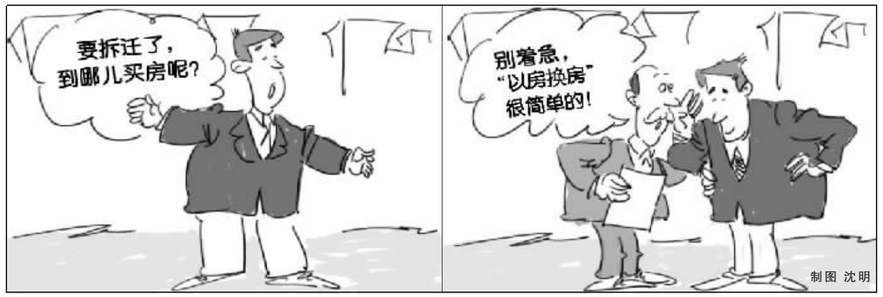
南京拆迁新政昨又出“新”,意在加大产权置换比例——

拆迁后,老百姓再买房头疼?

2004年初,南京开始执行“市场+保障”的拆迁新政,因为更为人性化、更科学的举措,曾被国家建设部、江苏省建设厅公开表扬并全面推广。

值得高兴的是,昨天,南京再次颁布两道红头文件并召开新闻发布会,决定从本月起在原有的拆迁政策上补进新办法。其中最靓的地方当属在高房价的背景下,增加了江南八区农民拆迁户“就近”产权调换房的比例,供更多的被拆迁户来选择。会上,南京还明确,今年南京中低价商品房、经济适用房的开发力度更大、门槛要降。

对此,专家的观点是:完善后的南京新政,不仅加大了被拆迁户的住房保障,也让被拆迁户从新政中享受到更多的实惠。同时,新政还进一步加大了政府在住房保障住房建设中的作用,对目前的高房价也是一种制约。



制图 沈明

市民 的房子被拆迁

城市居民的房子被拆迁了,不拿拆迁补偿款,直接要求获得住房可不可以?答案是:当然可以。昨天,南京市政府下发了《关于完善城市房屋拆迁工作机制的实施意见》(以下简称“意见”),允许被拆迁人在“货币补偿”和“实物安置”两种方式中选择。

新建商品房小区要配建一定比例的调换房

■政府声音

对象:江南八区市民

“意见”原文1:“加大城市房屋拆迁产权调换房的建设筹建力度,拓宽产权调换房的来源渠道,提高产权调换房的提供比例。按照‘分散建设为主、集中建设为辅’的原则,强化规划引导,在土地出让时,有计划、分步骤地统筹配建一定数量的产权调换房源。”

“意见”原文2:“研究制定产权调换房建设筹集的操作办法。充分保障被拆迁群众的补偿安置权利,允许被拆迁人在货币补偿和实物安置两种方式中选择,但禁止同时享受两种拆迁补偿安置方式。”

■权威解读

调换不低于10%,这个比例还要提高

为什么政府现在要提出提高拆迁产权调换房的供应比例?

南京市房产局副局长闵一峰表示,2004年2月,南京市房产局出台“市场加保障”模式的拆迁新政,将给被拆迁人的房屋补偿价格与市场价格“浮动衔接”,实行“一户一价”。办法实施至今,南京江南八城区城市房屋拆迁共完成拆迁项目163个,搬迁居民25347户,工企单位938家。但在实际操作过程中,拆迁产权调换房的有效供应有所不足,为了完善住房保障体系,让拆迁居民有房住、有充足的调换房可选择,政府由此决定提高产权调换房的供应比例。

闵一峰说,根据国家有关政策,为了解决城市拆迁居民的有效安置,要求调换的比例不低于10%,而目前南京已达到这个比例,下一步将尽可能提高这个比例,让更多的被拆迁居民享受到产权调换房。

经适房、中低价房等也要提供调换房

“因为这个不是政策性住房(中低价商品房、经济适用房、廉租房),是定向给拆迁市民的保障性房源,被拆迁的市民可在货币补偿和产权调换中二者选其一。”闵一峰说,产权调换说白了就是“以房换房”,这个房源从哪里来?目前考虑的渠道是从经济适用房、中低价商品房和社会房源中来,这就“打通了产权调换房源的筹集渠道”。

据统计,2002年以来,南京江南八区经济适用房规模建设927万平米,总计11.4万套,已竣工469万平米、52354套,分布在景明佳园、兴贤佳园、百水半城、南湾营等地区。闵一峰说,这些竣工的房源主要用于拆迁安置(70%)、城市拆迁(20%)和城市双困家庭(10%),今年南京还将竣工150万平米经济适用房。

新建商品房要配建一定的调换房

在土地出让时配建产权调换房,怎么来配建?闵一峰表示,以往的调换房源除了经适房、中低价房和社会房源外,没有在商品房中出现。按照这次“意见”精神,将在土地挂牌出让时,就开始“统筹配建产权调换房”,也可以说是在商品房中新建一定比例的产权调换房,但是这个比例的多少、调换时是否参照新商品房的市场价格定价等现在没有定论,要等到产权调换房建设筹集的操作办法及相关细则出台后才有说法。

拆迁产权调换房是否会像购买经济适用房那样限定一个“门槛”?闵一峰表示,一些在拆迁中产生的共性的约束规定肯定要遵守,产权调换的房子肯定是不存在质量限疵,也不存在权利限制等情况,但是这类房源将主要以90平米以下户型为主,是考虑到响应国家的宏观调控政策、考虑到调换房的房价对应到补偿款上。

[相关政策]

产权调换,要有两套房子供选择

《南京市城市房屋拆迁管理办法》相关规定:

第30条:被拆迁人按照本办法规定选择产权调换的,拆迁人应当提供两处不同地点的房屋供被拆迁人选择。

实行房屋产权调换的,拆迁人与被拆迁人应当按照本办法的规定计算被拆迁房屋的货币补偿金额和所调换房屋的价款。货币补偿金额与所调换房屋的价款有差价的,结清差价后给予产权调换。

第31条:实行产权调换的,拆迁过渡期限自被拆迁人或者房屋承租人腾空房屋之日起,一般不超过十八个月。

拆迁人不能展行过渡期限约定的,从逾期之月起,应当增付过渡补助费。

农民 的房子被拆迁

农民的房子被拆了,将单独给他们建设拆迁安置房,“相对就近”选房子;家庭人口多了,可按人均最多30平米的标准申购……在《南京市征地房屋拆迁补偿安置办法》中,这些利好政策让广大被拆迁的农民朋友高兴不已。

单独建设拆迁安置房在本辖区内“相对就近”选房子

■政府声音

对象:江南八区农民

“办法”原文:“拆迁安置房原则上由各区政府在本辖区内按照‘相对就近’的原则,根据城市总体规划、土地利用规划和城镇建设规划,负责建设、供应和管理;确因规划、土地等原因需跨区建设的,必须报市政府批准。”

■权威解读

安置房价格要低于经济适用房

“这次新的办法将原先的拆迁政策与征地政策相剥离,是自成体系的一个专门针对农民的集体土地拆迁办法。”南京市国土资源局副局长许明解释说,还有一个配合“办法”的实施细则,目前正在审议之中。

他说,新办法最大的调整就是被拆迁农民不再和城市拆迁户去“抢”经济适用房,而是从南京市经济适用房体系中单独剥离,专门为被拆迁农民配建拆迁安置房。安置房的建设主体划归各区政府,在各自的辖区内“相对就近”建设和供应,区别于经济适用房由南京市房产局统一组织建设。

“这次明确了拆迁安置房实行基准价格制。这个基准价扣除了销售成本,一对一的供应,价格将会适当低于经济适用房的价格。”许明说,目前正在和南京市物价局协商制定出一个安置房的价格区间。

申购安置房,补偿款要封闭运作

“农民的房子在被拆迁后,可以选择是申购安置房还是领取货币补偿。”许明说,自愿放弃申购安置房的,要经公证后才可以领取货币补偿款。

按新“办法”规定,农民又如何申购呢?许明解释说,原来拆迁农民是拿到补偿款后,再用这笔钱买房子,新“办法”规定要申购的话,“必须要对拆迁补偿款封闭运作”,规定被拆迁农民只能用补偿款申购安置房,这个钱要转移到各个区政府发补偿款的账户上去。

安置房涨价,补偿款也跟着涨

许明说,这个补偿款(包括原房补偿款、购房补偿款和区位补偿款)中购房补偿款将与拆迁安置房的基准价挂钩,安置房位于绕城公路内和绕城公路外的,购房补偿款将分别是安置房基准价格的70%和80%,“安置房涨了100元/平米,购房补偿款也就涨了70元/平米或80元/平米”。像以前经济适用房价格在1500元/平米左右,现在涨到了2000元/平米以上,这个安置房的价格联动机制就弥补了价格脱节的问题。

他说,举例来说,如果某“城中村”农民有栋100平米的房子要拆迁,申购安置房的话,用拆迁补偿款再加上原房补偿款、区位补偿款,就可以买到80多平米(绕城公路内)或90多平米(绕城公路外)的安置房。

申购总面积不得超过220平米

申购的安置房对面积有无限制?许明说,为保障老百姓正常购房,规定每个产权户最大申购建筑面积以220平米封顶,但是对家庭成员较多的住房困难户,可酌情规定同一户籍家庭人口人均最多可购买建筑面积30平米,比如5个人,可以申购150平米,总面积不得超过220平米。

超出面积的部分怎么办?许明说,如果超出部分在10平米(含)以内的,超面积部分按安置房的基准价计算购房款;如果超出面积大于10平米的,全部的超出面积部分要按安置房基准价格上浮50%计算,比如基准价是2500元/平米,超出面积就要按3750元/平米计算房价。

他补充说,从补偿款封闭运作、最大申购面积220平米封顶、人均可购30平米安置房实行“三重控制”,也是为了限制被拆迁人的购房冲动。

“统拆统建”住宅,25%留为公用设施配套费

许明说,和以前的老政策不同的还有几点:比如明确了出租房的补偿办法,碰到房屋出租的,以前拆迁要对承租人损失进行补偿,现在“只要和产权人进行谈判就可以了”,而承租人的损失补偿由产权人按出租协议约定处理或者双方协商处理。

他说,更为重要的点是,这次“新办法”将以前的“自拆自建”方式一律改为“统拆统建”方式,就是为了防止造成私搭乱建和二次拆迁。对于“统拆统建”的住宅房屋,在拆迁补偿款中将增加总额的25%作为公用设施配套费,由所在街道办事处包干使用,专项用于公用设施配套建设。

别着急,那就“以房换房”吧

南京市房产局负责人昨明确表态

中低价房、经适房门槛降低已成定局

两三千的单价、不错的配套……越来越多的市民想申购政府开发的中低价商品房和经济适用房。但按照现在的申购门槛,把很多市民挡在了门外。

这些“政策房”到底卖给了谁?不少市民会产生这样的疑问。在昨天的会上,南京市房产局负责人说,大概70%卖给了被拆迁农民,还有20%供应给了被拆迁城市居民,解决城市困难群体的房源比例在10%。

会上记者了解到,今后消化掉经济适用房70%的“被拆迁农民”,将通过拆迁安置房来解决。也就是说,南京将腾出大批的经济适用房源,供应给城市居民。此外记者还了解到,今年南京加大中低价房(比原计划多了75%)和经济适用房(比原计划多了30万平方米)的开发力度。也就是说,能够提供给城市居民的政策性住房将越来越多。

房子多了,南京人享受政策性住房的机会就会大大增加。南京市房产局负责人昨天明确表示,南京将完善经济适用房、中低价商品房的供应政策,有步骤地放宽供应条件。

■专家视点

农民拆迁户成为最大受益者 以房换房有助抑制房价过快上涨

听到在拆迁和征地过程中要加大产权调换房源的消息后,南京工业大学房地产经营管理系吴翔华博士说,这一政策在未出台前,已经在雨花台区的城郊接合部悄悄试点。

吴翔华说,刚刚公布的两大拆迁新办法,最大的受益者是农民拆迁户,他们将能“就近”拿到与自己原来面积相差不大的房屋,而不必拿着拆迁款与其他居民去“抢”价格很高的商品房。

吴翔华说,在城市拆迁中,拆迁价是在参考当地二手房价的基础上综合测算出来的。但在具体操作过程中,商品房价步步高涨,客观上造成二手房价上涨,从而拆迁价也上涨。拆迁款的上涨,也客观上成为开发商提价的筹码。“显性的交易,造成了高房价和高拆迁价的互相刺激。”与之相比,加大了实物拆迁的补偿力度后,客观上让“显性交易”变成了“隐性交易”。

吴翔华还告诉记者,拆迁户的购房需求被看成“刚性需求”,“不买房子是不行的。”这部分拆迁户的购房需求被通过产权调换的形式削除后,客观上减少了对商品房的需求,从而缓和供应结构,对平抑高房价具有重要意义。

■记者手记

尊重被拆迁老百姓的“选房权”

“拆迁是全社会最为关注的问题,既关系到被拆迁人的切身利益,也关系到社会的和谐和稳定。”在昨天的新闻发布会上,南京市政府的一位负责人这样说。

通过这几年房产拆迁政策的变化和完善,我们看到的是一个负责任的政策所做出的努力;而得到实惠的,则是城市中的每一位拆迁户。

早在2004年2月,南京当时首创并被建设部推广的“市场+保障”的拆迁新政就是这种“实惠”的体现。首先对拆迁房屋的房价评估市场化:政府部门不是“闷”在会议室里拍拍脑袋,说这个拆迁补偿款是多少,而是要看看周边同条件的二手房价来评估;第二就是注重了保障,不管房子面积大小,先给被拆迁居民一个最低单价补偿和最低总价补偿,即使居民只有几平米的房,也能得到最低总价7.2万元的补偿。

一直以来,任何一个政策,都需要通过时间去检验,同时还得不断地完善,才能让其更先进。

这一次,南京市政府又出台了被拆迁农民实行“相对就近”的安置办法、在新的商品房项目酝酿配建一定比例的产权调换房等“新政”,并且将被拆迁农民的安置房从经济适用房中剥离出来,让各个区政府统一拆迁和统建安置房。而经济适用房也得以“释放”,将更多地用到城市居民的住房保障上去,对老百姓的拆迁补偿更趋人性化。同时,新办法的另一重要功效是削弱了商品房的需求,抑制了房价。

拆迁,究竟是“让被拆迁的老百姓捧着买不起房的拆迁补偿款”,还是“让被拆迁的老百姓更多选择安置房和产权调换房”?显然,南京选择了后者,尊重的是老百姓的选房权,营造的是一个和谐的城市。

快报记者 尹晓波 尹海峡

■新闻链接

南京拆迁新政越变越“亲民”

从2004年到现在,南京的拆迁新政越来越人性化,广大拆迁户的利益越来越得到保障。那么,这几年来,南京的拆迁新政发生了哪些变化呢?让我们一起来看一看——

2004年以来:市场+保障

■南京的拆迁新政主要改进方法之一就是房价评估市场化。地段标准依然执行,但是动迁房屋的估价,完全委托独立的评估机构进行。由评估机构根据成交的类似二手房价格,对房屋进行定价。比如九华山项目,一类地段,按新政规定市场评估出的基准价为5271元/m²,室内装潢、搬迁过渡补偿等都是另外计算。所有补偿分摊后,实际的补偿价达到了5600元/m²,和当地二手房价格相当。

■南京的拆迁新政另一大创新就是制定了最低单价补偿和最低总价补偿双重保障制度。最低单价补偿就是把南京划为6级区位,每个区位都有最低补偿标准,从2000-3900元/m²分六档,比如建邺区最低不得低于3100元/m²,即使是最破旧的房子也不得低于该线补偿。最低保障总价就是按照当地最小的经济适用房价格,南京是40m²/套、1800元/m²,每户补偿总额最低不少于7.2万元。也就是说一户居民,即使只有几平方米也能得到7.2万元,确保困难家庭拆迁后,至少能够买得起申购的经济适用房。

■除资金补偿外,南京新拆迁办法还用住房保障系统给拆迁户们提供实物住房保障,对困难程度不同的拆迁户实行“应保尽保”。按照拆迁补偿分,不足7.2万的补足7.2万,10万以下都可购买经济适用房;补偿在10万-20万之间、家庭年收入低于上年度全市人均可支配收入水平(2003年为10195元)的住房困难户可以申购中低价商品房;对生活最困难的低保家庭,则可承租政府提供的廉租房(租金减免70%)。全市每年建设的经济适用房、中低价商品房等可占到楼市的20%左右。

■南京拆迁新政还特别注重与《江苏省城市房屋拆迁管理条例》等全面衔接。对大于房屋建筑面积的土地使用权面积按照市场评估计入补偿总价;新建住宅房屋竣工不满1年到5年被拆迁的,分别增加20%—50%以上的补偿;对被拆迁居民改变房屋用途,且持续经营1年以上的,根据其经营情况、经营年限和纳税等参照经营用房进行评估、补偿;首次明确拆迁评估机构由拆迁当事人双方共同选择确定。该新政还率先落实了拆迁公示、信访接待、投诉举报、拆迁承诺、拆迁监管和责任追究等“六项制度”。

2007年3月起:加大实物保障

■南京市房产局称,从3月起执行的新规,不涉及拆迁法规的修改,仅针对近年来拆迁操作层面的具体环节,在项目运作和监控、住房保障和供应等环节加强和规范。说白了,就是增加了被拆迁居民的保障力度。目标明确,南京将加大城市拆迁产权调换房的建设筹集力度,拓宽产权调换房的来源渠道,提高产权调换房的提供比例。在土地出让时,有计划、分步骤地配建一定数量的产权调换房。也就是说,南京在完善货币拆迁补偿的同时,进一步加大了实物保障。商品房价高涨所带来的老百姓手捏补偿款却难在同区域买房的现象,将得以缓解。

■在以往的拆迁中,经济适用住房的申购门槛很高,主要是失地农民大概要消化掉70%的房源。按照新办法,以后失地农民主要靠拆迁安置房来解决,经济适用房的申购人群将大大减少。南京市政府相关人士说,南京将有步骤地放宽中低价商品房、经济适用房的申购条件。也就说,今后更多的市民将不用去买商品房,而是去住政府开发的、价格限定的“政策房”。