



齐鲁晚报  
今日青岛

## 中铁置业成为“中铁·青岛中心”项目公司唯一股东

2012年12月14日,随着青岛市拍卖中心有限公司拍卖师的一声锤响,中铁置业集团有限公司以4697.591796万元的价格取得青岛中金实业股份有限公司持有的青岛中金渝能置业有限公司(即项目公司)8%的股权,自此,中铁置业集团有限公司持有青岛中金渝能置业有限公司100%的股权,成为项目公司的唯一股东。

银华永兴A  
1月9日起发售  
永兴B将结束募集

2013年市场开门红,其中今年来的首只纯债分级基金——银华永兴纯债分级基金,其B类份额银华永兴B于本周三(1月9日)结束募集。与此同时,银华永兴A也将于1月9日至1月15日通过银华基金网上直销机构及建设银行等代销网点公开发售。资料显示,银华永兴A最低投资门槛仅为1000元,投资者可在保本的基础上享有“1.4%人民币一年期银行定期存款利率”的收益率。此外,购买银华永兴A的投资者无需支付认购费和赎回费,所获得的净收益更高。

汇添富理财28天  
收益逆势走高  
超活期10倍

截止到1月8日,汇添富理财28天A、B份额的七日年化收益率双双超过4%,A类约为4.2%、B类约为4.5%。超出目前活期利率10倍有余。业内人士指出,短期理财基金业绩不仅与市场资金利率有关,更与基金管理人的固定收益投资能力息息相关,目前市场上已经有多只短期理财基金,投资者应该选择投资能力较强的绩优产品,比如汇添富理财28天产品,无论是闲置资金的短期管理,还是做为中长期理财计划,都是既方便又实惠的选择。

# 房屋拆迁, 公摊计入补偿面积

代表讨论《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》

本报记者 李晓闻

9日,青岛市第十五届人民代表大会二次会议召开新闻发布会,将市人大法制委员会起草的《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》提交全体与会代表讨论,征求意见建议。这是在国务院条例出台之后,全国唯一一个启动的关于房屋征收与补偿的地方立法项目,也是地方性法规首次在人代会上公开向代表征求意见。条例草案在青岛市2006年修订的地方性法规基础上,将补偿房屋的公摊面积单独计入党补偿面积。因旧城区改建需要征收房屋,超半数的被征收人有异议的,政府部门应组织听证会并修改方案。



中山路片区潍县路、海泊路即将改造。(资料片) 本报记者 张晓鹏 摄

## 征收与补偿的主体是人民政府

据介绍,自1996年以来,青岛市一直通过制定地方性法规的方式对城市房屋拆迁进行规范,并先后于2000年、2006年进行修订。2011年1月21日,国务院颁布施行了《国有土地上房屋征收与补偿条例》,对国有土地上房屋征收的主体、依据、程序以及补偿原则、权利救济等作了重大调整,

而青岛市的法规已经与上位法的规定不一致,需要根据新的房屋征收法律制度进行修改。

为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动,保障被征收人及其他相关当事人的合法权益,根据有关法律、法规,市人大法制委员会组织起草了《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》。条例草案与2006年开始实施的《青岛市城市房屋拆迁管理条例》在性质上有着根本性的区别。条例草案约束的不再是拆迁人与被拆迁人的关系,而是一种征收关系,以往的拆迁主体是拆迁人,例如开发商或建设单位,而条例草案提出房屋征收与补偿的主体是人民政府。

据了解,房屋征收部门在青岛市目前极不统一,有的单独设立,有的在建设行政主管部门,市人大法制委员会建议,市、区(市)两级房屋征收部门名称上应当统一规范,确定为“城市房屋征收与补偿办公室”,以适宜的法律身份开展房屋征收与补偿活动。

## 将公摊面积单独计入党补偿面积

自2006年以来,针对房价趋高的现实情况,青岛市依法确立并执行了以“就地房屋补偿”作为基准的补偿标准,以“拆迁区域新建商品住房销售价格”作为结算补偿金的标准,并规定了25平方米的住房保障面积、10平方米的住房改善面积以及45平方米的有偿改善面积。但是近几年来,房屋征收基本上是征收多层、补偿高层,高层住宅的公摊面积一般远远大于多层住宅,在

一定程度上影响了被征收人居住条件的改善。

基于这种情况,按照保持政策延续性、保证补偿标准不降低并适当改善的总体思路,条例草案提出了相应的就地房屋补偿标准:实行就地房屋补偿的,应补偿面积按照被征收房屋面积给予补偿;被征收房屋面积不足25平方米的,按照25平方米计算;增加10平方米住房改善面积;被征收房屋面积与住房改善面积

之和不足45平方米的,按照45平方米补偿,差额部分由被征收人按照征收区域新建商品房市场价格的50%支付房款;被征收人在本市其他区域承租公有住宅房屋或者已按住房制度改革政策购买公有住宅房屋的,该公有住宅房屋面积与被征收房屋面积之和大于25平方米的,不适用25平方米的住房保障面积规定;该公有住宅房屋面积与被征收房屋面积及住房改善面积之和

大于45平方米的,不适用45平方米的有偿改善面积规定。

值得注意的是,草案在2006年拆迁管理法规基础上,提出将补偿房屋的公摊面积单独计入党补偿面积。也就是说,补偿房屋的公摊面积部分,作为应补偿面积,由征收人给予补偿。根据市城乡建设委的统计测算,草案提出的就地房屋补偿标准,相比较2006年的补偿标准而言,基本上增加了19%至27%建筑面的改善。

## 以新建房市场价格计算补偿金

据了解,2006年拆迁法规以“拆迁区域新建商品住房销售价格”作为结算补偿金的标准,这一价格要求房地产评估机构在评估时,要尽量参照拆迁或者相邻区域新建商品房的实际销售价格。但是随着城市建设发展,主城区新建商品房会逐步减少,在可以实施征收的公共利益情形中,大部分不能在就地改建新房,可用于评估参照的新建商品房销售价格会较少甚至没有,并且,在有的情况下,新建商品房的

销售价格并不能真实反映该房屋的价值或者市场价格。因此,条例草案将这一价格修改为“征收区域新建商品住房市场价格”,强调新建商品房的市场交易价格,并提出这一价格由房地产评估机构采用市场比较法,参照邻近、同类房地产销售价格,结合被征收房屋的朝向、楼层等状况评估确定。

市人大法制委员会主任委员万振东介绍,在实践中,有大量的工作需要在征收决定作出前完成,

如征收调查、征收方案的拟定与征求意见、社会稳定风险评估等,因此,需要政府在作出正式征收决定之前,先通过一定方式确定拟征收范围并向社会公布,以便开展前期工作。为此,条例草案提出,需要征收房屋的,由项目组织实施单位向房屋征收部门提交拟征收房屋范围的意见和规划部门出具的规划条件或者选址意见书、国土资源部门出具的项目符合土地利用总体规划的证明文件。房屋征收部门经

审查认为符合规定的,报市或者区(市)人民政府批准确定拟征收房屋范围并公布。

目前,《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》已经开始征求全体人大代表意见。后期将收集人大代表意见建议,并向全社会公开征集意见,这些意见将与市人大常委会第七次会议的审议意见一同汇集到市人大法制委员会,待审议修改后计划提交2013年2月市人大常委会第九次会议审议。

**相关链接**

## 条例草案现场答疑

1. 条例草案提出,补偿房屋公摊面积,按照经测算的应补偿面积之和乘以23%计算,这个标准有什么依据?

算术平均,经测算,平均公摊面积比例约为23%。

2. 条例草案提出,被征收房屋面积不足25平方米的,按照25平方米计算,而目前青岛市的人均住房面积已经达到27.67平方米,随着社会经济发展,人均住房面积还会再增长,为什么这个最低补偿标准会低于全市的平均标准?

这一方面是考虑到整个政策的延续性。最低补偿标准25平方米,这个政策已经执行了6年,而且还正在执行中。目前的危旧房改造有6至7个片区,涉及一千多户居民,这些居民已经按照25平方米的最低补偿标准签订了协议,而且有的已经实

施搬迁。如果我们现在调整标准,这部分被征收人势必也要调整,可能带来的影响非常大。

另外,“25平方米”实际上是一个保障面积,是为了保障那些房屋不足25平方米的被征收人。现在人均住房面积27.67平方米是一个全市的平均数,有的高档小区里,人均住房面积应该要高很多。因此27.67平方米只是一个统计数据。实际上最低补偿标准并不是25平方米,根据条例草案,在25平方米的基础上,还要增加10平方米住房改善面积,和相应的公摊面积。所以“25平方米”仅仅对于房屋不足25平方米的拆迁户有实际意义。

本报记者 李晓闻 整理

**心理咨询师**

**二十一世纪最佳职业  
身心健康最佳投资选择**

国家级职业资格证,人保部培训基地,  
编书、考评专家授课,十年的教学鉴定经验,  
诚信、权威,学的省心、放心!

心康心理咨询中心 0532-83617373

台东一路116号 www.qdxinkang.com