

《九都快速路建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案(草案)》公布 征收补偿“晒”草案 欢迎您来提意见



□记者 连漪

九都快速路的建设情况一直牵动不少市民的心,许多人关心的是大家什么时候能告别“堵城”,而住在九都路沿线的市民则更关心:高架桥的建设会带来沿线大征迁吗?哪些房屋要拆?如何补偿?

昨日,记者从市房屋征收办公室获悉,《九都快速路建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案(草案)》(以下简称《方案》)已拟定并公开征求意见。

征收范围内 别新建房屋了

为实施九都快速路建设项目,我市拟对东起新街、西至南昌路、南起王城大桥北端、北至纱厂西路规划红线范围(60米)内国有土地上的房屋进行征收,同时对规划红线以外南北及东西两侧纵深100米至200米范围内国有土地上的危旧小区、棚户区、企业破旧厂房一并实施征收。

今日我市正式发布通告称,自今日起,任何单位和个人未经批准不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建、装饰、装修房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为,违反规定实施的将不予补偿。

在房屋征收前,将首先对房屋权属、面积、性质进行认定。市征收办有关负责人介绍,房屋的权属决定了征收建筑是否合法,违章建筑一律不予补偿;面积和性质则决定了能获得多少补偿,所以在房屋征收前首先要对这三项内容进行认定。

无论选用以下哪种补偿办法,都将首先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、建筑年代等出具一个市场评估价格,然后根据评估价格进行补偿。

补偿办法一:货币补偿

房子、装修、再购房都能获得补偿

该负责人称,本次征收的国有土地上房屋,原则实行货币补偿,非住宅性房屋和自建房一律实行货币补偿。该补偿办法的补偿总额由三部分构成,分别是房屋主体补偿、政策性补偿、政策性补助。

●房屋主体补偿

针对每一户市征收办都会请专业评估机构出具一个评估价,房屋主体的补偿价值按评估价计算,补偿总额的计算公式为:房屋证载面积×评估单价=房屋主体补偿总额。

●政策性补偿

按照省市相关补偿规定,所有被征收户还将获得4项政策性补偿。

房屋的附属设施及装饰装修补偿:补偿标准详见2011年6月7日《洛阳日报》09版。

停产停业损失的补偿:持有合法有效的房屋权属证明、营业执照、税务登记证的,以近3年纳税登记证明推算的月平均利润为标准补偿,商业、服务性行业补偿期限为5个月,工业生产行业补偿期限为8个月。

临时安置费:在过渡期内,被征迁户可按被征收房屋证载建筑面积每平方米每月10元/户·月的标准获得临时安置费,最低不低于800元/户·月,将一次性发放12个月临时安置费。

搬迁费:每户按照被征收房屋证载建筑面积每平方米10元/户·月的标准计算搬迁费,搬

迁费按上述标准计算不足800元的,按800元发放。

●政策性补助

选择货币补偿的还能享受以下补助。

购房补助:住宅按被征收房屋分户评估价的30%给予购房补助;非住宅按被征收房屋评估价的20%给予购房补助。

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/户·月的标准,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。

搬迁奖励:对被征收人在约定的搬迁期限内尽快实施搬迁的将给予奖励,此次确定的搬迁期限为1个月。对按期签订协议并交付房屋有关证件及钥匙的,按户给予20000元并予以证载面积200元/平方米的奖励,同时对在规定搬迁期限内搬迁的,按不同时间段分别给予10000元、7500元、5000元和2500元奖励。若在规定的搬迁期限结束后搬迁,每拖后一周扣减2500元,直至奖励金额扣减至零为止。

补偿办法二:产权调换

不用担心多层换高层亏了公摊

在特殊情况下也可以实行产权调换的办法,安置房的价值按安置房屋的评估价计算。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。

这一规定事实上是为了保障被拆迁户的利益。市征收办有关负责人称,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的权益,保证其“居住面积不减”而实行这一办法。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,该市民可以选择调换一套建筑面积为112.5平方米的房子。而置换房比被征收房多出来的12.5平方米的面积则不计算价钱。

选择产权调换还能获得以下这些补偿。

临时安置费:实行房屋产权调换需要过渡的(不含现房安置和提供过渡周转房),临时安置费按被征收房屋建筑面积每平方米每月10

元计算,最低不低于800元/户·月。安置房为多层建筑的,最长过渡期限为18个月;安置房为高层建筑的,最长过渡期限为36个月。在最长过渡期限内临时安置费按实际发生额计算,若实际过渡期限超过最长过渡期限的,从超期限起加倍发放临时安置费。

搬迁费:每户按搬迁两次计算发放,每次按照被征收房屋证载建筑面积每平方米10元/户·月的标准计算搬迁费,每次搬迁费按上述标准计算不足800元的,按800元发放。

购房补助:按被征收住宅房屋评估价的20%给予补助。

供暖费:被征收房屋有集中供热设施且正常使用的,每户每个采暖期补偿800元。

燃气费:被征收房屋有管道燃气且正常使用的,每户一次性补偿500元。

其他:附属设施及装饰装修补偿、停产停业损失的补偿、物业管理费补助、搬迁奖励与货币补偿办法相同。

对于选择产权调换的被征迁户将以签订补偿安置协议并按规定时限腾空交付被征收房屋的顺序挑选安置房。安置房具体位置、套数、户型、面积及交房标准待定。

“双困家庭” 有特殊照顾

“双困家庭”指的是享受“低保”并且没有任何形式的自有产权住房的家庭,对于这部分困难家庭,补偿时将给予特殊照顾。

选择货币补偿被征收房屋建筑面积不足45平方米的,按45平方米给予补偿。

实行产权调换的,被征收房屋建筑面积不足45平方米的按45平方米安置,免交差价。

“双困家庭”人口在4人以上的(含4人),并且被征收房屋建筑面积不足60平方米的,安置房按60平方米安置,免交差价。

对以上内容有意见或建议可直接反映

如果您对此《方案》还有啥不明白之处,30日内可持房产证等有效证件到市征收办进行政策咨询,并提出意见和建议(地址:凯旋西路建设大厦西座713室,联系电话:0379-63215332,节假日不休息)。

如果对相关条款还有啥意见或建议也可到所在城市区政府旧城改造办公室进行政策咨询和反映。

市征收办有关负责人称,条款也有可能根据大多数市民的意见进行修改。

温馨提示

《洛阳市人民政府关于九都快速路建设项目国有土地上房屋征收的通告》和《九都快速路建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案(草案)》全文详见今日《洛阳日报》3版。