

异地产权调换要参照“区域楼价”

《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》昨起实施



房屋征收和补偿办法

制图:王雪

沈兰 记者 祝亮
任金如

哪些情况下,政府可以征收房屋?征收补偿有哪些方式?该怎么补偿?昨日起,《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》正式实施,有效期至2014年12月31日。

5种情况可以征收房屋

哪些情况下,政府可以征收房屋?办法给出的定义是为了公共利益的需要,包括:国防和外交的需要;由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建

设的需要;由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要;由政府组织实施的

保障性安居工程建设的需要;由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要等。

“隔夜楼”得不到任何补偿

房屋征收范围确定后,不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋;改变房屋、土地用途;房屋析产、转让、租

赁、抵押;迁入户口或者分户(因婚姻、出生、回国、大中专生毕业、军人退伍转业、刑满释放、解除劳动教养等原因迁入

的除外);以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续等行为。违反规定实施的,将不予补偿。

异产权调换要参照“区域楼价”

办法规定,房屋征收补偿实行产权调换或者货币补偿方式。对被征收房屋的补偿包括对被征收房屋及其附属物的补偿,因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿、停产

停业损失补偿。被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议并按时搬迁的,房屋征收部门应当给予搬迁奖励。

征收住宅房屋实行产权

调换的,按照套内建筑面积“征一补一”。异产权调换的,应当根据征收区域与产权调换区域房屋市场价格,在征收补偿方案中确定合理的面积调整系数。

可按成本价增购不超过15平方米

征收住宅房屋实行产权调换的,应当根据产权调换房屋实际公摊系数计算产权调换房屋的建筑面积。

住宅房屋被征收人在产权调换建筑面积基础上,每户可以增购不超过15平方米建筑

面积,增购价格按照建筑安装成本价计算。被征收人房屋面积增购后仍不足50平方米建筑面积的,可以按照建筑安装成本价增补至50平方米建筑面积。

根据前两款确定的建筑

面积与产权调换房屋建筑面积不符的,被征收人可以选择邻近的房屋套型,增加的建筑面积按照建筑安装成本价结算差价,减少的建筑面积按照市场评估价结算差价。

装潢损失可按市场评估价补偿

被征收房屋涉及不可拆卸的附属物、构筑物,由被征收人与房屋征收部门参照市城乡建设行政主管部门规定的标准协商补偿。协商不成的,按照征收决定公告之日市场评估价予以

补偿。房屋征收部门与被征收人依照本办法规定,就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、过渡方式和过渡期限、临时

安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限等事项订立补偿协议。签订补偿协议时,被征收人应当将被征收房屋的房地产权属证明交付房屋征收部门办理注销手续。

强拆、暴力抗拆都被“叫停”

办法还规定,采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁,造成损失的,依法承担赔偿责任;对直接负

责的主管人员和其他直接责任人员,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予处分;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。

采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作,构成犯罪的,依法追究刑事责任;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。

屋顶漏水 这不是拒交物业费的理由

物业纠纷案例呈现出新的趋势

胡明艳 民二庭 记者 宋娟

现在,随着业主维权意识的增强,业委会或业主个人,也起诉要求物业公司承担继续履行、赔偿财产损失等民事责任。另外,越来越多的物业纠纷也呈现出群体性、区域性特征。近日,合肥市中级人民法院的法官在对物业管理行业进行调研时,发现物业纠纷案例呈现出新的趋势。

不缴物业费被判支付滞纳金

据介绍,目前,法院受理的物业纠纷案件,九成以上都是业主拖欠物业费,其余是近年增加的新类型案件。另外,越来越多的物业纠纷也呈现出群体性、区域性特征。物业公司一次性起诉几十个甚至上百个业主,多数涉及的是居住小区的共性问题。有的物业公司起诉个别业主,也是投石问路,希望通过一个判决,去与更多业主进行谈判。

案例:省城一小区业主毕先生因屋顶漏水、下水管破裂长期未维修等问题,拒不缴纳物业费,和物业公司产生纠纷。随后,物业公司将毕先生起诉至法院。法院最终认定毕先生有义务依合同约定支付物业管理费,未按约给

付已构成违约,应该支付违约金。

“在这一案件中,我们支持了物业关于滞纳金的请求。”合肥中院民二庭庭长沈严说,“很多物业公司反映,认为法院总是偏向业主为弱势群体,只要欠缴物业费,起诉至法院,都要求物业公司打折收费,且免收滞纳金。其实不然。我们在受理案件时,都会到小区实地查看业主反映的问题,有时,我们也发现物业公司管理确实存在瑕疵,我们调解或者判决的时候会考虑物业公司服务不到位的情况。但同时,业主也不能够以物业服务不到位为由,拒缴全部的物业费,除非物业公司存在重大瑕疵或者不履行义务。”

未按合约封阳台被判拆除

在合肥中院以及该市高新区法院的物业纠纷审理中,法院也发现,物业案件类型逐渐趋于多样化。现在随着业主的维权意识增强,业委会或者业主个人,也起诉要求物业公司承担继续履行、赔偿财产损失等民事责任。

案例:某小区业主李先生装修房子时,直接将阳台封了起来,遭到物业公司的反对,因合同上写有“不随意封阳台,装防盗门、网”。最终双方闹上法庭。

法院审理认为,合同关于阳台的约定,并不影响李先生对阳台的合理使用,而且为了小区的

整体美观和小区业主的整体利益,该约定是双方自愿协商达成,应合法有效。李先生擅自封阳台,属于违约行为,判决要求李先生拆除阳台封闭物,恢复原状。

“业主在收房时,既然签了字,说明业主接受合同中的条款就要承担相应的义务。”合肥中院民二庭的沈庭长认为,很多业主在签合同同时,没有仔细查看,往往导致很多问题后来才发现。前期物业服务合同对于业主同样具有约束力,所以业主在收房时,要对前期物业服务合同进行具体规范的审查,以维护自己的权利。

近日这些地方要停电

星报讯(张薇 记者 江亚萍)记者从供电部门获悉,近日这些地方停电。

5月10日7:00-21:00对西北郊变29开关线路上“正丰苑开闭所”停电。涉及停电范围有:正丰苑开闭所#1、#2、#3箱变供电的正丰苑小区等地区用户。

5月11日6:30-17:30对玉龙路变10、28开关线路停电。涉及停电范围有:玉龙路(要素大市场六台基建变、市滨湖新区建设投资公司、万泉河路、烟墩顾家湾、烟墩王敦二等)、锦绣大道(烟墩

老街、合肥蓝鼎国际大酒店有限公司、烟墩王岗、五台基建变、烟墩楼那、烟墩胡李、油坊、基建变等);西藏路(烟墩新韦那)、南徽州大道(#16箱变、#3路灯变、世纪金源16台基建变)等地区用户。

5月11日8:00-13:00对东怡变16开关线路停电。涉及停电范围有:环城西路、阜南路等地区用户。

5月15日7:00-21:00对张洼变26开关线路上“长春园分开闭所”停电。涉及停电范围有:长春园分开闭所#1、#2配变供电的长春园小区部分用户。