

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《宁波市镇海区征收集体所有土地房屋拆迁实施意见》已经区政府同意，现予印发，请认真遵照执行。

二〇〇七年七月二十七日

宁波市镇海区征收集体所有

土地房屋拆迁实施意见

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，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》），结合镇海区实际，制定本意见。

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设施，并对被拆迁人进行补偿、安置等事宜的，适用本意见。

第三条 宁波市镇海区征地拆迁管理处是镇海区统一实施集体所有土地房屋拆迁的拆迁人。其下设的分支机构蛟川街道拆迁办、庄市街道拆迁办、骆驼街道拆迁办、澥浦镇拆迁办、九龙湖镇拆迁办代表拆迁人实施拆迁。

第四条 区土地行政管理部门负责本区集体所有土地房屋拆迁管理和监督工作。

各镇人民政府（街道办事处）负责本辖区内集体所有土地房屋拆迁安置实施工作。

区有关部门应当根据各自职责，积极配合，做好房屋拆迁工作。

第五条 区人民政府负责制定年度拆迁计划，审批拆迁实施方案，裁决房屋拆迁争议。

年度拆迁计划制定后，各地必须遵照执行，不得突破批准下达的计划总量。

拆迁实施方案由拆迁人（分支机构）依据《条例》、《实施细则》和本意见有关规定制定，经区土地行政管理部门审核后报区人民政府批准。

房屋拆迁争议裁决工作由区拆迁裁决机构负责落实。

第二章 可补偿安置户、人口和面积的认定

第六条 拆迁时被拆迁人要求分户的，必须符合区农村宅基地管理规定。不符合区农村宅基地管理规定条件已自行分户的，仍视作一户计算。

第七条 被拆迁住房的安置人口按被拆迁人家庭具有常住农业户口且实际居住的人口确定。

被拆迁人家庭成员虽有常住户口，但有下列情形之一的，不计入安置人口：

（一）寄居、寄养、寄读的人员。

（二）已享受过承租公房、房改房、集资建房、安居房、解困房和货币分房补贴、廉租房、经济适用房、拆迁安置（以下统称住房优惠政策）的人员。

(三) 在拆迁原址以外另有集体所有土地住宅用房的人员。

被拆迁人家庭成员虽无常住农业户口，但有下列情形之一的人员，可计入安置人口：

(一) 原常住户口在拆迁地的大中专院校在校学生，以及户口已迁回且未享受住房优惠政策的大中专毕业生。

(二) 原常住户口在拆迁地的现役军人（包括义务兵和未在异地安家落户的志愿兵）。

(三) 原常住户口在拆迁地的尚在劳教劳改的服刑人员。

(四) 失地农民参保农转非、撤村建居农转非和小城镇户籍改革就地农转非人员。

(五) 其他法律法规和政策另有规定的人口。

第八条 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。被拆迁人因正当理由确实无法提供集体建设用地土地使用权证或房屋权属来源证明文件，以及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，按照土地、规划等行政管理部门依法认定的建筑面积计算可补偿安置面积。

第九条 被拆迁人选择调产安置或货币安置的，其住宅用房的可安置面积以被拆迁合法建筑面积为准，但每户最高不超过建筑面积 250 平方米；被拆迁合法建筑面积超过可安置面积部分不予安置，由拆迁人给予适当补偿。

第十条 被拆迁人选择调产安置或货币安置的，且符合宅基地申请条件但因未取得宅基地建房，或者已建住房宅基地面积低于可申请宅基地面积等原因而造成住房困难的，按每户人均 30 平方米建筑面积确定可安置面积（以下简称市定低限安置标准）。

适用市定低限安置标准的，被拆迁合法建筑面积按市定低限安置标准计算，全额给予安置补贴。

被拆迁合法建筑面积未达到下列户型建筑面积标准的，可按下列标准确定可安置面积（以下简称区定低限安置标准），户型建筑面积标准为：

1 人户按 70 平方米计算；

2 人户按 120 平方米计算；

3 人户按 150 平方米计算；

4 人户按 190 平方米计算；

5 人户按 220 平方米计算；

6 人以上（含 6 人）户按 240 平方米计算。

适用区定低限安置标准的，其未达到的建筑面积部分按照补偿标准的 90% 给予安置补贴。

第三章 住宅用房补偿安置

第十一条 拆迁住宅用房，实行以调产安置和货币安置为主、迁建安置为辅的安置方式，严

格控制迁建安置。选择迁建安置的，不能同时选择其他安置方式。

迁建用地必须符合土地利用总体规划和城镇规划，并经土地、规划等行政管理部门批准。

迁建安置地块确定后由区人民政府公布。

第十二条 被拆迁房屋由具有法定资格的房地产评估机构按规定进行价格评估。被拆迁房屋经认定的装潢及附着物按评估机构的评估价格予以补偿。

第十三条 被拆迁人选择调产安置的，其补偿安置适用下列规定：

（一）被拆迁合法建筑面积按重置价格结合成新结算。

（二）被拆迁合法建筑面积可安置面积部分给予安置补贴，补贴金额为： $(\text{安置房基准价格} - \text{基本造价}) \times \text{可安置建筑面积}$ 。

被拆迁合法建筑面积超过 250 平方米部分不予安置，钢混、砖混结构按重置价格结合成新再增加不超过百分之一百的比例，其他结构的按重置价格结合成新再增加不超过百分之二百的比例，给予货币补偿。

（三）被拆迁合法建筑面积不足区定低限安置标准部分另行给予安置补贴。补贴金额为： $(\text{安置房基准价格} \times 90\% - \text{基本造价}) \times \text{未建建筑面积}$ 。

（四）实际安置用房总建筑面积低于被拆迁合法建筑面积 250 平方米以内部分，或低于按市定低限安置标准确定的可安置面积部分，按照当年公布的所在地段商品住宅平均价格扣除基本造价结算。

实际安置用房总建筑面积超过可安置面积的部分，按照当年公布的所在地段商品住宅平均价格结算。

拆迁人应根据拆迁安置实际，合理、妥善安置被拆迁人。

（五）安置补贴以房票（拆迁协议）结算给被拆迁人，专项用于被拆迁人在购置安置房时抵扣购房款。以房票结算后的资金多退少补。

（六）被拆迁人办理房产证和土地证时安置标准部分只收取工本费，免收其他税费；安置房可按商品住宅交易的有关规定上市交易。

第十四条 被拆迁人选择货币安置的，其补偿安置适用下列规定：

（一）被拆合法房屋可安置面积内货币补偿金额= $(\text{商品住宅平均价格} - \text{基本造价} + \text{被拆房屋重置价格} \times \text{成新}) \times \text{可安置建筑面积}$ 。

被拆合法房屋超过 250 平方米建筑面积部分货币补偿金额= $\text{被拆房屋重置价格} \times \text{成新} \times (\text{被拆迁房屋建筑面积} - 250 \text{ 平方米})$ 。在此基础上，钢混、砖混结构的，再增加不超过百分之一百的比例，其他结构的，再增加不超过百分之二百的比例，由拆迁人给予货币补偿。

（二）被拆迁合法建筑面积不足区定低限安置标准部分另行给予货币补贴。补贴金额为： $(\text{商品住宅平均价格} - \text{安置房基准价格} + \text{购房补贴}) \times \text{未建建筑面积}$ 。

购房补贴为： $\text{安置房基准价格} \times 90\% - \text{基本造价}$ 。

(三) 被拆迁人在拆迁公告规定的搬迁期限内搬迁的, 拆迁人按本款结算的补偿金额再增加5%的拆迁补偿资金。

第十五条 被拆迁人选择迁建安置的, 其补偿安置适用下列规定:

- (一) 被拆迁房屋按重置价格予以补偿。
- (二) 被拆迁人必须符合区农村宅基地管理规定。
- (三) 拆迁人负责迁建用地的通水、通电、通路和场地平整。

第十六条 原为住宅用房, 未经区级以上土地和规划行政管理部门批准改作非住宅用房的, 拆迁时仍按住宅用房处理。

对利用合法住房从事生产经营活动并持有工商营业执照的被拆迁人, 按照实际生产经营的建筑面积适当补偿停产、停业的经济损失。补偿标准最高不超过每平方米50元。

第十七条 对积极配合拆迁、在规定期限内搬迁完毕的被拆迁人, 每提前一天可按被拆迁房屋合法建筑面积给予0.6元/平方米的奖励。

第四章 非住宅用房补偿安置

第十八条 拆迁非住宅用房, 对被拆迁人应当实行货币安置; 对持有集体土地使用权证的被拆迁人, 在符合土地利用总体规划、村庄和集镇规划以及有关规定的条件下, 可以实行迁建安置。

第五章 有关价格标准和其他事项

第十九条 房屋拆迁安置补偿中的房屋基准价格、基本造价、重置价格、附属物补偿标准、拆迁非住宅用房一次性经济补贴、商品住宅平均价格, 以及临时过渡补贴费、搬家补贴费、装饰补贴费等由区价格行政主管部门会同土地、房产行政主管部门测定公布。其中, 商品住宅平均价格每年公布一次。

第二十条 拆迁出租(出借)的住宅或非住宅用房, 对使用人不予安置和补偿, 由房屋所有人自行处理好租赁关系。

第六章 附则

第二十一条 本意见由区土地行政管理部门负责解释。

第二十二条 本意见自2007年8月1日起施行, 《镇海区贯彻〈宁波市城市建设征用集体所有土地房屋拆迁管理办法〉的若干规定》(镇政〔2000〕56号)、《关于镇海区征用集体所有土地住宅用房拆迁安置的实施办法(暂行)》(镇政办发〔2003〕143号)同时停止执行。