

宁波加快推进以成片危旧住宅区为重点的城市棚户区改造

10万户居民3年内告别棚户区

昨天,我市召开棚户区改造工作动员会,已由市政府常务会议审议通过的《宁波市关于加快推进以成片危旧住宅区为重点的城市棚户区改造工作的实施意见(试行)》,也于昨日下午,并将于今年11月1日起施行。

记者 林伟 通讯员 刘晓庆/文 梁宁/制图

未来3年
改造危旧住宅300万平方米

我市城市棚户区改造将以成片危旧住宅区改造为重点,同步推进城中村改造。所谓成片危旧住宅区,是指国有土地上以多层多业主住宅为主,安全隐患严重,住房条件困难,群众改造要求迫切的连片城市旧住宅区(包括非成套房片区)。

根据《实施意见》,我市将在3年内改造10万户、1000万平方米的棚户区,其中成片危旧住宅区完成改造300万平方米。今年年内,各地要争取启动成片危旧住宅区试点改造项目。未来3年,各县(市)区原则上每年实施改造面积应不少于10万平方米,相关管委会也要结合本地实际加大改造力度。基本消除安全隐患严重的成片危旧住宅区,全面改善城镇居民居住条件。

不改不改、怎么改
由业主自主决策

《实施意见》明确,成片危旧住宅区改造可以采取回迁重建、房屋征收等多种方式实施。如果回迁重建、房屋征收等方式均难以实施的,对其中的危房可根据绝大多数业主意愿,通过采取维修加固、原址重建、按市场评估价格回购等方式实施解危。其中,原址重建的不得改变原建筑使用性质、突破原建筑基底、扩大原建筑面积、增加原建筑高度,并符合建设工程规划许可证确定的其他条件。

值得注意的是,改造将充分尊重业主意愿,由业主自主决策。城市棚户区改造项目的确定和安置补偿方案的制订,将广泛征询群众意见,在得到绝大多数群众支持的基础上组织实施。

《实施意见》强调,成片危旧住宅区的改造,各地应充分尊重群众意愿,广泛征求民意,按照绝大多数业主的意愿确定改造方式。

城中村改造仍按现有政策操作执行。

市政府
每年安排10亿元补助资金

根据《实施意见》,成片危旧住宅区改造将按照“业主自筹、政策扶持、金融贷款、社会筹集”原则,多渠道筹措所需资金。其中,成片危旧住宅区居民应合理承担部分改造资金;造成房屋使用危险的直接责任单位及人,也应当在责任范围内承担出资责任。

与此同时,市、县(市)区人民政府和相关管委会也要加大资金投入。为此,市政府建立城市棚户区改造统筹专项资金,2015年至2017年,每年安排统筹资金10亿元,用于专项补助成片危旧住宅区改造。

我市还将积极争取银行金融机构贷款支持,并引导符合规定的地方政府融资平台公司,和实施成片危旧住宅区改造项目的企业,发行企业债券或中期票据,专项用于成片危旧住宅区改造。

我市还将鼓励和引导民间资本通过直接投资、间接投资、委托代建等多种方式,参与成片危旧住宅区改造;对成片危旧房改造的被征收人购买商品房,我市也将鼓励房地产企业让利销售,国有房地产企业为此将出台具体的优惠措施。

未来3年
城市棚户区改造
以成片危旧住宅区改造为重点

改造 10 万户 1000 万平方米的棚户区
成片危旧住宅区完成改造 300 万平方米
各县(市)区每年实施改造面积应不少于 10 万平方米

资金
来源

- 2015年至2017年,市政府每年安排统筹资金10亿元,用于专项补助成片危旧住宅区改造。
- 县(市)区人民政府和相关管委会也要加大资金投入
- 成片危旧住宅区居民应合理承担部分改造资金
- 造成房屋使用危险的直接责任单位及人,也应当在责任范围内承担出资责任

原则

充分尊重业主意愿
由业主自主决策

政策解读

成片危旧住宅区的两种改造模式

回迁重建:土地使用年限可重新计算

采取回迁重建方式实施改造的,应坚持“业主自筹、政策扶持、市场运作、自求平衡”原则,经过涉及房屋三分之二以上所有权人同意后,由业主委员会向属地政府提出协助申请,并由房屋所有权人委托专业单位实施。

这里要强调的是,所需资金由业主自筹分担,但政府会在规划、土地、税费等方面给予相关政策支持。

比如,在规划上,根据成片危旧住宅区改造计划和控制性详细规划,业主应委托有资质的单位编制建设工程设计方案,在符合规划相关技术规范要求的前提下,允许提高容积率,调整建筑退让、套型比、停车位等技术标准或指标。

在土地上,成片危旧住宅区回迁重建项目按规定程序办理土地手续,土地取得的方式保持不变,按用途补交土地出让金。增

加的住宅、商业用房等允许出售,出售资金充抵改造成本。

更重要的一条利好消息是,回迁重建房屋的土地使用年限将重新计算。也就是说,原来已经拆除的危旧房屋可能已经使用了20年,但重建房屋的土地使用年限将从零开始计算——居住70年、商业40年。

在税费上,成片危旧住宅区回迁重建项目相关税收优惠政策按照国家及省有关棚户区改造的规定执行,地方留成部分通过安排支出全额补助项目建设。电力、通信、市政公用事业等企业应给予大力支持,减免入网、管网增容等经营性收费。回迁安置房屋与原房屋等面积部分还免缴房屋契税。

在配套上,教育、卫生等公共配套设施,可以在区域内进行统筹。绿地和人防工程可采用易地建设的方式落实,易地建设费用减半缴纳,其中人防工程住宅回迁部分面积全免。

房屋征收:签约低于80% 征收决定效力终止

采取房屋征收方式实施改造的,应坚持“业主申请、以旧换新、等价置换、鼓励自选”原则,经所涉及房屋总户数90%以上所有权人同意后,向属地政府申请危旧住宅区改造征收,属地政府可视情况决定是否实施征收。

鼓励用货币补偿

人民政府决定实施危旧住宅区改造征收的,应当纳入国民经济和社会发展年度计划,按照规定程序依法作出征收决定,并按项目实施时房屋征收补偿有关规定对被征收人给予补偿。

但对补偿以外政府给予的补助、奖励政策,按《实施意见(试行)》进行调整,一并在征收补偿方案中明确。

其中,被征收人选择货币补偿的,房屋征收部门按被征收房屋的评估价值给予货币补偿后,不予增加货币补偿补助。

但为了鼓励被征收人用货币补偿资金在宁波市场上选购房屋,在征收补偿协议生效之日起24个月内购买房屋作为安置房,并完成交易过户手续的,由房屋征收部门按被征收房屋评估金额(实际购房资金少于被征收房屋评估金额的按契税证记载的购房资金)10%的比例给予购房补助。超过期限不予补助。

比如,被征收人的货币补偿资金为100万元,自行购买了一套120万元的房屋作为安置房,就可以获得10万元的购房补助;但如果被征收人自行购买的房屋价值为80万元,那么,他得到的购房补助则只有8万元。

确保“阳光征收”

需要指出的是,实施危旧住宅改造征收,房屋征收部门应当与被征收人签订附生效条件的补偿协议,补偿协议签订应当实行信息化管理,确保“阳光征收”。

在规定的签约期限内达到规定签约比例的,补偿协议生效,否则协议不生效,房屋征收决定效力终止。具体的签约比例在征收补偿方案中予以明确,但不得低于80%。

被征收人征收改造意愿未达到规定比例,或在规定的签约期限内未达到规定签约比例的,原则上5年内优先安排其他符合条件的项目。对其中的危房,根据绝大多数业主意愿,通过维修加固、原址重建、按市场评估价格回购等方式实施解危。