饰人附加的材料归装饰人所有。