

关于《宁波市海曙区征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置办法（征求意见稿）》的起草说明

一、基本情况和修订的必要性

2007年，海曙区政府根据《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》（以下简称实施细则），制定了《海曙区征收集体所有土地房屋拆迁安置实施意见》（以下简称实施意见）。2017年，因行政区划调整，海曙区政府发布《宁波市海曙区集士港镇、古林镇、高桥镇、横街镇、鄞江镇、洞桥镇、章水镇、龙观乡、石碶街道辖区范围内征收集体所有土地房屋拆迁若干规定（暂行）》（以下简称若干规定），若干规定只适用于集士港镇、古林镇、高桥镇、横街镇、鄞江镇、洞桥镇、章水镇、龙观乡、石碶街道辖区范围内征收集体所有土地房屋拆迁、补偿安置。因此我区自行政区划调整以来一直处于两个拆迁补偿安置政策并行实施的状态，有必要尽早出台适用于全区的统一拆迁政策。

二、起草过程和制定依据

（一）起草过程

2019年区旧改中心在广泛调研各街道、拆迁实施单位及其一线拆迁工作人员情况的基础上，起草原《宁波市海曙区

征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置办法（征求意见稿）》（以下简称《办法（征求意见稿）》），并向各拆迁实施单位、区司法局等单位多次召开专题会议征求意见。2020年9月区政府常务会议已上会讨论原《办法（征求意见稿）》。

2020年年底，区自然资源和规划局草拟《宁波市海曙区农村宅基地和建设用地使用权及房屋所有权确权登记发证实施意见》。因原《办法（征求意见稿）》的可补偿安置面积认定部分与该实施意见有较大冲突，故区旧改中心对原《办法（征求意见稿）》进行修订，形成新《办法（征求意见稿）》。自2021年3月重新立项发文起，区旧改中心已多次召开专题会议讨论研究，并组织座谈会、向所有区内机关单位征求意见等，经二次修订后形成本次征求意见稿。

（二）制定依据

1、《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例》（宁波市人民代表大会常务委员会公告第41号），2006年6月2日。

2、《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例实施细则》（宁波市政府令第141号），2006年10月30日。

3、《海曙区征收集体所有土地房屋拆迁安置实施意见》（海政〔2007〕22号），2007年9月24日。

4、《宁波市海曙区集士港镇、古林镇、高桥镇、横街镇、鄞江镇、洞桥镇、章水镇、龙观乡、石碶街道辖区范围

内征收集体所有土地房屋拆迁若干规定（暂行）》（海政发〔2017〕39号），2017年7月12日。

5、《关于重新修订公布宁波市区征收集体所有土地房屋拆迁安置价格和补偿费用的通知》（甬发改价管〔2019〕131号），2019年4月2日。

6、《宁波市国有土地上房屋征收评估技术规程》（宁波市房屋征收评估专家委员会文件〔2015〕1号），2015年。

7、《浙江省人民政府办公厅关于加快推进全省农村宅基地确权登记发证工作的意见》（浙政办发〔2014〕73号），2014年6月5日。

8、《浙江省人民政府办公厅关于做好农村宅基地及住房确权登记发证工作的通知》（浙政办发〔2017〕43号），2017年5月22日。

三、起草过程中不同意见和协调情况

（一）原《办法（征求意见稿）》第六第二款规定争议较大，保留或删除均有部分合理性。本次修改根据浙政办发〔2014〕73号、浙政办发〔2017〕43号文件精神，从拆迁工作实际出发，充分考虑了两种不同意见，在修改无证房屋可补偿安置面积认定办法的基础上，删除了该条款。

（二）《办法（征求意见稿）》第十八条第一款第（二）规定的结算价格为拆迁公告发布上月的与安置用房同类地段同类房屋等级的商品住宅平均价格的60%，与之前执行的

按 30% 结算变化较大，存在争议。结合省级文件精神，新的集体所有土地房屋确权政策能让被拆迁人的利益得到更好保障。提高签约、搬迁增购面积部分的结算价格，总体上不会下降补偿标准。

（三）《办法（征求意见稿）》第三十四条、第三十五条有关非住宅的一次性经济补贴、装修补偿、重大设施设备补偿，引用了甬发改价管〔2019〕131 号文件的内容。这符合《条例》的规定，但部分意见希望按照国有政策补偿，该意见无上位法依据，未予采纳。

四、主要内容和有关问题

《办法（征求意见稿）》主要内容为：1、补偿安置一般规定，包括未取得合法权属来源证明的住宅用房、非住宅集体用房的可补偿安置面积认定标准；2、住宅用房补偿与安置，包含合并计户和分户析产相关要求，调产安置、货币安置相关规定，低限安置具体规定，过渡费等其他费用规定。3、非住宅用房补偿与安置规定和其他监督管理工作要求。

宁波市海曙区旧村改造管理服务中心

2021 年 6 月 3 日