

以成片危旧住宅区改造为重点,同步推进城中村改造 全市将改造棚户区1000万平方米

改造项目可回迁重建也可房屋征收,具体方案由业主自主决策

□记者 张璟璟 通讯员 刘晓庆

我市将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。这个信息是记者从昨天召开的全市城市棚户区改造工作动员会议上获悉的。会上同时发布《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实施意见(试行)》。按照实施意见,2014年—2017年,全市计划实施棚户区改造10万户、1000万平方米,争取年内启动试点改造项目,至2017年争取完成成片危旧住宅区改造300万平方米。该意见将于今年11月1日起正式施行。

案例

参考房屋征收改造方案,
位于海曙区住宅,建筑面积72平
方米,评估金额100万元,不考虑装修等
其他因素。(单位:元)

货币补偿 或自选安置

1000000

50000-100000

21600

12960

两年内不购房
0

两年内购房
100000

1134560

1234560

直接安置

1000000

50000-100000

21600

12960

0

1134560

评估金额

提前搬迁奖励
(5%-10%)

一次性搬迁补偿
(300元/m²)

临时安置补偿
(30元/m²·月)

购房补助
(10%)

补偿总资金

雷林燕
制图

解读

回迁重建

土地使用年限重新计算 与原房屋等面积部分免契税

通过回迁重建的方式来实施成片危旧住宅区改造,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。教育、卫生等公共配套设施,可在区域内统筹;绿地和人防工程,可异地建设。回迁重建项目的审批环节和流程也将简化。

成片危旧住宅区通过此种方式完成改造后,增加的住宅、商业用房等允许出售,出售资金充抵改造成本。

值得关注的是,虽然成片危旧住宅区回迁重建项目的土地取得的方式保持不变,但重建房屋的土地使用年限将被重新计算。此外,回迁安置房屋与原房屋等面积部分,免缴房屋契税。

房屋征收

两年内用货币补偿金买房 可获购房补助

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

如果被征收人征收改造意愿未达到规定比例,或者在规定的签约期限内未达到规定签约比例的,原则上5年内不再安排征收改造,而是采取其他形式改造。

通过征收方式实施危旧住宅区改造的,具体可分货币补偿、自选安置和直接安置。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。

不过,政策鼓励被征收人用货币补偿资金在宁波市场上选购房屋,并给予一定购房补助。具体而言,选择货币补偿的被征收人,在征收补偿协议生效之日起24个月内购买房屋,包括住宅、非住宅,作为安置用房,并完成交易过户手续的,凭该房屋所有权证、土地使用权证和契税证,由房屋征收部门按不低于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,则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。

如果被征收人要求政府提供安置用房的,征收部门则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。

此外,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获得相应比例的提前搬迁奖励,最低不低于5%。

对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。

要不要改、怎么改由业主自主决策

意见明确,城市棚户区改造以成片危旧住宅区改造为重点,同步推进城中村改造。其中,成片危旧住宅,是指国有土地上以多层多业主住宅为主,住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的连片城市旧住宅区(包括非成套房片区)。城中村改造仍按现有政策操作执行。

需要注意的是,城市棚户区改造,将充分尊重业主意愿,由业主自主决策。改造项目的确定和安置补偿方案的制订,会广泛征询群众意见,

在得到绝大多数群众支持的基础上组织实施。

意见同时指出,对于城市棚户区,要坚持实事求是、区别对待,宜改则改、宜拆则拆。同时,坚持试点先行、先易后难,优先安排连片规模较大、居住条件较差、安全隐患严重、群众要求迫切的改造项目。

此外,城市棚户区改造要与城市有机更新、危房解危等相结合。坚持先规划后改造,注重优化城市空间,提升城市品位,完善基础设施,改善人居环境。

回迁重建和房屋征收是主要改造方式

成片危旧住宅区改造,主要采取回迁重建和房屋征收两种方式。其中,采取回迁重建方式实施改造的,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,所需资金由业主自筹分担,政府在规划、土地、税费等方面给予相关政策支持。

采取房屋征收方式实施改造的,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,向房屋所在地县(市)区人民政府申请危旧住宅区改造征收,人民政府可视情况决定是否实施征收。

如果这两种方式都行不通,意见指出,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其他方式实施解危。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,并应符合建设工程规划许可证确定的其他条件。

每年安排10亿元改造统筹资金

至于成片危旧住宅区改造的资金来源,意见指出,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,市政府将建立城市棚户区改造统筹专项资金,2015年—2017年,每年安排统筹资金10亿元,其中市财政2亿元、市级城建资金2亿元、县(市)区和相关管委会统筹6亿元,用于专项补助成片危旧住宅区改造。而成片危旧住宅区改造项目所产生的土地出让金,扣除按规定缴纳税费

后,全额用于该项目改造,实行专款专用。

除政府资金投入外,成片危旧住宅区居民,应合理承担部分改造资金。同时,造成房屋使用危险的侵权责任单位及个人,也应当在责任范围内承担出资责任。

此外,城市棚户区改造将争取银行金融机构贷款支持,并通过发行各类债券筹措资金。而民间资本也被鼓励通过直接投资、间接投资、委托代建等多种方式,参与成片危旧住宅区改造。