



被征收的房屋到底由谁来评估?补偿标准怎么定? 24日,记者从相关部门获悉,《临沂市国有土地上房屋征收与补偿暂行规定》已经印发,这个新规就百姓关心的焦点问题作出了详细规定。

临沂启用房屋拆迁新规

补偿标准不能低于市场价

房屋征收

先评估社会稳定风险

根据新规定,作出房屋征收决定前,征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。此外,市、县级人民政府作出房屋征收决定前,应当开展社会稳定风险评估。

评估内容包括是否符合公共利益的需要、符合大多数群众的利益;评估时要考虑地方财政保障能力和

大多数被征收人的意愿,是否符合临沂市现行的征收补偿安置标准,是否会引发其他征收项目被征收人的攀比,是否具备了实施的时机和条件等。

同时,评估还包括了是否落实了补偿资金、调换房源,是否落实了低收入、住房困难家庭的保障措施等。

多数人不同意改建 就要召开听证会

新规明确,由征收部门拟定征收补偿方案,报同级人民政府,政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予公布,征求公众意见。征求意见期限不少于30天。

因旧城区改建,多数被征收人

不同意的,政府要组织召开听证会,就项目的可行性举行听证。县(区)人民政府发布征收决定,应同时公布征收补偿安置方案,告知被征收人行行政复议和行政诉讼的权利。

积极搬迁最高奖2万

市区奖励期限为15天

新规明确,对在规定的奖励期限内签订补偿协议并腾空房屋的,给予被征收人奖励。市区奖励期限为15天,各项目可根据情况制定具体的奖励操作办法,最高奖励不超过每户2万元。

同时,实行高层安置优惠。原则

上安置房屋套内面积不低于被征收房屋的套内面积,满足原套内面积所增加的公摊面积按建安成本价计算,再增加的建筑面积按市场价计算;套内面积部分按货币补偿价格找回差价。

只有一套不足45m²住房的

按45m²给予补偿

根据规定,征收补偿的方式可以实行货币补偿,也可以实行产权调换,被征收人有权选择补偿方式。

货币补偿的,由按规定程序选定的评估机构进行市场评估,货币补偿的标准不低于被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收人只有一套住房,且被征收房屋建筑面积不足45m²的,按45m²给予补偿,但不得再享受购买经济适用房或租住廉租房的住

房保障政策。

产权调换的,对应合法产权面积予以还建。被征收人与征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价,安置房屋的产权归被征收人所有。

被征收人只有一套住房,且被征收房屋建筑面积不足45m²的,选择多层住宅的,按45m²进行安置;选择高层住宅的,按47m²进行安置。

这些问题,新规均有解答

1. 房地产价格谁来评估?

房地产价格评估机构由被征收房屋所在单位、街道、居委会组织被征收人协商选择。如果15日内协商不成,可以通过投票、抽签、摇号等形式,按体现大多数被征收人意愿或者随机选定的方式确定。评估结果现场公示,公示期不少于7天。

2. 临时安置费如何补偿?

新规明确了搬迁补助费的标准,即市区每户600元。临时安置补助费按被征收房屋同地段月平均租金水平确定。多层安置房过渡期为18个月,高层安置房过渡期为30个月。超过过渡期的,增加一倍的临时安置补助费。临时安置补助费按月发放,不足一个月的,按一个月计发。

3. 房屋价值如何补偿?

被征收房屋价值的补偿,要根据被征收房屋的区位、用途、权属性质、新旧程度、建筑结构等评估确定。

而根据新规,货币补偿的,由按规定程序选定的评估机构进行市场评估,货币补偿的标准不低于被征收房屋类似房地产的市场价格。

4. 装饰装修如何补偿?

被征收房屋装饰装修的补偿,各项目可根据实际制定操作办法。一般由征收当事人协商确定,也可确定一个基本补偿标准,协商不成或不认可基本补偿标准的,可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

5. 宅基地院落如何补偿?

依法以宅基地方式获得的院落补偿,按房屋建筑的容积率计算,容积率1.0(含)以上的,不予补偿;不足1.0的,宅基地面积减去应补偿建筑面积部分,按基准地价给予货币补偿。

6. 停产停业损失如何补偿?

因征收非住宅房屋造成的停产停业损失的补偿,整体被征收的单位,对职工一次性发放3个月的停产停业补助费,补助标准按劳动部门公布的上年度最低工资标准计算。补助人数按缴纳职工养老保险费的人数确定。事实已停业、停产的,不发放从业人员停业补助。

机器设备、物资等搬迁费用,按合法建筑面积计算,补助标准为8元/m²。特殊设备的搬迁费用,由评估机构评估确定。

因征收造成停产、停业的,一次性发放3个月的停产、停业损失。按合法建筑面积计算,标准暂定为100元/m²/月。国家和省里出台明确规定后,按国家和省里规定的标准执行。

7. “住改非”房屋如何补偿?

有工商登记和纳税记录的“住改非”房屋的补偿标准,在住宅补偿标准的基础上,适当提高补偿标准,最高不超过40%。

8. 未确权房屋如何补偿?

未确权房屋的补偿由产权认定组进行合法性认定。1990年《规划法》出台以前建设的,按合法产权补偿。各项目可根据实际情况制定具体的认定办法。

本报记者 周广聪 孟君

5万平方米以上

新建房产项目

至少配建5%

面积的公租房

本报7月24日讯(记者周广聪实习生刘金龙)以后,在临沂市开工的新建住房项目都要按比例配建公租房。这是记者从临沂市政府日前下发的《关于在新建房地产开发项目中配建公共租赁住房的意见》中获悉的。

根据意见规定,凡在市规划建成区范围内通过招、拍、挂等方式取得出让土地,其住宅建筑总量在5万平方米以上的开发项目,以及所有经济适用住房开发项目,由开发企业配建不少于住宅总面积5%的公共租赁住房。

配建的成套公共租赁住房,套型建筑面积严格控制,控制在60平方米以内,应按栋或者单元集中安排。同时,保障性住房竣工验收后,公共租赁住房产权及租金收入归开发企业所有,配租对象由市房产和住房保障局根据有关规定确定。

据了解,开发企业配建的保障性住房应当符合国家质量安全标准,并与新建住房项目同步规划、同步设计、同步配套、同步验收。分期开发的房地产开发建设项目,配建的保障性住房应当先期建设。配建的保障性住房交付使用后,日常物业管理纳入所在小区统一管理。开发企业对配建的保障性住房承担保修、维护等义务。

根据意见,未按规定实施配建或者建设进度迟缓的房产开发项目,将不能办理《商品房预售许可证》。

随着城市人口增多,公共租赁住房作为城市保障性住房,一直受到广泛关注。临沂市出台这一政策,旨在多渠道增加保障性住房供给,有效解决全市中等偏下收入家庭、新职工以及外来务工人员住房问题。



购房者在某售楼中心看房。 记者 徐升 摄

经适房廉租房申请“门槛”降低

申请标准均为人均年收入不高于13500元

本报7月24日讯(记者邵琳)24日记者从临沂市房产与住房保障局获悉,市区住房保障政策已做出调整,将2011年廉租房与经适房保障并轨,并将申请廉租房家庭的人均年收入准线由6420元提高至不高于13500元(含),将申请经济适用房家庭的低收入准线由27000元调整为人均不高于13500元(含)。这意味着今后将有更多的低收入家庭享受到保障性住房。

市民周娟娟在一家超市做营

业员,每个月的工资只有1200元,而他的老公薛先生在罗庄区一家公司工作,每月工资也不过2000元。小两口结婚后一直和薛先生父母住在一起,2009年小宝宝出生后,房子更显得拥挤。“商品房太贵了,我们早就在考虑经适房,可是按照以前的标准,我们俩的年收入是38400元,高于家庭27000元的标准,达不到申请要求。如果按照现在的算法,我们三口之家,申请标准调整到了年收入低于40500元,也就是说我们可以申请经适房了。”周娟娟兴奋地说。

按照临沂市经济适用房申请标准,个人申请经适房的,要求上一年度可支配收入低于13500元,家庭申请经适房的,要求家庭上一年度可支配收入低于27000元,而调整后,家庭申请经适房的收入标准改为以人数为准,例如:家庭成员2人,收入标准为低于13500×2=27000元;家庭成员3人,收入标准则为低于13500×3=40500元;四口之家则为13500×4=

54000元,以此类推。申请廉租房的,要求人均收入低于535元/月,即6420元/年,而调整后廉租房申请人的收入标准调整为不超过13500元/年,即1125元/月,较调整前提高了一倍。临沂市房管局住房保障科科长介绍,放宽经适房与廉租房申请收入标准,意味着有更多的家庭符合申请条件,表明我市保障性住房覆盖面扩大,受益人群增多。