昨天南京市政府连发五条通知，相应调高了城市居民的房屋拆迁和集体土地农民征地拆迁的补助费，其中将提前搬家的最低奖励费调至5万元。同时，被拆迁家庭申购经济适用房的货币补偿金额标准上限也由15万元调高到25万元，放低申购门槛。新规从明年1月1日起执行。

责任编辑：张玮 qiuzhang77@yahoo.com.cn 美编：时芸 组版：陈恩武

昨天南京市政府连发五条通知，相应调高了城市居民的房屋拆迁和集体土地农民征地拆迁的补助费，其中将提前搬家的最低奖励费调至5万元。同时，被拆迁家庭申购经济适用房的货币补偿金额标准上限也由15万元调高到25万元，放低申购门槛。

新规从明年1月1日起执行。此前已领取房屋拆迁许可证并已实施拆迁的项目，仍按老标准执行。快报记者 尹晓波

南京昨就城市房屋和征地拆迁连发五条通知，明年1月1日起实施

城市拆迁户提前搬家的，拆迁补偿不高于25万元，最低奖励提至5万元 就有机会申购经适房

»城市房屋拆迁

1. 提前搬家奖

最低标准从3万元上调为5万元，提前天数放宽到45天。违建不算。

在《市政府关于调整规范城市房屋拆迁补助费有关政策标准的通知》中，新标准对住宅房屋的拆迁“提前搬家”奖励作出了调整，规定“被拆迁人或者房屋承租人45日内完成搬家并按规定办理房屋交接手续的，由拆迁人给予一次性提前搬家奖励”。

具体为：“自拆迁期限首日起至30日内，按被拆迁房屋所有权证或者其他合法房产凭证记载的建筑面积，每平方米1000元计算搬家奖励，每个权证（房屋所有权证或其他合法房产凭证）不足50000元的补足至50000元。”“自第31日起至45日内完成搬家并按规定办理房屋交接手续的，提前搬家奖励予以相应扣减。以第30日提前搬家奖励费金额为基数，第31日至第40日完成搬家并按规定办理房屋交接手续的，每日等额递减5%；第41日至第45日完成搬家并按规定办理房屋交接手续的，每日等额递减10%。”

这样一算，如果城区有一套100平方米的房屋被拆迁，光搬家奖励费就可以拿到10万元。但是，通知明确“违章建筑不予支付提前搬家奖励”。

2. 过渡补助费

按建筑面积计算，每月每平方米28元。货币拆迁一次发放12个月。

过渡补助费按被拆迁房屋建筑面积计算，每月每平方米28元，每个权证（房屋所有权证或其他合法房产凭证）不足600元的补足至600元。对“实行货币补偿方式的，一次性发放12个月的过渡补助费；实行产权调换的，按照产权调换协议约定的过渡期限及规定的月过渡补助费标准发放”。

相关人士解释说，如果选择货币拆迁的，房屋面积是60平方米，那过渡补助费就是60平方米×28元×12个月=20160元，一年之内的过渡房租应该够了。

●搬迁补助费

而在搬迁过程中，一系列的拆迁补助费标准也予以了提高，比如搬迁补助费，按被拆迁房屋建筑面积每平方米50元计算，每个权证（房屋所有权证或其他合法房产凭证）不足1000元的补足至1000元。

●其他补偿金

另外，对“拆迁非住宅房屋造成停产、停业的，拆迁人应当对营业用房给予不超过货币补偿金额8%的补偿；对非营业用房给予不超过货币补偿金额5%的补偿”。

3. 申购经适房

从2011年1月1日起，南京城市拆迁户申购经适房新标准——

1.具有本市市区城镇常住户口满5年；

2.家庭人均住房建筑面积在15平方米以下；

3. 家庭人均月收入1000元以下（含）；

4.拆迁货币补偿金额在25万元以下（含）。

这次标准大大降低了申购保障房的门槛，规定“获得拆迁货币补偿金额在25万元以下（含本数），并符合相应条件的，可申购经济适用房”。而原来的标准上限为15万元，这次一下子就加了10万元，有点“给力”。

符合相应的其他条件为：具有本市市区城镇常住户口满5年；家庭人均住房建筑面积在15平方米以下；家庭人均月收入1000元以下（含）。

记者了解到，现在经适房的定价约在4800元/平方米左右，如果补偿款的申购标准仍保持在15万元以内，拆迁户只能承担经适房30平方米的房价。这两年房价涨了、拆迁款多了，申购经济适用房的拆迁户反而少了，调低申购门槛早已是势在必行。

申购经适房·算账
经适房保障新增两三千拆迁户

以鼓楼区某地块8000元/平方米的拆迁评估价为例，按15万元的老标准，只有低于150000/8000=18.75平方米的家庭才能申购；现在调到25万元，就是250000/8000=31.25平方米的被拆迁家庭也可以申购经适房了。

同样，25万元的申购新标准，按照经适房50平方米的户型计算，如果按照现在的经适房定价，基本都在4800元/平方米，那被拆迁户不用再掏钱，就可以买到经适房了。

南京市住建委相关人士表示，最受益的应该是现在拆迁款夹在15万元~25万元之间的被拆迁家庭，原来要买经适房不够格，现在只要符合其他条件就可以申购了，不用再去市场上淘高价房了。

从15万元提高到25万元，有多少拆迁户受益呢？一名不愿透露姓名的官方人士表示，据不完全统计，初估有两三千户的被拆迁家庭将纳入经适房保障中来。

家住下关区的王先生就是其中的一个，他家房子拆迁大约补偿25万元，原来不符合享受住房保障的经济适用房申购条件，现在一下子就可以跨入申购行列了。

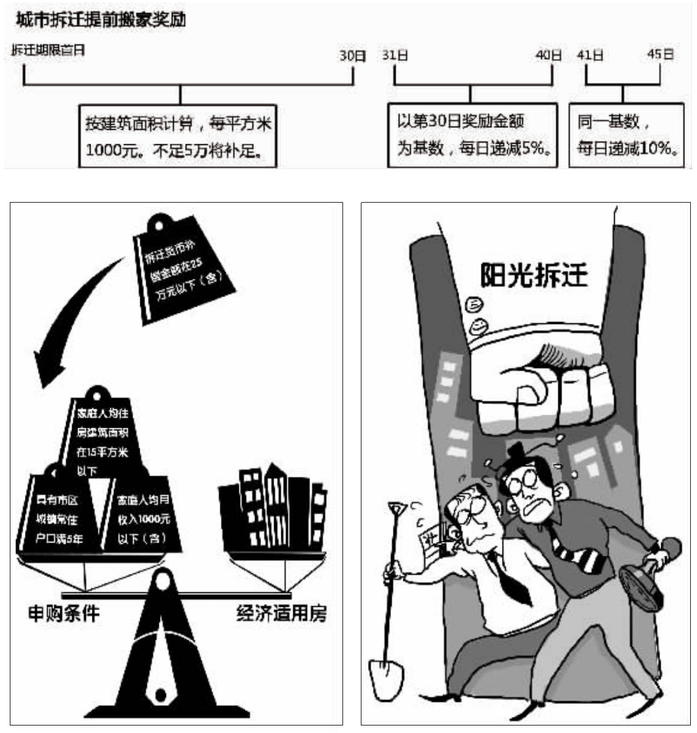
申购经适房·延伸
中低价商品房申购标准调不调？

经适房的申购门槛降低了，中低价商品房呢？早在2007年6月份，南京市将中低价商品房申购办法中规定的“拆迁补偿款在10万元（不含本数）—20万元（不含本数）之间”调整为“拆迁补偿金额在30万元（含本数）以下”，其他相关认购条件不变。

可是，这次被拆迁家庭申购经适房的门槛降到了25万元，中低价商品房的标准调不调呢？目前南京的中低价商品房售价多在7000元~8000元/m²之间，如果按照经适房补偿到25万元就可以买一套50平方米的住房来计算，那是不是中低价商品房的申购标准要调整到35万元到40万元之间呢？

南京市住建委一名人士表示，这次没有接到要调整的文件通知，下一步应该会考虑调整。

»图说亮点



制图 俞晓翔 张冰洁

»阳光拆迁

不想货币拆迁的可换房；存在权钱交易的要问责

看政府的“阳光承诺”

说了这么多拆迁、征地的标准，政府对拆迁的态度呢？在南京市政府同时下发的一份《关于加强征地拆迁管理全面推进依法拆迁文明拆迁阳光拆迁工作的意见的通知》中，用到了“依法、文明、阳光”三个词汇，让涉及到被拆迁的家庭多多少少定了定心。

征地后和城镇居民同等保障

这份通知称，在南京市的拆迁中，自爆“个别项目还存在征地拆迁程序不到位、补偿安置不及时、实施行为不规范、透明度不够高等现象，侵害了群众的合法权益，引发了一些群体性上访事件”。

怎么解决呢？除了调整规范征地拆迁补偿安置政策标准、完善“市场+保障”的房屋拆迁政策之外，还提出要“建立被征地人员社会保障制度”，按照“分类实施、统账结合、制度衔接、保障基本、适时调整”的原则，建立个人缴费与政府补贴相结合的筹资机制，将新征地及以往征地的劳动年龄段人员纳入城镇社会保险，养老年龄段人员全部纳入基本生活保障、老年生活困难补助和城镇居民基本医疗保险，让被征地人员享有与城镇居民同等的就业、养老、医疗等社会保障待遇。

不想货币拆迁的可“换房”

对如何妥善化解征地拆迁中的矛盾纠纷，通知要求切实做到“拆迁程序、拆迁行为、拆迁补偿、拆迁安置、拆迁公示、维稳落实”等六个“到位”。比如，“在拆迁期限内，不得改变未搬迁的被拆迁人水、电、气等基本生活条件，确保不发生野蛮拆迁、暴力拆迁、违法强制拆迁和以其他方式逼迫被拆迁人搬迁的行为”；“城市房屋拆迁补偿资金必须进入拆迁人设立的专户，同时接受市征地拆迁管理部门、金融机构和拆迁人三方共同监管，确保征地拆迁补偿资金专款专用”。

“城市房屋拆迁要充分尊重被拆迁人选择产权调换或货币补偿的意愿，落实被拆迁的城市低收入住房困难家庭住房保障政策”。相关人士解释说，城市房屋的拆迁，可以选择是拿钱（货币补偿）还是换房（产权调换），如果拆迁户不想拿钱的，就要提供产权调换房给拆迁户选择。

官商勾结，要追究领导责任！

通知还规定，在拆迁现场要设立公示栏，“将房屋拆迁许可内容、拆迁政策法规、拆迁评估结果、拆迁补偿补助标准、拆迁工作流程、拆迁组织、动迁人员、评估人员，产权调换房源，每个权证户的拆迁评估、补偿及安置结果，一律在拆迁现场张榜公示，做到阳光拆迁”。

同时，要求“严把拆迁补偿审核关，对执行拆迁政策情况、补偿安置情况、拆迁资金的运作使用情况、拆迁补偿安置结果的公示情况进行督查，预防征地拆迁领域腐败现象发生”。

“对违规拆迁、擅自提高和降低拆迁补偿标准，不及时解决被拆迁人合法要求的拆迁实施单位，要进行严肃处理。对违法违规用地、征地补偿不落实等侵害农民合法权益的行为，进行严厉查处。对因工作不力、强制征地拆迁而引发恶性事件或大规模群体性上访事件的，以及存在官商勾结、权钱交易的，要追究有关领导和直接责任人的责任，构成犯罪的，要依法追究刑事责任。”

»征地房屋拆迁

征地的，提前搬家最高奖7.7万元

区别于城市房屋拆迁，《市政府关于调整规范征地房屋拆迁补偿有关政策标准的通知》对集体土地的征地房屋拆迁也调整了补偿标准。

在搬家费上，“按被拆迁的合法居住房屋建筑面积计算，每平方米12元，超过220平方米的，以220平方米计算，每个产权户不足1000元的补足至1000元”；在自行过渡费上，“按被拆迁的合法居住房屋建筑面积计算，每月每平方米6元，超过220平方米的，以220平方米计算，每个产权户不足600元的补足至600元”。

同时，“过渡期超过两年的，超过两年部分按照每月每平方米8元计算，超过220平方米的，以220平方米计算，每个产权户不足800元的补足至800元”。

另外，对住宅房屋实行货币补偿但不申购安置房的，一次性发放12个月的过渡补助费。

对于“提前搬家奖励费”，规定“按被拆迁的合法居住房屋建筑面积计算，自拆迁期限首日起至30日内完成搬家并按规定办理房屋交接手续的，按每平方米350元标准计算搬家奖励，超过220平方米的，以220平方米计算，每个产权户不足50000元的补足至50000元。自第31日起至45日内的递减标准同城市房屋拆迁。也就是说，征地房屋拆迁的提前搬家奖励费，最低也是5万元，但最高限制为350元/平方米×220平方米=77000元。

征地拆迁按“三档”补偿

征了地，怎么补偿？在《市政府关于印发南京市征地补偿安置办法的通知》中，给出了最新的《南京市征地补偿安置办法》，共计43条，适用于玄武区、白下区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、下关区、栖霞区、雨花台区（简称“江南八区”）范围内的征地补偿安置，将补偿标准予以了上调。

在新给出的“南京市征地区片范围及补偿标准”中（具体见附表），划分为三个级别的片区，征地区片补偿标准价分为11.3万元/亩、8.2万元/亩、5.8万元/亩三个档次。”

南京市征地区片范围及区片价补偿标准

区片名称	区片范围	征地区片价补偿标准（万元/亩）	基准人均土地（亩/人）
一级区片	**玄武区：孝陵卫街道**钟灵街村、孝陵卫村、小卫街村；**红山街道**小营村、滕子村、红山村 **白下区：光华路街道**联合村、杨庄村 **秦淮区：红花街道**江花村、七桥村、东风村 **建邺区：兴隆街道**乐山路社区、奥体社区、江东村、河北村、河南村 **鼓楼区：江东街道**清江村 **下关区：宝塔桥街道**金陵村；**幕府山街道**五塘村 **栖霞区：迈皋桥街道**迈皋桥村、兴卫村、奋斗村、万寿村；**燕子矶街道**毛纺村、柳塘村、燕子矶村、下庙村、言坛村 **雨花台区：宁南街道**丁瑶村、花神庙村；**赛虹桥街道**小行社区	11.3	0.7
二级区片	**玄武区：孝陵卫街道**余粮村、沧波村；**玄武湖街道**幽厅村、五旗村 **白下区：光华路街道**钟楼村、高桥村、石山村 **秦淮区：红花街道**广洋村、翁家营村、夹岗村、果园村 **建邺区：江心洲街道**永定村、白鹭村、洲泰村 **栖霞区：尧化街道**吴边村、乌龙村、尧辰村、王子楼村、尧胜村、尧化村；**马群街道**大庄村、黄庄村、花岗村、百水桥村、狮子坝村、石坝村、马群村；**栖霞街道**石埠桥村、栖霞村社区、新合村、钱家渡村、十月村；**仙林街道**王子楼村、尧胜村、钱家渡村、仙林农牧场第一行政村、仙林农牧场第二行政村、仙林农牧场第三行政村；**西岗街道**钱家渡村 **雨花台区：宁南街道**农花村；**铁心桥街道**岔坊村、高家库村、马家店村、铁心村、尹西村；**西善桥街道**梅山村、西善桥村、油坊村、西淩村、天后村	8.2	1
三级区片	**栖霞区：龙潭街道**兴隆村、三官村、龙园村、上首村、宣河村、龙潭村；**栖霞街道**四段3村、西龙村社区、朝阳村、东湖社区、东湖村、摄山村、红梅村社区、林山村、衡阳村；**西岗街道**西湖村、东湖社区、红梅村社区、朝阳村、东湖村、林山村、西岗果牧场、藻桥村、上前村、衡阳村；**靖安街道**太平村、联盟村、陈店村、飞龙村、大棚村、滨江村、靖安村、南中村、马渡村、上坝村、孙庄村、蒜阳村、长江村；**八卦洲街道**五四村、外沙村、下坝村、新闸村、东江村、上坝村、永宁村、光明村、大同村、中桥村、长江村、七里村；**仙林街道**林山村、衡阳村 **雨花台区：西善桥街道**天保社区、古遗井村；**板桥街道**大方村、三山村、古雄村、孙家村、水交村、近华路区、新建村、柿子树村	5.8	1.5

备注：征地区片范围以市国土资源局公布的征地区片分布图为准