

《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》实施 承租人的补偿权得到明确

全市征收补偿、补助和奖励标准基本统一

□记者 谢昭艳 通讯员 周子俊

3月18日,《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》(以下简称《办法》)正式实施。该《办法》根据国务院、省房屋征收补偿条例,结合我市实际,对我市国有土地上房屋征收的体制、程序、评估、补偿、补助和奖励等有关内容作了规定。通过规范征收补偿行为,基本统一全市征收补偿、补助和奖励的标准,保障我市国有土地上房屋征收依法、公开、公平和公正。

《办法》有哪些亮点?

实现了全市政策的基本统一

《办法》实现了全市政策的基本统一,统一了全市征收补偿、补助和奖励的内容,以及征收补偿计算依据、计算方法。

《办法》体现了民主决策程序,对房屋征收的法定程序作了明确规定,规定向被征收人公开和参与决策的程序,其中因旧城区改建征收房屋的,规定90%以上的被征收人同意,方可实施征收;在规定的签约期限内未达到

80%签约比例的,补偿协议不生效,房屋征收决定效力终止。

《办法》突出了市场化补偿安置原则,货币补偿与产权调换房屋均按被征收房屋价值进行补偿或等值换算安置面积。

此外,《办法》还强化了困难群众保障,规定征收低收入住房困难家庭住房,每户低于54平方米的按54平方米补偿,对住房困难群体给予住房困难补助。

《办法》如何确保依法征收?

征收补偿方案应征求公众意见

征收程序是保障依法征收的重要内容,为体现阳光征收、公正公开,《办法》对征收程序作了全面、完整的规定。

提出征收申请。征收房屋由建设活动实施单位向房屋征收部门提出申请,房屋征收部门经审查认为符合法律、法规的,拟定房屋征收范围报市或者县(市)区政府,并在征收范围内公布。

组织调查登记。房屋征收部门对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记,调查结果在征收范围内向被征收人、承租人公布。拟定征收补偿

方案。房屋征收部门根据调查登记结果拟定征收补偿方案,由市或者县(市)区政府组织有关部门对征收补偿方案的合法性、合理性进行论证、征求公众意见,其中符合征收补偿方案听证条件的,应当组织公开听证。

组织风险评估。作出房屋征收决定前,市或者县(市)区政府对房屋征收的可行性、合法性、合理性、可控性以及可能出现的风险进行社会稳定风险评估,评估结论作为是否作出房屋征收决定的重要依据。

作出征收决定。市或者县(市)区政府认为征收程序合法、征收补偿方案合理、社会稳定风险可控的,方可作出房屋征收决定,其中房屋征收涉及100户以上的,房屋征收决定应当经政府常务会议讨论决定。

《办法》对征收评估有何规定?

评估机构可由被征收人、承租人协商选定

确保房屋征收评估结果客观公正正是保障被征收人利益的体现。根据我市近年来房屋征收工作具体实践和总结,《办法》对评估的基本要求、评估机构选择、评估方法和评估报告异议程序等方面也作了规定。

明确评估机构选定方法。房屋征收决定公告后,由被征收人、承租人在评估机构名录内协商选定评估机构;未协商选定的,由房屋征收部门组织被征收人、承租人,按照少数服从多数的原则投票确定或者采取摇号、抽签等方

式随机确定。

确定了市场化评估的方法。

明确评估结果异议处理机制。被征收人、承租人或者房屋征收部门对估价结果有异议的,可以向出具评估报告的评估机构书面申请复核评估。对评估机构的复核结果有异议的,可以向评估专家委员会申请鉴定。

加强对评估行为的监管。要求市住房和城乡建设主管部门建立评估机构名录,成立评估专家委员会,加强对征收评估行为的监督指导。

《办法》在征收补偿上有哪些内容?

货币补偿还是产权调换都有了明确说法

按照依法公平补偿、保持政策延续性的原则,《办法》规定了被征收人、承租人的补偿权利、住宅房屋补偿、非住宅房屋补偿等内容。

明确承租人的补偿权。在依法保障对被征收人补偿的同时,增加了对公有住房、代管住房、落实政策私有住房、宗教产住房等历史遗留的承租人的补偿权利,并分别明确了相应的货币补偿权或者房屋产权调换补偿权以及补偿标准。

明确征收住宅房屋的补偿内容。对选择货币补偿的,给予被征收房屋及其装修、附属物价值、搬迁费补偿;对选择房屋产权调换的,提供用于产权调换的住宅房屋,给予临时安置费补偿或者提供周转用房,以及搬迁费补偿。

其中,还明确规定了被征收住宅房屋价值的补偿不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产市场价格;产权调换住宅房屋的建筑面积不低于被征收住宅房屋建筑面积并按规定结算差价;低收入住房困难家庭按每户54平方米最低补偿建筑面积标准给予补偿;搬迁费实行一次性补偿,按被征收住宅房屋建筑面积核算;被征收人、承租人选择自行解决周转用房的,给予临时安置费补偿;考虑临时安置费与当地物价水平的关联性,明确临时安置费补偿的具体计算规定由市和县(市)区政府另行制定。

明确征收非住宅房屋的补偿内容。对被征收人给予被征收非住宅房屋及装修、附属物价值补偿,或提供用于产权调换房屋。选择房屋产权调换的,按规定结算差价。另外,给予一次性搬迁和临时安置费的补偿。对因征收造成重大设施搬迁、停产停业的,给予重大设施搬迁损失、停产停业损失补偿。

《办法》规定了哪些补助奖励政策?

签约期限内搬迁,给予一定奖励

《办法》对房屋征收中的补助和奖励内容及相关标准作了相对原则的规定。

对选择货币补偿的,按被征收房屋用途和被征收房屋评估价值的一定比例给予货币补偿补助;按被征收住宅房屋建筑面积和临时安置费标准给予六个月的临时过渡费补助。

对选择住宅房屋产权调换的,给予一定的住宅房屋产权调换面积或者差价结算补助。

对被征收住宅房屋建筑面积低于每户54平方米的,不足54平方米部分按被征收房屋评估比准价的50%给予住房困难补助。

对在签约期限内签订补偿协议并在搬迁期限内搬迁的,按被征收房屋评估价值的一定比例给予签约搬迁奖励。

同时规定,上述补偿、补助和奖励项目的具体规定由市和县(市)区人民政府另行制定并公布。