

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)

第一章 总则

第一条 为规范征收集体所有土地房屋拆迁工作，保护被拆迁人合法权益，保障城乡建设顺利进行，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》），结合海曙区实际，制定本办法。

第二条 在本区行政区域内因征收集体所有土地而拆迁房屋及其附属物，并对被拆迁人进行补偿、安置等事宜的，应遵守本办法。

第三条 宁波市海曙区旧村改造管理服务中心是海曙区实施征收集体所有土地房屋拆迁工作的机构，即拆迁人。

各镇（乡）人民政府、街道办事处负责各自区域内集体所有土地房屋拆迁具体实施工作，其下属的房屋征收（拆迁）办公室为拆迁实施单位。

第四条 本区各相关部门应当按照各自职责，协同做好集体所有土地房屋拆迁管理工作。

第二章 补偿安置一般规定

第五条 拆迁人应当根据被拆迁房屋的用途对被拆迁人按照

《条例》、《细则》和本办法的规定给予补偿安置。未经自然资源和规划部门批准改变房屋用途的，拆迁时按原房屋用途认定。

第六条 被拆迁房屋的可补偿安置面积，按照被拆迁人提供的合法的集体建设用地土地使用权证或房屋权属来源证明文件记载的建筑面积计算。

集体建设用地使用权证或房屋所有权证记载的内容与被拆迁房屋现状不一致的，由镇（乡）人民政府、街道办事处或拆迁人召集，自然资源和规划部门参加的分级例会讨论认定。

集体建设用地土地使用权证或房屋权属来源证明文件未记载房屋建筑面积的，应由自然资源和规划部门或者授权单位在依法认定其用地合法的基础上，认定其合法建筑面积。

第七条 拆迁范围内未取得合法的集体建设用地土地使用权证或者房屋权属来源证明文件的住宅用房，按下列规定认定：

（一）1987年1月1日前，农民集体成员占用宅基地建房，或者非农业户口居民合法取得宅基地建房或者合法取得的房屋，且至今未扩建或者翻建的，由所在农村集体经济组织或村民委员会出具证明，按现有实际建筑面积确定可补偿安置面积。

（二）1987年1月1日至1998年12月31日，未经批准或者超过批准面积占用宅基地建房（包括私自翻建、扩建），但建房者符合建房条件，所占宅基地符合土地利用总体规划和村镇规划，且所占宅基地面积未超过规定面积标准的，由所在农村集体经济

组织或村民委员会对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认后，在拆迁范围内公告 30 天无异议或异议不成立的，由所在农村集体经济组织或村民委员会出具证明，并经镇（乡）人民政府、街道办事处核准后，按已确定的宅基地使用权范围内的房屋建筑面积确定可补偿安置面积。对于超出宅基地面积规定标准的房屋建筑面积部分，不予确定可补偿安置面积。

非农业户口居民合法取得的宅基地或者因合法取得房屋而占用的宅基地，按批准的面积确定宅基地使用权，所建房屋按已确定的宅基地使用权范围内的房屋建筑面积确定可补偿安置面积。对于超出批准的宅基地使用权范围的房屋建筑面积部分，不予确定可补偿安置面积。

（三）1999 年 1 月 1 日至 2014 年 3 月 27 日，未经批准或者超过批准面积占用宅基地建房（包括私自翻建、扩建），但建房者符合建房条件，所占宅基地符合土地利用总体规划和村镇规划，且所占宅基地面积未超过规定面积标准的，由所在农村集体经济组织或村民委员会对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认后，在拆迁范围内公告 30 天无异议或异议不成立的，由所在农村集体经济组织或村民委员会出具证明，并经镇（乡）人民政府、街道办事处核准后，按照宅基地管理办法规定的建设规模内确定可补偿安置面积。对超过宅基地管理办法规定的建设规模的建筑

面积以及超过已确定宅基地使用权范围的房屋建筑面积，不予确定可补偿安置面积。

（四）2014年3月27日后，未经批准或者超过批准面积占用宅基地建房（包括私自翻建、扩建）的，不予确定可补偿安置面积。建房人必须在拆迁公告规定的搬迁期限内自行拆除，不予补偿。逾期未拆除的，依法强制拆除。

（五）拆迁未超过使用期限的临时建筑，按重置价格结合剩余使用年限给予适当补偿。对超过批准期限的临时建筑，使用人必须在拆迁公告规定的搬迁期限内自行拆除，不予补偿。

第八条 拆迁范围内未取得合法的集体建设用地土地使用权证、房屋所有权证的非住宅集体建设用地使用权和房屋的可补偿安置面积，按下列规定认定：

（一）1987年1月1日前，使用集体土地兴办镇（乡）村公益事业和公共设施，经所在镇（乡）人民政府、街道办事处审核后，可依法确定使用单位集体建设用地使用权。乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，至今仍继续使用的，经所在农村集体经济组织或村民委员会同意，报镇（乡）人民政府、街道办事处审核后，依法确定使用单位集体建设用地使用权。在依法确定的使用单位集体建设用地使用权范围内的建筑面积确定可补偿安置面积。

(二) 1987年1月1日至1998年12月31日，镇(乡)村公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，应当依据县级以上人民政府批准文件，确定使用单位集体建设用地使用权。在依法确定的使用单位集体建设用地使用权范围内的建筑面积确定可补偿安置面积。

(三) 1998年12月31日后，镇(乡)村公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，应当依据县级以上人民政府批准文件，确定使用单位集体建设用地使用权。被拆迁房屋按批准的建筑面积确定可补偿安置面积。

(四) 对于没有权属来源的集体建设用地，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用的，经所在农村集体经济组织或村民委员会同意，并公告30天无异议或异议不成立的，经镇(乡)人民政府、街道办事处审核，报海曙区人民政府批准，确定使用单位集体建设用地使用权。使用单位经批准的集体建设用地使用权范围内的建筑面积按建造时的标准容积率内确定可补偿安置面积。

第九条 拆迁产权不明或有产权纠纷的房屋，在拆迁公告规定的拆迁期限内未能明确产权或解决纠纷的，由拆迁人提出补偿安置方案，报自然资源和规划部门批准后依法实施拆迁。拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项，通过公证机构办理证据保全。

第三章 住宅用房补偿与安置

第十条 住宅用房的拆迁补偿安置实行调产安置或货币安置。被拆迁人可以选择调产安置，也可以选择货币安置。

第十一条 被拆迁住宅用房的安置人口按照被拆迁人家庭具有常住户口且实际居住的人口确定。虽有常住户口，但系寄居、寄养、寄读的人员，不计入安置人口。

被拆迁人家庭成员虽无常住户口，但属于下列情形之一的的人员，可计入户内人口：

- （一）原常住户口在拆迁地的符合规定的现役军人；
- （二）原常住户口在拆迁地的大中专院校的在校学生；
- （三）原常住户口在拆迁地的监狱服刑人员；
- （四）符合法律、法规规定情形的其他人员。

第十二条 住宅用房的可安置面积，按照《条例》第二十三条和本办法第二章的规定确定，但每户最高不超过建筑面积 250 平方米，每户人均建筑面积未达到低限安置标准的除外。

第十三条 拆迁住宅用房，应当以集体建设用地土地使用权证或房屋权属来源证明文件记载的事项作为安置计户依据。具有下列情形之一的，按一户安置：

- （一）对同一被拆迁房屋（指一份权属来源证明文件记载的所有房屋，下同）享有所有权的人；

(二) 被拆迁房屋和需要合并计算住宅用房建筑面积的被拆迁房屋的安置人口;

(三) 因继承、析产分别取得原为同一房屋的部分房屋所有权的权利人未办理不动产变更登记的;

(四) 集体建设用地土地使用权证或房屋权属来源证明文件记载的土地权利人和房屋权利人不一致的。

第十四条 在同一拆迁范围内, 有下列情形之一的, 应合并计算住宅用房建筑面积:

(一) 同一被拆迁人拥有多个房屋权属来源证明文件的;

(二) 被拆迁人本人、配偶分别拥有房屋权属来源证明文件的。

第十五条 被拆迁人同意分户析产, 且已公布的安置房最小套型建筑面积与被拆迁房屋分户析产后的任何一方可补偿安置面积之差不超过 20 平方米, 或析产后单人户面积不低于 30 平方米, 户内成员同时符合下列条件的, 可由被拆迁人申请分户:

(一) 与被拆迁人为二代直系亲属关系;

(二) 拆迁公告发布时, 达到法定婚龄;

(三) 符合安置人口条件;

(四) 宁波市范围内无其他集体土地住房;

(五) 符合宅基地申请条件。

分户析产后的可补偿安置面积和另行计户的可补偿安置面积都不作为单独申请低限的依据，申请低限安置的必须按分户析产前的可补偿安置面积和安置人口计算。

第十六条 被拆迁人在拆迁公告前已离婚，离婚协议对被拆迁房屋进行了分割，已办理不动产变更登记的，按不动产权证记载的事项计户安置；未办理不动产变更登记的，只要拆迁公告时被拆迁人离婚满三年，已公布的安置房最小套型建筑面积与男女双方各自独立的可补偿安置面积之差不超过 20 平方米的，或析产后单人户面积不低于 30 平方米，可申请分户安置。不符合本款规定的，不能申请分户安置。

其他户内成员因离婚而申请分户安置的，必须是拆迁公告时离婚已满三年，同时符合本办法第十五条第一款规定的除该款第（五）项外的所有条件。

第十七条 以抵押、赠予、转让等形式分割房产，未经不动产转移登记的，不作为计户依据。

第十八条 被拆迁人选择调产安置的，其安置用房建筑面积的计算适用下列规定：

（一）安置用房建筑面积，以住宅用房的可安置面积为基数，增加建筑面积 10 平方米；

（二）被拆迁人在规定期限内签约、搬迁的，可增加建筑面积 10 平方米；

(三) 安置用房地段等级低于被拆迁房屋地段等级的, 可按每降低一个地段等级再增加建筑面积 5 平方米;

(四) 在增加上述面积后, 允许其中一套向最接近安置用房建筑的套型上靠, 上靠面积不超过 10 平方米。

(五) 安置用房装有电梯设施的, 按电梯配置给予电梯公摊面积补助: 电梯配置为每单元每层每梯对应一套住房的, 补助建筑面积 10 平方米/套; 电梯配置为每单元每层每梯对应一套(不含)以上住房的, 补助建筑面积 5 平方米/每套。

第十九条 被拆迁住宅用房与安置用房的差价结算适用下列规定:

(一) 安置用房的建筑面积与可安置面积相等部分, 安置用房按基本造价, 被拆迁房屋按重置价结合成新, 结算差价;

(二) 安置用房按照本办法第十八条第(一)项增加的建筑面积部分按照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 30% 结算; 按照本办法第十八条第(二)项增加的建筑面积部分按照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% 结算;

(三) 按照本办法第十八条第(三)、(五)项增加的建筑面积部分, 不支付房款;

（四）向最接近安置用房建筑面积的套型上靠建筑面积部分，按照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% 结算；

（五）被拆迁房屋建筑面积超过可安置面积的部分，按照《条例》第三十条规定予以补偿；

（六）安置用房的基本造价，按照现行钢混二等结构住宅房屋的重置价格结算。

第二十条 被拆迁人选择货币安置的，其补偿安置适用下列规定：

（一）住宅用房可安置面积的补偿资金，按照拆迁公告发布上月的被拆迁房屋所在地段与安置用房同类房屋等级的商品住宅平均价格扣除基本造价确定；

（二）被拆迁房屋按重置价格结合成新予以补偿；被拆迁房屋建筑面积超过可安置面积的部分，按照《条例》第三十一条第一款第（二）项的规定予以补偿；

（三）按照本条第（一）、（二）项补偿金额再增加 10% 的拆迁补偿资金。

第二十一条 在拆迁范围内，对于符合宅基地申请条件但因未取得宅基地建房或者已建住宅用房建筑面积低于可申请建房建筑面积等原因造成住房困难的村民，合法建筑面积低于人均 30 平方米低限安置标准，并经本办法第二十三条规定程序审核，符合低限

安置条件的，按每户人均 30 平方米标准计算的低限安置面积（以下简称“低限安置面积”）予以安置。适用低限安置的不再享受分户政策。

第二十二条 拆迁住宅用房适用低限安置标准时，有下列情形的，应当合并计算其房屋建筑面积：

（一）被拆迁人另有集体所有土地住宅用房的（包括原有集体所有土地住宅用房在 1982 年 2 月 13 日国务院《村镇建房用地管理条例》施行后已出卖、赠与或析产的）；

（二）以宅基地审批形式取得国有土地住宅用房的；

（三）被拆迁人家庭具有常住户口且实际居住的人口有两人以上，而房屋产权属其中一人或者数人所有的。

第二十三条 符合低限安置标准的被拆迁人应当向拆迁实施单位领取并填写《低限标准安置申请表》。该申请表经村民委员会签署意见，并报镇（乡）人民政府、街道办事处审核后，由拆迁实施单位在拆迁范围内予以公示。公示期限不少于十日。

公示期间内，对公示内容有异议的，异议人可向拆迁人提出，拆迁人应当予以查实。

第二十四条 符合低限安置条件的被拆迁人选择调产安置的，其补偿安置适用下列规定：

（一）安置用房的建筑面积，以低限安置面积为基数，向最接近安置用房建筑面积的套型上靠确定，不再给予增加本办法第

十八条第（一）项规定的建筑面积，其差价结算适用本条第一款第（二）项的规定。但被拆迁人可选择不适用低限安置，而是按照本办法第十八条的规定，以合法建筑面积为基数，增加建筑面积后，再向最接近安置用房建筑面积的套型上靠，确定最终安置面积，其差价结算适用本办法第十九条的规定。

（二）安置用房的建筑面积与被拆迁房屋合法建筑面积相等部分，安置用房按基本造价，被拆迁房屋按重置价结合成新，结算差价；向最接近安置用房建筑面积的套型上靠部分，按照拆迁公告发布上月的被拆迁房屋所在地段与安置用房同类房屋等级的商品住宅平均价格的60%结算；低限安置面积超过被拆迁房屋合法建筑面积的部分，按照安置用房的基本造价结算；

（三）被拆迁人在规定期限内签约、搬迁的，可增加建筑面积10平方米，按照拆迁公告发布上月的被拆迁房屋所在地段与安置用房同类房屋等级的商品住宅平均价格的60%结算；

（四）安置用房地段等级低于被拆迁房屋地段等级的，按照本办法第十八条的规定增加建筑面积，增加面积不支付房款；

（五）安置用房安装有电梯设施的，按照本办法第十八条的规定给予公摊面积补助，补助面积不支付房款。

符合低限安置条件的被拆迁人选择货币安置的，其住宅用房可安置面积为低限安置面积，并按本办法第二十条的规定确定其拆迁补偿资金。

第二十五条 本办法所涉的商品住宅平均价格根据《条例》、《细则》及宁波市相关配套政策予以确定。

第二十六条 被拆迁住宅用房的附属设施，不作为住宅用房安置依据，由拆迁人按评估价格给予相应补偿。附属设施补偿费具体标准在附表 4 规定幅度内评估确定。

拆迁人应当对被拆迁住宅用房的装饰费用予以补偿。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。

第二十七条 拆迁住宅用房，拆迁人应当支付被拆迁人搬迁补贴费。

被拆迁人的水电设施、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。

搬迁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。

第二十八条 拆迁住宅用房，被拆迁人选择调产安置且需要临时过渡的，拆迁协议中应当明确过渡期限和过渡方式，并由拆迁人提供过渡用房或临时过渡补贴费。拆迁人提供过渡用房的，不再支付临时过渡补贴费。协议约定的过渡期限是指自被拆迁人搬

迁之月起至拆迁人交付安置用房之月的期间，一般不超过二十四个月。拆迁人超过协议约定的过渡期限未提供安置用房的，除继续提供过渡用房外，还应当自逾期之月起按规定标准另行支付临时过渡补贴费。

实行调产安置方式且由被拆迁人自行解决过渡用房的，拆迁人应当从被拆迁人搬迁之月起至安置用房交付之月后四个月止，按规定标准向被拆迁人支付临时过渡补贴费。拆迁人超过拆迁协议约定的过渡期限未提供安置用房的，应当自逾期之月起按规定标准的两倍支付临时过渡补贴费。

实行货币安置方式且由被拆迁人自行解决过渡用房的，拆迁人应当按规定标准向被拆迁人支付六个月临时过渡补贴费。

第二十九条 拆迁住宅用房的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）一至四级按每月每平方米 20 元计算；五至六级按每月每平方米 18 元计算；七至八级按每月每平方米 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。

第三十条 被拆迁人在签约期限内签订拆迁协议的，按合法建筑面积每平方米 100 元标准予以奖励；在搬迁期限内完成搬迁的，按合法建筑面积每平方米 100 元标准再次予以奖励。

第三十一条 对利用自有合法住房从事生产经营活动并持有工商营业执照的，拆迁人除按照住宅用房给予补偿安置外，还应当按实际生产、经营活动面积适当补偿停产、停业的经济损失。

前款规定的停产、停业的经济损失补偿标准，按照拆迁非住宅用房支付一次性经济补贴费相应标准减半计算。

第四章 非住宅用房补偿与安置

第三十二条 拆迁非住宅用房，对被拆迁人应当实行货币安置；符合土地利用总体规划、村庄和集镇规划以及市和区人民政府规定的其他条件的，也可以实行迁建安置。

第三十三条 对被拆迁人实行货币安置的，应当按照《条例》、《细则》和本办法第二章的规定确定被拆迁房补偿安置面积，由估价机构按市场比较法评估确定被拆迁房地产的评估价格。拆迁人应在评估金额的基础上，再增加 5%比例的拆迁补偿资金，对被拆迁人给予补偿。因缺乏足够的市场成交案例不能采用市场比较法时，可以采用成本法等其他估价办法，确定被拆迁房地产的评估价格。

有关非住宅用房的货币补偿金额除按前款规定确定外，也可在补缴土地出让金和承担征地费用的前提下，参照《宁波市国有土地上房屋征收评估技术规程》的有关规定，评估确定非住宅房地产评估价格，再增加评估金额的 5%比例的拆迁补偿资金，确定货币补偿金额。集体所有工业用地征地拆迁补偿价格按国有出让

最高法定年限扣除实际使用年限的工业用地评估，然后扣减相应的征地费用和土地出让金确定。本款规定的征地费用按区片综合地价确定。需补缴的土地出让金按自然资源和规划部门有关国有非出让土地补缴土地出让金的最新规定的标准扣除。

第三十四条 对被拆迁人实行迁建安置的，适用《条例》第四十条的规定。

第三十五条 拆迁非住宅房屋造成被拆迁人停产、停业以及搬迁、过渡的，拆迁人应当根据被拆迁房屋的建筑面积，结合被拆迁房屋的用途、地段、经营状况等因素支付一次性经济补贴费。

前款规定的非住宅一次性经济补贴费支付标准为：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。

第三十六条 拆迁非住宅用房，对被拆迁房屋中的电梯、中央空调、通讯设备、变配电系统等重大设施设备搬迁后无法恢复使用所造成的搬迁损失，由具有相应资质的评估机构按照重置价格结合成新扣除残值进行评估。拆迁人按评估结果支付补偿费的，该重大设施设备由被拆迁人自行处置。

拆迁人应当对被拆迁非住宅用房的装饰费用予以补偿。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。

第三十七条 非住宅的被拆迁人在签约期限内签订拆迁协议并在搬迁期限内完成搬迁的，拆迁人可按被拆迁房地产评估价格的 5%对被拆迁人给予签约搬迁奖励。

第五章 监督管理

第三十八条 拆迁实施单位应当依法建立房屋拆迁补偿安置档案，妥善保管。

拆迁实施单位应当在房屋拆迁项目补偿结束后三十日内，将房屋拆迁补偿安置工作实施情况报区旧村改造管理服务中心备案。

第三十九条 拆迁人应当对房屋拆迁与补偿行为进行监督，加强对补偿资金使用情况的监管，严格依法拆迁、公平补偿。

第六章 附则

第四十条 住宅用房房屋拆迁地段等级划分、住宅用房楼层差价率表分别见附件 3、附件 6。

第四十一条 本办法自 2021 年 月 日起施行。2017 年 7 月 10 日起施行的《宁波市海曙区人民政府关于印发宁波市海曙区集仕港镇、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）的通知》（海政发〔2017〕39 号）、《宁波市海曙区人民政府关于印发海曙区征收集体所有土地房屋拆迁安置实施意见的通知》（海政〔2007〕22 号）同时废止。

本办法施行前已发布拆迁公告的项目，仍按照原规定执行。

- 附件：
1. 房屋结构等级评定及重置价格标准
 2. 房屋成新标准
 3. 海曙区住宅用房房屋拆迁地段等级划分
 4. 住宅用房附属设施补偿费标准
 5. 房屋装饰补贴费标准
 6. 住宅用房楼层差价率（调整）表

附表 1

房屋结构等级评定及重置价格标准

结构等级	分项	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

条件		分类		完好房		基本完好房		一般损坏房		严重损坏房		危险房	
		成新	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
			分部	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,房屋随时有倒塌可能。		
	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 成新 条件 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。

附件 3

住宅用房房屋拆迁地段等级划分

类别	界线	月湖街道	鼓楼街道	江夏街道
		范围	范围	范围
一	一类地段的分界线： 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。东至余姚江、奉化江。	月湖街道行政区域均归为一类地段。月湖街道东起解放南路，西至长春路，南邻南苑饭店，北依中山路。	鼓楼街道行政区域均归为一类地段。鼓楼街道位于海曙区中心，东临三江口，西至望京路，南接中山路，北濒余姚江。	江夏街道行政区域均归为一类地段。东濒奉化江，西邻解放南路，南至兴宁桥西，北靠中山东路。
二	二类地段的分界线： 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南下，经南塘河北上，接铁路东抵奉化江。	无	无	无
类别	界线	西门街道	南门街道	白云街道
		范围	范围	范围
一	一类地段的分界线详见上格。	无	无	无
二	二类地段的分界线详见上格。	东至长春路，南至中山西路，西至铁路，北至范江岸路。	中山西路以南，铁路以东，南塘河以北，护城河以西的区域归为二类地段。	除三类段外，本街道行政区划内，其他地段等级归为二类。
三	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。	本街道行政区划内，除二类地段外，其余区域归为三类地段。	本街道行政区划内，其他地段等级归为三类。	东至铁路，南至气象路，西至机场路，北至中山西路归为三类地段。

住宅用房房屋拆迁地段等级划分

类别	界线	段塘街道	望春街道	石碇街道
		范围	范围	范围
二	二类地段的分界线详见上格。	无	无	无
三	三类地段的分界线详见上格。	东至奉化江、南至杭甬高速段塘出入口,西至通达路,北至南门、白云街道相邻。段塘街道行政区域均归为三类地段。	环城西路以西,中山西路以北,机场路以东,余姚江以南归为三类地段。	无
四	三级土地以外,北至余姚江南岸为界,沿望春桥西规划路与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。	无	本街道行政区划内,以机场路为界,机场路以东为三类地段,以西地段等级归为四类。	本街道行政区划内以鄞县大道以北,奉化江以西,北邻段塘街道,西至机场路,该区域有塘西村,鄞县大道以北的冯家村、石矸村、雅渡村。
五	四级土地以外,西界北自余姚江南岸沿秋实路向南下汇士路(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秋实路,沿秋实路往南达宁波机场南侧。南界自环机场规划路、214省道和鄞州大道至奉化江西岸。	无	无	北以鄞县大道为界,西与古林镇相邻,南至自鄞州大道、214省道和环机场规划路,东至奉化江西岸。该区域有:后仓村,鄞州大道以南的冯家村、石矸村、雅渡村、建庄村、黄隘村,联丰村、栎社村、汪家村、星光村、车何渡村、东杨村。
六	五级以外。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。横街镇、章水镇、龙观乡、鄞江镇的建成区及规划建设区。	无	无	四五类段外,本街道行政区划内,其他地段等级归为六类。

住宅用房房屋拆迁地段等级划分

类别	集士港镇	高桥镇	古林镇
	/	/	/
三	无	无	机场路以东，启运路以北部分的礼嘉桥村。
四	无	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、机场路至鄞县大道以东区域。村庄：长乐村、宋家漕村、藕缆桥村、新庄村、学院路以东的芦港村、联升村、古庵村。	沿薛家南路往南至环城南路，东拐后向南经跃进江、板桥港、机场路至鄞县大道以东区域。村庄：薛家南路以东，环城南路以北的薛家村，环城南路东拐后向南经跃进江、板桥港、机场路至鄞县大道以东区域的礼嘉桥村、藕池村。
五	西界北自余姚江南岸沿秋实路向南下汇士路（集北路）西拐，再沿集旺路南下到纬五路西延至广蔺路，沿广蔺路南经春华路东抵秋实路，东至学院路，南至鄞县大道。村庄：卖面桥村、丰成村、横港村、杨家村、集士港村、元禾村、纬五路西延南侧的祝家桥村。	除四类地段外，甬金连接线以东为五类地段。村庄：望江村、梁祝村、合心村、高峰村、秀丰村、蒲家村、秋实路以东的高桥村、新联村；学院路以西的芦港村、联升村、古庵村。	除三类、四类地段外，沿秋实路往南达宁波机场南侧。南界自环机场规划路、214省道和鄞州大道至奉化江西岸以东区域。村庄：鹅颈村、戴家村、共任村、布政村、葑水港村、张家潭村、包家村、宋严王村、陈横楼村、包家村、剩余的礼嘉桥村、薛家村。
六	本街道行政区划内，宁波绕城高速以东五类地段外，其余为六类地段。村庄：翁家桥村、新后屠桥村、董家桥村、宁波绕城高速以东的岳童村、西陆村、湖山村、广昇村、万众村。	除四类地段，五类地段外，甬金连接线以西、绕城高速以东为六类地段。村庄：绕城高速以东的江南村、石塘村；秋实路以西的高桥村、新联村。	本街道行政区划内，甬金连接线以西，绕城高速以东为六类地段区域。村庄：西洋港村、郭夏村、俞家村、施家村、古林村、仲一村、葑里村。
七、八	除四类地段，绕城市高速以东五类地段外，六类地段外，绕城高速以西为七类、八类地段。村庄：七类有山下庄村、双银村、四明山村、宁波绕城高速以西的岳童村、湖山村、广昇村、万众村；八类有深溪村、双银村、四明山村、山下庄村。	除四类、五类、六类地段外，其他为七类地段。村庄：民乐村、岐湖村、岐阳村、绕城高速以西的江南村、石塘村。	本街道行政区划内，除去以上地段等级外，绕城高速以西为七类地段。村庄：龙三村、茂新村、屙蛟村、前虞村、三星村。

住宅用房房屋拆迁地段等级划分

类别	洞桥镇	鄞江镇	横街镇
	村集体经济	村集体经济	村集体经济
五	无	无	无
六	鄞江以北，甬金高速以东，沙港村西侧，东北与石碇街道、古林镇相邻。村庄：周公宅村、沙港村、王家桥村、上凌村、上水矸村、甬金高速东南侧的孙王村。	鄞江镇的建成区及规划建设区。村庄：光溪村、它山堰村、悬慈村、东兴村部分。	横街镇的建成区及规划建设区。村庄：横街村、东村村、林村村、凤林村、桃源村、万华村部分、溪下村部分。
七	本街道行政区划内，除去以上地段等级外，其余区域均为七类地段。村庄：李家村、程家村、石白庙村、洞桥村、蕙江村、百梁桥村、罗家漕村、潘家套村、树桥村、张家垫村、三李村、前王村、鱼山头村、宣裴村。	本街道行政区划内，除去以上地段等级外，其余区域均为七类地段。村庄：沿山村、镇茶场、梅园村、建岙村、大桥村、东兴村部分、鄞江村、悬慈村、金陆村、清源村、蓉峰村。	本镇行政区划内，除去以上地段及山区等级外，其余区域均为七类地段。村庄：桃源村、万华村、水家村、应山村、梅梁桥村、凤林村、林村村、溪下村、盛家村、凤岙村。
八	无	无	区域内的山区地带。
类别	章水镇	龙观乡	
	村集体经济	村集体经济	
五	无	无	
六	章水镇的建成区及规划建设区。社区及村庄：樟蜜社区、朱梅村、许岩村、樟村村（不含长潭自然点）、崔岙村。	龙观乡的建成区及规划建设区。社区及村庄：龙观社区、恒村村、龙峰村部分、后隆村部分、龙观市场区域。	
七	本镇行政区划内，除去以上地段等级及山区外，其余区域均为七类地段。村庄：蜜岩村、郑家村、章溪村、樟村村长潭自然点。	本街道行政区划内，除去以上地段等级及山区外，其余区域均为七类地段。村庄：后隆村、金溪村、大路村、恒村村、龙谷村。	
八	区域内的山区地带。	区域内的山区地带。	

备注：本表仅用于征收集体所有土地房屋拆迁中不同级别商品住宅平均价格和临时过渡补贴费标准的划分，具体以海曙区城市土地定级和基准地价图为准。

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	高档实木地板、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。

住宅用房楼层差价率表（1）

单位：层

总楼层 差价率% 楼层	1	2	3	4	5	6	7
一	0	-2	-2	-4	-4	-4	-4
二		+2	+2	+3	+2	+2	+2
三			0	+2	+6	+6	+6
四				-3	+2	+4	+5
五					-4	0	+2
六						-4	0
七							-6

备注：

1. 底层无自行车房和底层（下部）为非住宅的成套住宅（包括底层前部为非住宅，后部为自行车房及夹层的房屋），底层（下部）非住宅与上部住宅之间有自行车房或技术夹层的，在计算楼层差价时作为 1 层处理。

2. 木结构、砖木结构住宅不计楼层差价。

3. 对有阁楼的住房，顶层楼层差价率分别为：4 层楼顶层为 +8%，5 层楼顶层为 +4%，6 层楼顶层为 0，7 层楼顶层为 -4%；其他楼层楼层差价率按本表规定执行。

住宅用房楼层差价率表（2）

单位：层

总楼层 差价率% 楼层	1	2	3	4	5	6	7
一	0	+2	+2	0	0	0	0
二		+3	+3	+3	+2	+3	+2
三			-2	+3	+3	+4	+4
四				-4	+2	+2	+3
五					-6	0	+2
六						-6	-4
七							-8

备注：

1. 底层有自行车房的成套住宅，自行车房不计层次。
2. 木结构、砖木结构住宅不计楼层差价。
3. 对有阁楼的住房，顶层楼层差价率分别为：4层楼顶层为+8%，5层楼顶层为+4%，6层楼顶层为0，7层楼顶层为-4%；其他楼层楼层差价率按本表规定执行。

住宅用房楼层差价调整表（3）

单位：层、元/m²

总楼层 差价 楼层	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	-80	-100	-100	-120	-120	-160	-160	-180	-180	-200	-200	-220	-220
2	-50	-70	-70	-90	-90	-120	-120	-140	-140	-160	-160	-180	-180
3	-20	-40	-40	-60	-60	-90	-90	-110	-110	-130	-130	-150	-150
4	0	-20	-20	-40	-40	-60	-60	-80	-80	-100	-100	-120	-120
5	+20	0	0	-20	-20	-40	-40	-60	-60	-80	-80	-100	-100
6	+40	+20	+20	0	0	-20	-20	-40	-40	-60	-60	-80	-80
7	+60	+40	+40	+20	+20	0	0	-20	-20	-40	-40	-60	-60
8	0	+60	+60	+40	+40	+20	+20	0	0	-20	-20	-40	-40
9		0	+80	+60	+60	+40	+40	+20	+20	0	0	-20	-20
10			0	+80	+80	+60	+60	+40	+40	+20	+20	0	0
11				0	+100	+80	+80	+60	+60	+40	+40	+20	+20
12					0	+100	+100	+80	+80	+60	+60	+40	+40
13						0	+120	+100	+100	+80	+80	+60	+60
14							0	+120	+120	+100	+100	+80	+80
15								0	+140	+120	+120	+100	+100
16									0	+140	+140	+120	+120
17										0	+160	+140	+140
18											0	+160	+160
19												0	+180
20													0

备注：

1. 本表适用于高层住宅实行调产安置时的楼层差价结算。
2. 底层自行车房、汽车车库和技术夹层不计层次，底层为非住宅房屋的按实际层数计入总层。
3. 对顶层有阁楼的住房，阁楼按建筑面积 800 元/m²另行计价，顶层楼层差价率参照次顶层。
4. 超过 20 层以上的高层住宅，其中总层数为偶数层的，以总层数 ÷ 2 为基准层，总层数为奇数层的以 (总层数+1) ÷ 2 的楼层为基准层；基准层楼层差价设为 0，每高基准层一层楼层差价为 20 元/m²，每低基准层一层楼层差价为 -20 元/m²，其中 2 层至 4 层每层差价为 -30 元/m²，1 层与 2 层层次差价为 -40 元/m²。