

我市国有土地上房屋征收补偿新政公开征求意见 旧城区改建须九成以上被征收人同意

征收补偿的政策要有调整了。目前,《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法(草案征求意见稿)》和《宁波市国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励标准(征求意见稿)》正在市政府网站、市法制办网站和市住建委网站全文发布,公开征求公众意见。

记者注意到,对比现行政策,新政草案在旧城区改建征收项目、房屋征收补偿标准、成片危旧住宅征收、低收入住房困难家庭额外补偿等方面,都有了相关内容的补充或调整。

如果市民对新政草案内容有意见或建议,可在2015年1月4日前,登录宁波政府法制信息网“宁波地方立法草案意见征集系统”反馈;也可以信函、传真、电子邮件等形式发送给市法制办。

通讯地址:

宁波市宁穿路2001号,宁波市人民政府法制办公室立法一处;

传真:87182023;

电子邮箱:

jhq@nbfz.gov.cn。

另外,市民也可向市住建委反馈。

传真:87190005;

电子邮箱:

2262149630@163.com。

记者 林伟

旧城区改建 需90%以上 被征收人同意

根据新政草案,因旧城区改建(包括成片危旧住宅区)征收房屋的,房屋征收部门应当组织征询房屋征收范围内所有被征收房屋所有人的意见。90%以上被征收人表示同意的,方可进行旧城区改建。

同时,因旧城区改建征收房屋的,50%以上的被征收人提出征收补偿方案不符合相关规定的,市或者县(市)区人民政府还应当公开举行由被征收人代表和公众代表参加的听证会,并形成听证报告。

甚至,旧城区改建征收是否实质性启动,还得看签约比例是否达标。

也就是说,因旧城区改建需要征收房屋的,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。在征收补偿方案确定的签约期限内达到80%以上的规定签约比例的,补偿协议生效;未达到80%以上的规定签约比例的,补偿协议不生效,房屋征收决定效力终止。

征收非住宅 致停业停产要补偿

房屋被征收,被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换,并依法享有被征收房屋价值的补偿,因征收房屋造成搬迁、临时安置的补偿,以及停产停业损失的补偿。

其中,被征收人选择货币补偿的,除可获得被征收房屋价值补偿之外,还可以额外获得最高不超过房屋评估25%的奖励。这个奖励由两部分组成,一是履约搬迁奖励,二是对被征收人选择货币补偿的征收补助。

其中,履约搬迁奖励是奖励在搬迁期限内签订补偿安置协议并搬迁的被征收人。新政草案规定,海曙、江东、江北区住宅房屋履约搬迁奖励,按被征收房屋评估价值10%计发,每户低于2万元的按2万元计发。

非住宅房屋履约搬迁奖励,按被征收房屋评估价值的5%计发。

此外,新政草案还规定,市区的住宅房屋被征收人选择货币补偿的,还可获得被征收房屋评估价值15%的房屋征收补助。

而市区的非住宅用房屋被征收人选择货币补偿的,按被征收房屋评估价值的一定比例计发房屋征收补助。

其中,商业用房征收补助标准为:评估价值不足200万元以下部分为30%;200万元以上不足500万元的为10%;500万元以上的为5%。办公、工业、仓储用房的征收补助标准为15%。

相较现行政策,新政草案还对非住宅的停产停业损失单独计算,为被征收房屋评估价值的5%,符合条件的还可以另行评估。



成片危旧住宅 征收纳入新政体系

新的房屋征收与补偿办法,还将成片危旧住宅区征收也纳入政策体系。

不过,这里要强调的是,成片危旧住宅区改造项目被征收人,在获得补助和奖励,以及产权调换房屋面积换算标准等方面,与一般房屋征收项目有所不同。

根据新政草案,成片危旧住宅区改造项目被征收人,用被征收房屋评估价值补偿资金在本市行政区域内选购产权调换房屋,在征收补偿协议生效之日起24个月内购买房屋作为产权调换用房,并完成交易过户手续的,按被征收房屋评估价值(实际购房资金少于被征收房屋评估价值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。

选择产权调换房屋的建筑面积,按被征收房屋补偿金额除以产权调换房屋评估比准价格为基数,向最接近面积的套型上靠确定,并按评估价值结算差价。但产权调换房屋建筑面积不小于被征收住宅房屋建筑面积。

至于履约搬迁奖励,成片危旧住宅区被征收人在规定期限内完成签约并在协议生效后规定时间内搬迁的,在不超过被征收房屋评估价值5%至10%的比例范围内,根据不同的签约比例给予相应比例的履约搬迁奖励。

异地产权调换 级差越大扩面越多

如果住宅用房的被征收人、符合条件的承租人,在房屋被征收后选择房屋产权调换的,新政草案规定,调换住房的面积可酌情扩大。

具体而言,其产权调换住宅房屋的建筑面积,以被征收住宅房屋补偿价值与产权调换住宅房屋评估比准价格折扣一定比例的价格之比为基数,向最接近面积的套型上靠确定且不低于被征收住宅房屋的建筑面积。

其中,海曙、江东、江北三区按评估比准价格的85%计算。

如果被征收人选择异地产权调换住宅房屋的,其产权调换住宅房屋的建筑面积,在上述基数的基础上再扩大一定的面积。

其中,海曙、江东、江北区住宅房屋被征收人,选择异地产权调换房屋的,产权调换房屋地段等级低于被征收房屋地段等级的,按每降低一个地段等级增加建筑面积5平方米。

住房困难被征收人 有保障性规定

此外,新政草案对住房困难的被征收人也作出了优先给予保障的规定,并建立了最低补偿制度。

也就是说,低收入住房困难家庭住宅房屋被征收人、承租人,其被征收住宅房屋建筑面积每户低于54平方米最低补偿面积标准的,不足54平方米部分按评估比准价格给予低收入住房困难家庭补偿。但被征收人、承租人他处另有房屋的除外。

这类住房困难家庭选择产权调换的,产权调换房屋建筑面积54平方米部分或被征收房屋价值部分(含低收入住房困难补偿)不结算差价;产权调换房屋建筑面积超过54平方米部分且超过被征收房屋补偿价值的,按规定结算差价。

被征收人、承租人无力结算差价的,差价部分折算的建筑面积可比照公有住房租金标准计租;被征收人、承租人安置后要求购买该部分房屋的,仍按征收时的差价金额补助。

产权调换房屋 逾期未交付补偿有新规

在房屋征收实际情况中,选择房屋产权调换的被征收人迟迟拿不到房屋的情况时有发生,有的甚至在被征收人搬迁后10多年仍未交付房屋,这不仅侵害了被征收人的合法权益,也大大影响了政府公信力。为此,新政草案也对此作了保障性规定。

首先,对产权调换房屋的交付期限,即过渡期限作了规定,一般为自被征收人搬迁之日起24个月;产权调换房屋为房屋征收范围内新建高层建筑的,为36个月。

其次,对超过过渡期限,房屋征收部门仍未交付产权调换房屋的经济补偿责任作了规定。其中,由房屋征收部门提供周转用房的,除继续提供周转用房外,还应当自逾期之日起,按照市和县(区)人民政府公布的最新的临时安置费核算标准,支付临时安置费。

被征收人自行解决周转用房的,即自逾期之日起,房屋征收部门则需按照市和县(区)人民政府公布的最新标准的两倍支付临时安置费。

第三,新政草案还规定,房屋征收部门超过过渡期限未交付房产调换房屋的,被征收人有权另行选择货币补偿方式。

过渡期限届满后超过24个月仍未交付产权调换房屋的,被征收人有权要求提供其他产权调换房屋,房屋征收部门应当在6个月内交付与原产权调换房屋面积、地段相当的现房,并按规定计算、结清差价。

运通带您港澳动车游



年底,运通旅行社特别推出适合中老年人出游的“爸妈港澳安心动车六日游”,团团委派宁波资深专线领队全程陪同,行程设计合理,游览时间充足。携手老伴来一次暖冬游,温馨而浪漫,非常值得回忆。产品亮点:行程中专为中老年朋友准备了当地特色美食餐;团团赠送每人1500元港币;品尝当地多样化的热带水果。

只需提前10天报名,即可享受特惠价格,无需等待尾单,不受名额限制,出游时间选择更灵活,超值价格:1999元/人(内含价值1500元港币消费券或同等价值礼包)。运通更有贴心服务,即:二人报名赠送一张运通特制港澳电话卡一张(价值68港元)。

发班日期:明年1月每周三发班(动车票提前10天预订,特殊节假日除外)

运通旅游报名热线:87651111

报名地址:海曙区新典路536号新海蓝钻8楼

关注微信公众号:浙江运通旅游

QQ群:116159829