

以成片危旧住宅区为重点 改善居住条件 提升城市面貌

我市发出城市棚户区改造“动员令”



昨天，我市召开全市棚户区改造工作动员会。已经市政府常务会议审议通过的《宁波市关于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)》下发,并将于今年11月1日起正式施行。市委副书记、市长卢子跃作动员讲话。

根据《实施意见(试行)》，到2017年，我市将改造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。力争通过几年时间的努力，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。

按照计划，今年年内，全市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。

成片危旧住宅是否改造 由业主决定

宁波非成套房改造已近尾声，城中村改造政策体系成熟将继续沿用。唯有成片危旧住宅改造政策是全新实施的，同时也是最受市民关注的。

那么，成片危旧住宅区究竟怎么改?《实施意见(试行)》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，原址重建时，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。

城市棚户区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(试行)》也强调，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见确定改造方式。

回迁重建如何实施

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，经所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。

此外，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和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。绿地和人防工程科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。

在审批上，《实施意见(试行)》也要求相关部门简化优化连片危旧房改造回迁安置项目的审批环节和流程。

《实施意见(试行)》还规定，属地政府应当指定专门部门予以组织指导，在充分尊重业主意愿的基础上，协助做好回迁重建方案拟定、业主意见征求、资金平衡测算、专业实施单位选择、相关审批手续办理等工作，并帮助协调解决工作推进中遇到的有关困难和问题。

房屋征收如何实施

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，向属地人民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。

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规划年度计划，按照征收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用房，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80万元的话，可以得到的购房补助就只有8万元了。

此外，被征收人要求政府提供安置用房的，征收部门应当提供不小于被征收房屋建筑面积的安置用房，可安置面积按被征收房屋补偿金额除以安置房屋评估基准价格为基数，向最接近面积的套型上靠确定，双方按评估金额结清差价。

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10%的比例范围内，根据不同的签约比例给予相应比例的提前搬迁奖励，最低不低于5%。

在实施中，可以项目或幢为单位，根据不同签约比例设置不同的奖励标准。如：签约比例达到80%奖励5%；签约比例达到90%奖励7%；签约比例达到100%奖励10%。具体奖励比例的设置在补偿方案中予以明确。

被征收人属于低收入住房困难家庭或符合住房困难补助条件的，按项目实施时征收政策规定，给予最低住房保障补偿或住房困难补助。

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。

今后3年每年安排10亿元棚改补助资金

城市棚户区改造所需大量资金如何筹集。《实施意见(试行)》明确，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

的直接责任单位及个人，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。

市政府将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。

此外，我市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。

我市还要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的，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。

热点问题答疑

根据《实施意见(试行)》，成片危旧住宅区改造中政府应该扮演何种角色，所采用的征收方式与以往的征收有哪些相同或不同?负责政策起草的市住建委副主任陆东晓女士专门就几个需要厘清的问题作了解答。

问：成片危旧住宅区改造是否属于公共利益?

答：成片危旧住宅区改造属于公共利益情形。《国有土地上房屋征收与补偿条例》中第八条第五款明确规定的公共利益情形：由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要。因此，成片危旧住宅区属于旧城区改建的公共利益情形。

问：成片危旧住宅改造征收与其他征收比有何差异?

答：首先，补偿方面，与其他征收相比补偿标准是统一的，都按市场评估价予以补偿，但补助和奖励有差别。其次是自愿性：即经业主同意后向政府申请征收，不同意的按其他方式解危，政府不强制启动征收。

问：回迁重建方式政府的角色定

位是什么?

答：经所涉及房屋三分之二所有权人同意采取回迁重建方式实施改造的,业主委员会可向当地政府提出协助申请。政府协助做好的工作包括:回迁重建方案拟定;业主意见征询;资金平衡测算;专业实施单位选择;相关审批手续办理。

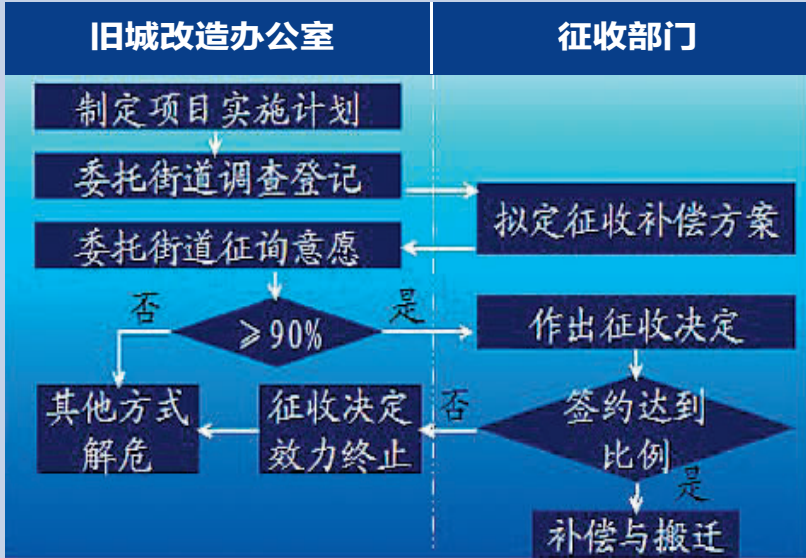
问：采取房屋征收方式实施改造的，征收意愿90%、签约比例80%如何确定?有何法律依据?

答：采取房屋征收方式实施改造的，需经90%以上所有权人同意，在规定的签约期限内达到签约比例的(不得低于80%)，补偿协议生效，否则不生效，房屋决定效力终止。具体比例在征收补偿方案中去明确。法律依据为《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条和第十九条。

问：对特殊低收入、套型面积小的被征收人如何补偿?

答：低收入住房困难家庭的被征收人符合住房困难补助条件的，可按现行征收政策规定给予住房困难补助。

成片危旧住宅区房屋征收流程图



文/王岚 刘晓庆 胡学军 杨军

胡学军供图

成片危旧住宅区征收补偿

模拟案例分析

案例概况

被征收房屋概况：住宅用房，建筑面积72平方米，房屋评估金额为1000000元，位于海曙区；房屋征收补偿方案确定的提前搬迁奖励费不超过被征收房屋评估价值10%，根据不同的签约比例给予相应比例的提前搬迁奖励，最低不低于5%（本案例假设为10%），自选购房补助为被征收房屋评估金额的10%；假设不考虑装修等其他因素。

安置用房概况：高层住宅，设计套型为70平方米至140平方米，间隔10平方米一档，每单元设置有两部电梯，安置住房评估基准价格为12400元/平方米；假设结算差价时暂不考虑安置房层次、朝向差价等因素。

选择不同补偿安置方式下补偿资金总额的比较：

一、货币自选安置

(一) 货币补偿后未进行自选购房的：
1.被征收房屋评估金额：1000000元；
2.提前搬迁奖励费：1000000元×10%=100000元；
3.一次性搬迁补偿费：72平方米×300元/平方米=21600元；
4.临时安置补偿费：72平方米×30元/平方米·月×6个月=12960元；
补偿资金总额：1000000+100000+21600+12960=1134560(元)。

(二) 货币补偿后按规定进行自选购房的：
1.被征收房屋评估金额：1000000元；
2.提前搬迁奖励费：1000000元×10%=100000元；
3.自选购房补助：1000000×10%=100000元；
4.一次性搬迁补偿费：72平方米×300元/平方米=21600元；
5.临时安置补偿费：72平方米×30元/平方米·月×6个月=12960元；
补偿资金总额：1000000+100000+100000+21600+12960=1234560(元)。

二、直接安置产

安置面积基数：1000000÷12400=80.65平方米；安置高层每单元2部电梯的增加面积：10平方米；确定安置房套型：以上两项面积加总为90.65平方米，与房屋征收部门提供的安置房套型比较，大于90.65平方米的最接近套型为100平方米，因此，最终安置给被征收人的安置房套型为100平方米。
可得补偿资金：
1.被征收房屋评估金额：1000000元；
2.提前搬迁奖励费：1000000元×10%=100000元；
3.一次性搬迁补偿费：72平方米×300元/平方米=21600元；
4.临时安置补偿费：72平方米×30元/平方米·月×6个月=12960元；
补偿资金总额：1000000+100000+21600+12960=1134560(元)。
差价结算：100平方米×12400元/平方米-1134560元=105440元，被征收人应向征收部门支付安置房结算差价105440元。
(以上案例仅供参考，具体补偿安置计算应以房屋征收决定作出时的政策法规和补偿方案为准。)