

《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》今年起实施 住宅按套内面积“征一补一” 每户最多可以增购15平方米

小明的家在合肥,因为政府建设项目的需要,已经被划入拆迁范围。

终于可以搬进新家啦!在高兴之余,小明的眉头又皱了起来,因为《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经于去年底到期了,今年又将执行怎样的政策呢?

事实上,从今年起,将执行新的《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》,有效期3年。

■ 记者 沈娟娟

哪些情况可以征收房屋? 为了公共利益的六种情况

“有工作人员来找我谈话,说要征收房屋,可我怎么知道这样征收决定是不是合法合规的呢?”小明发出了疑问。

解读:

为了公共利益的需要,有六种情形之一,确需征收房屋的,可以作出房屋征收决定。

这六种情形分别是: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;法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

哪些情况拿不到补偿? 新建、扩建、改建房屋

“趁着还没拆迁,再多盖两间房吧!”听到拆迁消息后,小明的邻居们就纷纷开始“想点子”,希望能多分点房。

解读:

房屋征收范围确定后,不得在房屋征收范围内实施下列行为: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、大中中专生毕业、军人退伍转业、刑满释放等原因迁入的除外);以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续;其他不当增加补偿利益的行为。如果违反规定实施上述行为,是不予补偿的。

异产权调换按照什么标准? 住宅按照套内面积“征一补一”

拆了房子,到底如何补偿呢?小明家里是一套一室一厅的房子,如果换新房,小明希望能换一套更大更敞亮的房子,这个愿望能实现吗?

解读:

房屋征收部门应当根据被征收人提供的合法有效证照所确认的房屋面积和用途,对被征收人予以补偿,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、停产停业损失的补偿。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。

如果房屋有有效证照,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面积调整系数。

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。

货币补偿由谁说了算? 货币补偿评估委托费列入征收成本

如果小明和家人不想进行产权调换,而是选择货币补偿,那么补偿的钱有没有规定是多少呢?

解读:

房屋征收部门应当组织被征收者选定房地产价格评估机构,对征收范围内各类房屋进行预评估,确定货币补偿基准价,评估委托费用列入征收成本。

旧城区改建该安置在哪? 在改建地段或就近地段提供安置房

小明家属于是旧城区改建,被征收的房屋位置不错,所以,小明希望能在原地安置,能实现吗?

解读:

因旧城区改建需要征收房屋,超过半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合规定的,区人民政府应当组织被征收人和公众代表参加的听证会,并根据听证会情况修改方案。确定征收个人住宅的,被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的,应当在改建地段或者就近地段提供安置房。

过渡期安置费怎么支付? 住宅过渡期不超过18个月

房子即将被拆迁,可新房还没盖好。小明和家人很惆怅:“我们该住在哪呢?房租现在可不便宜啊!”

解读:

征收房屋实行产权调换的,被征收人实行过渡性安置,住宅过渡期不超过18个月,非住宅过渡期不超过30个月。

过渡期内被征收人自行临时过渡的,房屋征收部门应当按照规定标准支付临时安置费。逾期未安置,自逾期之日起不满12个月的,按照规定标准的50%增付临时安置费;超过12个月的,按照规定标准的100%增付临时安置费。房屋征收部门提供周转房的,过渡期内不支付临时安置费。

征收单位和个人生产、经营性质的非住宅,实行产权调换的,过渡期内,房屋征收部门每月应当对被征收人按房屋合法有效建筑面积,按照货币补偿基准价的5%定额标准,给予停产停业损失补偿。征收生产、经营性质的非住宅,实行货币补偿或者一次性安置的,按照标准一次性给予6个月的停产停业损失补偿。房屋征收范围确定时闲置的非住宅,不予停产停业损失补偿。

公有房屋如何征收? 可实行产权调换或货币补偿

如果小明的房子是房地产管理部门直管公有房屋或者单位自管公有房屋,应该如何征收补偿呢?

解读:

征收房地产管理部门直管公有房屋或者单位自管公有房屋,原租赁关系继续保持的,应当实行产权调换;被征收人与房屋承租人解除租赁关系的,被征收人可以选择货币补偿。

征收房地产管理部门直管公有住宅房屋实行货币补偿的,房屋承租人及其配偶未享受过国家房改政策购房的,货币补偿费的30%支付给被征收人,70%支付给房屋承租人;已按国家房改政策购房,但未达到规定面积标准的,其不足的面积,货币补偿费30%支付给被征收人,70%支付给房屋承租人;已按规定面积标准享受国家房改政策购房的,应当无偿腾退。

征收单位自管公有住宅房屋实行货币补偿的,货币补偿费全额支付给被征收人,被征收人可以按照前款规定进行分配。

企业厂房搬迁,怎么补偿? 搬迁机械设备将得到评估补偿

“按照规定,我们企业的厂房要征收,这个怎么补偿?你能帮我查查吗?”小明的邻居向他求救。

解读:

征收企业厂房,房屋征收部门可以委托具有资产评估资质的评估机构对用于生产经营的机械设备(不含已废弃机械设备)现值进行评估,经现场公示无异议后,按照评估结果的10%对机械设备搬迁费用予以补偿。

重大决策,终身追责

合肥市将建立重大决策终身责任追究制度及责任倒查机制

星报讯(记者 沈娟娟) 在行政执法的过程中,“各执一词”的现象经常发生,市民和行政执法队员都有话要说。今后,将有“眼睛”全程盯着执法过程,让猫腻无处藏身。昨日,合肥市推进依法行政工作领导小组办公室相关负责人透露,合肥将建立执法全过程记录制度。

执法全过程都有“眼睛”盯着

今年,合肥市将推进行政执法体制改革,开展县级重点领域综合执法试点,推进行政执法权向乡镇延伸,探索研究通过地方立法明确开发区的行政执法主体资格。

“建立执法全过程记录制度,加强行政执法规范化建设。”相关负责人介绍,除了执法过程要“敞亮”外,行政执法文书也要“曝光”。

因为,合肥市将探索建立行政执法文书公示制度,逐步推进除涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私以外的行政处罚文书予以公开。

普遍建立法律顾问制度

市场星报记者了解到,今年合肥将在一些重点领域加强立法。

相关负责人举例,比如制定合肥市防震减灾、巢湖风景名胜管理区管理条例以及合肥市企业国有产权转让管理办法、城市绿化管理条例实施细则,控制性详细规划通则(修改)等。

“普遍建立法律顾问制度。”上述负责人透露,今年上半年,县(市)区政府及部门、开发园区管委会和乡镇政府(街道办事处)法律顾问服务覆盖率达到100%,并采取有效措施实现法律顾问服务向村、居延伸。

行政审批,网上一站式搞定

据介绍,今年合肥将进一步精简和下放行政许可审批项目,取消非许可审批项目,优化审批流程。

去年,合肥市本级行政审批项目从147项精简为83项,行政审批事项共减少64项,减少43.5%。

按照相关负责人的想法,今年将实现合肥市行政审批的网上“一站式”公共服务、网上“一体化”运行管理。

重大决策,终身追究责任

今年,合肥市将建立重大决策终身责任追究制度及责任倒查机制。

对决策严重失误或者依法应该及时作出决策但久拖不决造成重大损失、恶劣影响的,严格追究行政首长、负有责任的其他领导人员和相关人员的法律责任。

城镇职工医保单位 缴费费率降至7%

星报讯(记者 沈娟娟) 市场星报记者从合肥市政府常务会上获悉,《合肥市城镇职工基本医疗保险办法》将修改,城镇职工基本医疗保险缴费费率将适当降低。

据介绍,经过调研、测算,合肥市将城镇职工基本医疗保险单位缴费费率由8%调整为7%,个人2%的缴费比例不调整;灵活就业人员中需要建立个人账户的,个人缴费比例由10%调整为9%,不需要建立个人账户的,个人缴费比例由6.5%调整为5.5%。