

# 居住面积不会减 居住环境将更好

## 今年,洛北城区旧城改建涉及改造项目 70 个,拆迁后如何安置补偿是市民关心的问题,本报记者请相关部门详细解答



核心提示

□记者 连漪 通讯员 余现会

日前,洛北城区征迁改建“春季行动”正式启动。根据年度目标任务,今年我市的改造项目达 70 个,其中旧城改造项目 25 个,城中村改造项目 25 个,棚户区改造项目 20 个。(本报 23 日曾作详细报道)不少市民致电本报询问:房屋拆迁,会如何进行安置补偿呢?

昨日,记者就相关问题采访了市城中村改造工作领导小组办公室、市政府房屋征收办公室有关负责人。

### 总体要求:居住面积不减 居住环境改善

市政府房屋征收办公室有关负责人称,拆迁补偿总体要求是保障拆迁户居住面积不减、居住环境改善。

为此,我市去年正式出台了

《洛阳市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿的意见》和《洛阳市城市建成区内城中村改造集体土地上房屋征收补偿指导意见》,文件对不同性质土地

上房屋拆迁安置补偿进行了详细的规定,无论是何种性质的土地,市民均可选择货币补偿和实物补偿两种形式。看看下面的具体规定,您心里应该有底儿了。

### 集体用地

城中村改造属于集体用地性质,城中村土地征收房屋补偿实行货币补偿和房屋安

置两种方式,被征收人可自主选择。村民持有宅基地证,宅基地范

围内两层以下(含两层)的房屋主体均被认定为应补偿安置的面积。

### ●货币补偿:如期搬迁可获购房补贴

对选择货币补偿的村民,房屋征收部门将根据房屋的年代、结构、区位对该房屋给出市场评估价。部分村民听说自家房屋被列入拆迁范围后,选择突击加盖以期获得更多的补偿。需要提醒

的是,《洛阳市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿的意见》规定,货币补偿只针对两层以下(含两层)的房屋主体按市场评估价补偿。

不过,村民无需担心被征收

房屋市场评估价低于市场商品房价,补偿款不够异地购房。如果被征收人按期搬迁,将获得被征收房屋主体货币补偿款 30% 的额外购房补贴,同时还有按时搬迁奖励以及搬迁费等。

### ●房屋安置:人均安置面积不低于 40 平方米

与货币补偿相比,选择房屋安置的计算方法较为复杂,不过,相同的是,只对征收房屋两层以下(含两层)合法建筑中的有效面积等面积予以安置。

具体安置办法可套用下面的“公式”。

**补偿规定:**被征收房屋两层以下(含两层)建筑面积人均不足 40 平方米的,按人均建筑面积 40 平方米给予补差安置,补差面积部分按被征收房屋重置成本价每平方米 540 元结算。

【一点说明】如果一个家庭

有三口人,现居住面积仅为 80 平方米,按照人均 40 平方米的安置标准,该家庭可获得 120 平方米的房屋。但是,安置房比被征收房屋多出的 40 平方米的面积,该家庭需按照每平方米 540 元的被征收房屋重置成本价购买。

**补偿规定:**被征收人在安置面积相对应安置户型“就近靠上”选择的安置房屋,房屋面积超出应安置面积 10 平方米以内(含 10 平方米)的部分,按安置房成本价结算。超过 10 平方

米的部分,按安置房市场评估价结算。

【一点说明】如果被征收人的房子有 100 平方米,但安置房户型只有 90 平方米、110 平方米和 120 平方米三种,被征收人可“就近靠上”选择 110 平方米的房子,多出的 10 平方米只需交纳安置房成本价即可(成本价视安置房源而定);如果想选择 120 平方米的房子,多出的 20 平方米中 10 平方米按安置房成本价结算,剩下的 10 平方米则需按安置房市场评估价购买。

### 3 国有土地

由于该类型土地上房屋的被征收人或单位拥有房屋所有权证和国有土地使用证,因此,被征收

人或单位在房屋被征收时可选择货币补偿或房屋产权调换的补偿安置形式。

### ●货币补偿:住宅、非住宅均可获购房补助

选择货币补偿的即按照被征收房屋的市场评估价进行补偿。选择货币补偿自主购房的,对住宅将按

被征收房屋分户评估价的 30% 给予购房补助;对非住宅将被征收房屋评估价的 20% 予以补助。

### ●产权调换:多层换高层按实用面积补偿

**补偿规定:**选择房屋产权调换的,可根据作出房屋征收决定的市、县级人民政府提供的改建地段或就近地段的安置房屋自主选择进行调换。在进行房屋产权调换时,被征收房屋和安置房屋按套内建筑面积及公摊面积分别进行调换;套内建筑面积调换时,被征收房屋价格和安置房屋价格均按市场评估价计算,双方结清差价;公摊面积调换时,免收套内建筑面积相对应的公摊面积的价差款。

**补偿规定:**与城中村房屋安置不同的是,国有土地房屋的产权调换并非等面积置换,而是由具有相应资质的房屋评估机构根据房屋的区位、结构、朝向、建筑年代等作出一个市场评估价格,同时对安置房屋也作出一个市场评估价,按照市场评估价格分别进行价格结算置换。

【一点说明】由于多层住宅和高层住宅公摊面积相差悬殊,为保障多数被征收房屋为多层而安置房为高层的市民利益,保证其“居住面积不减”而实行该政策。即如果被征收人现多层住房为 100 平方米,公摊面积为 10%,其套内建筑面积便是 90 平方米;而安置房公摊面积为 20%,如果套内建筑面积要达到 90 平方米,则该安置房的建筑面积要达到 112.5 平方米。也就是说,被征收人可以选择调换一套建筑面积为 112.5 平方米的房子。而安置房比被征收房多出来的 12.5 平方米的公摊面积则不计算价钱。

【一点说明】市政府房屋征收办公室有关负责人透露,由于一些被征收房屋的地理位置优越,其评估价甚至要高于地理位置略差的安置房屋的市场评估价。同时,对进行产权调换的居民住宅,被征收人还将获得被征收房屋分户评估价的 20% 购房补助。

**补偿规定:**被征收人选择的安置房在 2 套以上(含 2 套)的,实行楼层高低搭配进行安置。

【一点说明】假设某家庭被征收房屋套内建筑面积为 180 平方米,为两代人共同居住,而产权调换房屋中正好有套内建筑面积 90 平方米的户型,则该家庭为方便生活可选择置换 2 套住房。但为了利益均等,在楼层的选择上应按照高低搭配的原则进行安置。

### 4 人性化补偿有不少

#### 停产停业损失的补偿

针对国有土地上属于生产企业的被征收房屋,我市将按照省有关部门制定的标准给予停产停业损失的补偿。

#### 临时安置费

过渡期间,我市将按每平方米每月 10 元的标准给被征收人发放临时安置费,每户每月不低于 600 元。如果过渡期超过了规定期限,临时安置费将加倍发放。选择货币补偿的,按照同样标准可一次性获得 12 个月的临时安置费。

#### 搬迁费

按照被征收房屋产权证登记建筑面积每平方米 10 元的标准发放,每户不低于 800 元。其中,选择

货币补偿的发放一次,选择房屋产权调换的发放两次。

#### 采暖费

选择产权调换的被征收人的过渡用房有集中供暖设施且正常使用的,每户每个采暖期补偿 800 元采暖费。

#### 燃气费

选择产权调换的被征收人的过渡用房有管道燃气的,每户一次性补偿 500 元。

#### 物业费

按被征收住宅房屋证登记建筑面积每平方米每月 1.2 元的标准,一次性给予 3 年的物业管理费。被征收房屋证登记建筑面积不足 45 平方米的按 45 平方米补助。

### 5 装饰装修品也可获补偿

针对房屋装饰装修及附属设施,我市专门出台相关赔偿标准,对具体到吊顶、门窗、地板、壁纸、

厨卫用品等 28 项内容制定了补偿指导标准。(具体补偿标准见洛阳网(www.lyd.com.cn)相关报道)

**腾达留学 AIC 爱华国际学院**

— 河南首家教育品牌 — | 领航中原 打造高端旗舰 精英教育 直通世界名校 |

**2012 世界高端名校春季教育展**

主办: 河南腾达留学 爱华国际学院  
协办: 美国名校十大联盟  
Navitas教育集团  
Kaplan教育集团  
XJZ147中SAT/UniStart国际班  
XJZ147中中美国际实验班

**洛阳站**

2012年3月4日 9:00-14:00

洛阳市京安牡丹城酒店三楼宴会厅

**洛阳说明会预告**

10:00-11:50

《美国名校离我们有多远》

《零风险进入澳洲八大名校》

主讲: 爱华国际学院 院长 陈永华

百闻不如一见  
★ 精英、国际、名校、留学、打回!  
★ 留学进入高端时代! 携手美国名校十大联盟  
美国名校名校、澳大利亚八大名校让您从小到  
内房数1000余间名校!  
★ 名师、申请专家现场解析, 直面名校录取最新动态!  
**超值优惠风暴**  
缴纳千元可享“万元大礼包”

• 公司地址 河南省郑州市经三路15号广汇国贸七楼B705 • 洛阳办事处 洛阳市西工区中州中路451号数码大厦A1609室  
0371-65585652 / 400-689-8077 www.tengdaedu.com 0379-63120375 13526982282