

余姚市人民政府办公室文件

余政办发〔2021〕7号

余姚市人民政府办公室 关于印发《余姚市征收集体所有土地房屋 拆迁实施办法补充规定》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各部门：

《余姚市征收集体所有土地房屋拆迁实施办法补充规定》已经市政府常务会议审议并通过，现印发给你们，请结合各自实际，认真遵照执行。

余姚市人民政府办公室

2021年2月8日

（此件公开发布）

余姚市征收集体所有土地房屋拆迁 实施办法补充规定

为进一步完善全市集体所有土地房屋拆迁政策，提高房屋拆迁货币安置比例，促进房屋拆迁工作顺利实施，根据《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例》《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例实施细则》及其他有关规定，结合我市实际，制定本规定：

一、商品住宅平均价格定价机制

拆迁公告（征地补偿安置公告）上月被拆迁住宅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、交付当月安置用房所在地段与安置用房同类房屋等级的商品住宅平均价格，由市人民政府房屋征收管理中心会同市发展与改革局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局，按“一项目一测定”方式对集体所有土地房屋拆迁项目的商品住宅平均价格进行测定并公布。

二、货币安置结算办法

（一）被拆迁人选择货币安置的，按可安置面积计算货币安置补偿资金，最高安置面积每户不超过 250 平方米。

（二）货币安置的补偿资金，按照拆迁公告（征地补偿安置公告）上月被拆迁住宅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，乘以可安置面积，再增加 18%的拆迁补偿金。

（三）在可安置面积内，可选择部分调产安置、部分货币安置，货币安置部分可增加 18%的拆迁补偿金。

（四）实行迁建安置的项目，补偿安置政策仍按原文件规定执行。

三、基本造价及房屋层次朝向差价率结算

（一）安置用房基本造价按钢混二等乙级结算。

（二）安置用房层次朝向差价率详见附件。

四、其他事项

本规定自 3 月 12 日起施行。原相关文件与本规定不一致的，以本规定为准。本规定施行前已发布拆迁公告（征地补偿安置公告）并开始实施拆迁的项目，仍按原相关文件规定执行。

- 附件：1. 底层无架空层（包括车库）多层安置用房层次
差价率表和底层有架空层（包括车库）多层安置
用房层次差价率表
2. 中、高层安置用房层次差价率表
3. 安置用房朝向差价率表

附件 1

底层无架空层（包括车库）多层安置用房
层次差价率表

总层数 差价率% 楼层	1	2	3	4	5	6
1	0	0	0	-2	-2	-2
2		0	+1	+1	0	0
3			0	+2	+3	+3
4				-1	+2	+3
5					-1	+1
6						-2

底层有架空层（包括车库）多层安置用房
层次差价率表

总层数 差价率% 楼层	1	2	3	4	5	6
1	0	0	0	0	0	0
2		0	+1	+1	+1	+1
3			0	+2	+3	+3
4				-1	+2	+3
5					-1	0
6						-2

备注：1. 在计算楼层时，非住宅房屋按实际层数视作住宅房屋计入楼层，架空层或车库不计楼层；
2. 对顶层带阁楼的住宅房屋，顶层楼层差价率按本表规定提高 1%；阁楼层次差价率为-65%。

附件 2

中、高层安置用房层次差价率表

总层数 差价 楼层 率%	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-8
2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-6
3	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-5
4	0	0	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-4
5	1	1	0	0	0	0	-1	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-3
6	2	2	1	1	1	1	0	0	0	-1	-1	-2	-2	-2
7	-2	3	2	1	1	1	1	1	1	0	0	-1	-1	-1
8		-3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	0	0	0
9			-3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1
10				-3	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1
11					-3	4	3	3	2	2	2	2	2	2
12						-4	4	3	3	3	3	2	2	2
13							-4	4	3	3	3	3	3	3
14								-4	4	4	4	3	3	3
15									-4	4	4	4	4	4
16										-4	4	4	4	4
17											-4	4	4	4
18												-5	4	4
19													-5	4
20														-5

备注：1. 架空层或车库不计楼层，底下为非住宅房屋的按实际层数计入总层；
2. 顶层带阁楼的住宅房屋，顶层层次差价率参照次顶层，阁楼层次差价率为-65%。

中、高层安置用房层次差价率表（续）

总层数 差价率% 楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12
2	-7	-7	-7	-8	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-10	-10
3	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9	-9
4	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-8	-8
5	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7
6	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6
7	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5
8	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4
9	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3
10	1	1	1	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2
11	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1
12	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	0	0	-1	-1	-1
13	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	0	0	0
14	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1
15	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1
16	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2
17	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	2	2	2
18	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3
19	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3
20	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
21	-5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
22		-5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
23			-5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
24				-5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
25					-5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
26						-6	4	4	4	4	4	4	4	4	4
27							-6	4	4	4	4	4	4	4	4
28								-6	4	4	4	4	4	4	4
29									-6	4	4	4	4	4	4
30										-6	4	4	4	4	4

[illegible]

附件 3

安置用房朝向差价率表

结构主方向	部位	差价率（%）
东	南	+1
	中、北	-1
南	东	+2
	中、西	0
西	南	-1
	中、北	-2
北	东	-2
	中、西	-2

备注：

1. 主方向是指正方向左右各 45 度范围内的方向；
2. 钢混、砖混结构住宅房屋，按卧室的主方向及其部位，以套为单位计算差价率；
3. 工字型点式住房的西侧部位套房，如其东和南方向受本幢房屋阻挡，主方向改作朝西计算；
4. 中高层住宅房屋朝向差价率参照本表执行。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院。

余姚市人民政府办公室

2021 年 2 月 9 日印发