

怎样才能享受房屋补偿?

有哪些补偿方式?

货币补偿究竟如何补?

宁波集体所有土地房屋
征收补偿条例征求意见



被补偿人需要具备哪些条件才能享受房屋补偿? 住宅房屋补偿有哪些补偿方式? 非住宅房屋货币补偿究竟如何补? 日前,市自然资源和规划局网站就《宁波市征收集体所有土地房屋补偿条例(草案)》(以下简称《条例》)公开征求意见。

1 征收土地预公告时哪些事不能做?

征地房屋补偿是征地补偿安置工作的组成部分。征地补偿安置程序,按照国家、省、市有关规定执行。

市、区(县、市)人民政府应当在拟征收土地的乡镇(街道)和村、村民小组(若有)范围内张贴征收土地预公告,公告时间不少于10个工作日。

值得注意的是,自征收土地预公告发布之日起,拟征地范围内有四种行为要禁止,否则不予补偿,具体如下:(一)不得抢栽抢种;(二)不得新建、翻(扩)建、装修房屋和其他建(构)筑物;(三)不得擅自改变房屋用途;(四)不得从事其他不当增加补偿费用的行为。

自征收土地预公告发布之日起,市、区(县、市)人民政府有关部门、镇(乡)人民政府、街道办事处应当在拟征地范围内暂停办理以下事项:

新批宅基地和其他建设用地;审

批新建、改建、扩建房屋及其附属设施;审批改变房屋、土地用途;办理入户和分户,但因出生、婚姻、军人退伍转业、当年大中专院校毕业生户籍回迁、刑满释放等原因确需办理入户和分户的除外;以拟征地范围内的房屋为注册地办理营业注册登记、变更土地使用权、房屋所有权的转让、抵押登记;其他增加补偿费用应当暂停办理的事项。

暂停办理相关手续的期限一般为12个月,因特殊情况需要延长的,应当在期满1个月前做出延期决定并公告,延长期限最长不超过12个月。

征地补偿安置公告发布后,被补偿人应当在公告载明的期限内,持不动产权属证书和户口簿、居民身份证等材料向公告指定的征收机构或者镇(乡)人民政府、街道办事处办理补偿登记。

2 怎样才能享受房屋补偿?

征收土地预公告发布时,征地房屋符合下列条件之一的,被补偿人享有房屋补偿的权利:

(一)已依法办理不动产权属登记的;(二)已依法取得集体所有土地使用权证和建房批准文件的;(三)已取得其他房屋所有权、建设用地使用权来源证明文件的。

拟征地范围内违法占地、违法建筑,或者依法尚未拆除的临时建筑,不予补偿。批准期限内的临时建筑,按照剩余期限给予适当补偿。

征地房屋补偿应当以合法有效的集体所有土地使用权证、房屋产权证、不动产权证或者建房批准文件计户,按户进行补偿。

征收土地预公告发布之日前,在同一征地范围内,有下列情形之一的,应当合并为一户:同一被补偿人拥有多个房屋权属来源证明文件的;同一家庭成员中被补偿人本人、配偶及其未成年子女分别拥有房屋权属来源证明文件的。

被补偿人家庭成员符合市、区(县、市)人民政府规定的宅基地申请条件的,可以与被补偿人分别计户。

征收土地预公告发布之日前,符合下列条件的被补偿人及其家庭成员享有房屋补偿的相关权利:

(一)具有被补偿人家庭常住户口;(二)属于征地范围内村集体经济组织的成员;(三)法律、法规规定可以享有房屋补偿权利的其他人员。

3 住宅房屋补偿有哪三种方式?

征收机构应当根据房屋的用途对被补偿人按照条例的规定给予补偿。

征地房屋补偿可以以下两种方式给予补偿,并应当在征地补偿安置方案中明确:

(一)对住宅房屋的补偿方式包括提供安置房、货币补偿;具备易地建房条件的区域可以通过重新安排宅基地建房的方式进行补偿;

(二)对非住宅房屋的补偿以货币补偿方式为主。易地建房范围的确定必须符合国土空间规划要求。

在住宅房屋补偿上,有以下三种具体情况:

首先,可安置面积。

被补偿人选择提供安置房或者货币补偿的,其住宅用房的安置面积,按照条例有关规定确定,但每户建筑面积最高不超过250平方米(以下简称高限安置标准);

对于符合宅基地申请条件但因未取得宅基地建房或者已建住宅用房建筑面积低于可申请建房建筑面积等原因而造成住房困难的农村村民,按每户人均建筑面积不少于40平方米(以下简称低限安置标准)确定可安置面积。

其次,多处住宅补偿规定。

被补偿人在拟征地范围内有多处集体所有土地住宅用房的,应当合并计算其住宅用房建筑面积。

被补偿人在拟征地范围外另有集体所有土地住宅用房或者以宅基地审批形式取得国有土地住宅用房的,在适用低限安置标准时,应当合并计算其住宅用房建筑面积。

被补偿人在征地前合法取得宅基地建造住宅用房,但未按规定拆除原有宅基地住宅用房的,其原有宅基地住宅用房不予补偿安置,并应当在规定的期限内自行拆除。未在规定的期限内自行拆除的,依法强制拆除。

最后,提供安置房。

被补偿人选择提供安置房补偿方式的,其补偿安置适用下列规定:

(一)被征地房屋按照重置价

格结合成新予以补偿;安置用房建筑面积与可安置面积相等部分,安置用房按照基本造价结算;

(二)被征地房屋合法建筑面积超过高限安置标准的部分,按照重置价格结合成新再增加不超过500%的比例补偿;

(三)实际安置用房建筑面积低于可安置面积的部分,按照最终确定的征地补偿安置方案公布之日被征地房屋货币化市场单价扣除基本造价结算;

(四)实际安置用房建筑面积超过可安置面积的部分,按照安置用房交付时安置用房货币化市场单价结算。

住宅房屋采取货币补偿的,其补偿安置适用下列规定:

(一)住宅用房可安置面积的补偿资金,按照最终确定的征地补偿安置方案公布之日被征地房屋货币化市场单价扣除基本造价补偿;

(二)被征地房屋按照重置价格结合成新予以补偿;被征地房屋合法建筑面积超过高限安置标准的部分,按照重置价格结合成新再增加不超过500%的比例补偿。

被补偿人选择重新安排宅基地建房补偿方式的,应当按照住宅房屋及其附属设施、装修、其他地上附着物等评估价值给予补偿,并按户重新安排一定面积的宅基地,由被补偿人自行建房。

对利用自有合法住宅从事经营活动,被补偿人持有有效营业执照并依法纳税的,按照有关规定予以补偿外,可以适当补偿停产、停业的经济损失。因征地造成被补偿人确需搬迁的,应当给予搬迁费补偿。

因征地造成被补偿人确需临时过渡的,应当在征地房屋补偿协议中明确过渡方式和过渡期限,并向被补偿人提供临时过渡用房或者临时安置费。过渡期限自被补偿人搬迁之日起至安置房交付当月止,不得超过36个月。安置房交付时间超过过渡期限的,除继续提供过渡用房或临时安置费外,还应当自逾期之日起另行支付一倍的临时安置费。

4 非住宅房屋如何进行货币方式补偿?

非住宅房屋采取货币方式补偿的,应当按照非住宅房屋及其建设用地、装修、其他附属设施等评估价值给予补偿。

非住宅房屋内的生产设施设备确需搬迁和临时安置的,应当给予一次性的搬迁和临时安置费的补偿。非住宅房屋内的重大设施因搬迁造成损失的,应当给予

重大设施搬迁损失费的补偿。

对非住宅房屋造成停产停业损失的,应当根据征地前的效益、停产停业限期等因素给予停产停业损失费的补偿。补偿标准不得低于非住宅房屋评估价值的5%。

记者 周科娜 冯瑄
通讯员 朱宁溪