

# 我市国有土地上房屋征收补偿新政公开征求意见 被征收人九成同意八成签约 旧城区改建方可实施

□记者 张璟璟 通讯员 周子俊

继《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》今年10月1日起施行之后,我市相关征收补偿政策也有了眉目。《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)》目前正在市政府网站、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。

市民对草案内容有意愿或建议,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”反馈意见;也可以信函、传真、电子邮件等形式反馈至市法制办或市住建委。

## 旧城区改建征收的启动和生效有特殊要求

较之现行政策,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的新增或调整。

草案称,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权的改建意见;

达到90%以上被征收人同意改建的,方可启动征收。旧城区改建征收是否能实施,还得看签约比例是否达标。按要求,房屋征收部门应当与旧城区改建项目被征收人签订附生效条件的补偿协议。在规定的签约期限内,签约比例达到80%以上的,补偿协议生效;未达到的,补偿协议不生效,房屋征收决定效力终止。

## 选择货币补偿 最高可获房屋评估价25%的补助和奖励

房屋被征收,被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换,并依法享有房屋价值补偿、搬迁、临时安置的补偿。

被征收人选择货币补偿的,除可获得被征收房屋价值补偿及其他补偿之外,还能额外获得最高不超过房屋评估价25%的奖励。这额外的奖励,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。

按补偿标准草案规定,如果被征收人在搬迁期限内签订补偿安置协议并搬迁,应给予履约搬迁奖励。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。

至于房屋征收补助,草案规定,市区住宅房屋被征收人选择货币补偿的,将获得被征收房屋评估价值15%的房屋征收补助;市区非住宅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。

具体而言,商业用房征收补助标准为:评估价值不足200万元的为30%,200万元(含)以上不足500万元的为10%;500万元(含)以上的为5%;办公、工业、仓储用房的征收补助标准为15%。

此外,被征收房屋系非住宅用房,那被征收人还可获得停产停业损失补偿。补偿费用为房屋评估价值的5%,符合条件的还可以另行评估。

## 异地产权调换房屋 地段级差越大扩面越多

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,草案规定,安置面积可酌情扩大。安置房建筑面积这样计算:被征收房屋补偿价值÷(产权调换房屋评估比准价×一定比例折扣),再向最接近面积的套型上靠。

其中,海曙、江东、江北三区产权调换住宅房屋按评估比准价格的85%计算。举例而言,被征收房屋的评估价为100万元,安置住房的评估比准价

为1万元/平方米,则可安置面积基数为100万元÷(1万元/平方米×85%)≈117.65平方米。

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、江北三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。

## 低收入住房困难户可获特殊补偿

草案提出,对住房困难被征收人、承租人,草案提出特殊补偿。低收入住房困难家庭住宅房屋被征收人、承租人,其被征收住房建筑面积每户低于54平方米这一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。

住房困难家庭选择产权调换的,安置房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;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。

以老三区一套建筑面积50平方米、评估比准价1.6万元/平方米的被征收住房为例:被征收人除获得80万元房屋价值补偿之外,还能享受住房困难补偿(54-50)平方米×1.6万元/平方米=6.4万元。总的房屋补偿款达到86.4万元。

如果选择调产安置,安置房评估比准价为1.3

万元/平方米,那么“征一补一、不收差价”的安置面积可达到86.4万元÷(1.3万元/平方米×85%)≈78.19平方米。

如果调产安置房面积为80平方米,那么需要结算的差价为(80-78.19)平方米×(1.3万元/平方米×85%)≈2万元。

另外,当被征收人、承租人无力结算差价时,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购。

值得注意的是,低收入住房困难家庭,应当同时符合低收入困难家庭和住房困难家庭两个条件。其中,低收入困难家庭按依法持有《最低生活保障金领取证》、《宁波市城区社会扶助证》、《特困职工证》认定;住房困难家庭认定标准由市住房和城乡建设行政主管部门另行制定。

## 新闻延伸 成片危旧住宅区征收纳入政策体系

此外,新的房屋征收与补偿办法,将成片危旧住宅区征收也纳入政策体系。不过,需要提醒的是,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。具体参照《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)》。



今天是冬至日。昨天,在市社会福利中心,老人们和厨师一起,制作番薯年糕汤果、酒酿圆子、烤大头菜等冬至食品。记者 龚国荣 摄

## 今天是冬至 本周天气干燥无降水

本报讯(记者 陈胜男) 常年冬季降水量就是在四季中属最少的,上周受冷空气影响,甬城出现了弱降水过程,但市区基本没飘下多少的雨丝,本周甬城的天气还是和雨水搭不上边。

据市气象台预报,今明我市都是晴到多云的天气。受冷空气影响,昨天我市沿海海面有7—9级偏北大风,大风过后就该轮到晨起出现最低温了。预计今明早晨平原地区的最低气温是-1℃—-3℃,有薄冰;山区-4℃—-6℃,有严重冰冻。本周三至周日甬城还是以多云天气为主,最低气温有所回升,最高气温起伏不大,体感依旧寒冷。由于近期持续少雨,天气干燥,大家在防火的同时,也别忘了多给人体补充水分。

今日,我们迎来了中国农历中的一个重要节气——冬至。由于冬至是二十四节气中较为重要的一个节气,南方、北方均有其不同的庆祝方式。比如北方有冬至吃饺子的习俗,俗称“冬至到,吃水饺”。而南方则有吃汤圆等习俗,对于宁波人而言除了吃汤圆外,老宁波还会在冬至这天吃冬至羹饭、汤果、大头菜烤年糕和赤豆粥等。

## 宁波汽车票预售期调整 今起可买 明年元旦小长假车票

本报讯(记者 吴明京 通讯员 陈旭利 王成) 随着元旦小长假的临近,宁波客运中心、汽车南站、汽车北站、汽车东站以及中巴南站对车票预售期进行了调整。从今天起旅客可买上述车站元旦小长假汽车票。

此次调整,预售期从原来的7天延长至14天。即:12月22日可买到2015年1月4日(含当天)之前车票,依次类推。12月28日起逐步恢复预售天数,即12月29日至2015年1月4日(含当天)之前车票。12月30日可售2015年1月5日(含当天)之前车票,预售期恢复为7天,以后依次类推。

宁波公运集团方面介绍,去往杭州、上海、临海、金华和嘉兴的旅客可以分别在客运中心和汽车南站售票大厅指定售票窗口购买回程车票。客运中心与临海客运中心、金华西站已开展了联程票业务,旅客可以在客运中心指定窗口直接购买上述两站始发的所有班车车票,实现零换乘。车站免收异地售票手续费,预售票天数与始发站预售期同步(特别提醒:上海回程票只可购买24小时以后的车票)。

据介绍,上述汽车站已实现网上购票、购票后联网取票。网上购票可在宁波公运网站上购买,联网取票是旅客在上述各站就近获取网上所购车票。例如在网上购买了客运中心的车票可以就近到汽车南站取票。