

南京拟出集体土地房屋补偿安置新规

安置房价不得高于
实际购置价格

7月31日,南京市规划和自然资源局发布《南京市征收集体土地涉及房屋补偿安置办法》(征求意见稿)(以下简称办法),明确了补偿安置的方式、标准,安置房的价格、申购条件、申购面积、最小保障面积等。

现代快报+记者 赵丹丹

视觉中国供图

房屋补偿安置
与征地补偿安置方案同步公告

本办法所称征收集体土地涉及房屋,包括住宅房屋和非住宅房屋。非住宅房屋包括营业用房和非营业用房。

办法优化了征收工作程序,将安置房审核程序由补偿安置协议签订后调整到补偿安置协议签订前。明确拟征收土地公告发布后,实施单位需书面申请选定评估机构。明确房屋补偿安置方案需与征地补偿安置方案同步公告。

具体来说,拟征收土地公告发布后,区人民政府应当依法组织开展房屋现状调查;开展社会稳定风险评估,形成包括房屋内容在内的整体性评估报告;拟定房屋补偿安置方案,与征地补偿安置方案同步公告;办理补偿登

记;签订补偿安置协议等工作。

拟征收土地公告发布后,实施单位向市征收集体土地涉及房屋补偿管理机构书面申请开展评估机构选定工作,市征收集体土地涉及房屋补偿管理机构通知备案名录内的评估机构进行报名,审核确认后,将评估机构名单告知实施单位,由实施单位在该项目现场进行公示,供被征收人选择。

评估机构名单公示之日起5日内,实施单位应当书面征求被征收人意见,超过50%被征收人选择同一评估机构的,则选定该项目的评估机构;未超过50%(含)的,由实施单位报市征收集体土地涉及房屋补偿管理机构以摇号方式产生。

最小保障面积45平方米

在安置房申购条件方面,办法规定符合下述条件之一的被征收人,可以以家庭为单位申购集体土地征收安置房,包括被征收房屋所在村组集体经济组织成员;原户籍在本村组,由于正在服兵役、上学、服刑的原因户籍迁出的人员;经被征收房屋所在区人民政府确认可以申购集体土地征收安置房的人员。

申购面积中特别提到,如果被征收人因为同一户籍家庭人口较多、住房特别困难等原因,每户被征收人申购面积均不

能超过30平方米,总申购面积不得高于当地农村村民住房建设标准。超过30平方米,总申购面积不得高于当地农村村民住房建设标准。

同时还规定了最小面积保障。住宅房屋被征收人符合集体土地征收安置房申购条件且在本市仅有一处住房,其获得的征收补偿款不足以购买45平方米集体土地征收安置房的,按照集体土地征收安置房价格测算的45平方米集体土地征收安置房的总价对被征收人进行补偿。

安置房价格不得高于实际购置价格

办法明确征收集体土地涉及住宅房屋的补偿安置方式主要为货币补偿。实行货币补偿的,符合条件的被征收人可以申购集体土地征收安置房。具备条件的区域可以在国土空间规划确定的居民点范围内,采用重新安排宅基地建房的方式予以补偿安置。非住宅房屋的补偿方式为货币补偿。

住宅房屋实行货币补偿的,其征收补偿款由原房补偿款和综合补偿款两部分组成。

被征收人放弃申购集体土地征收安置房的,应当在补偿安置协议中予以明确,履行相关程序后,方可领取征收补偿款。放弃申购集体土地征收安置房的,其对应的征收

补偿款可给予一定奖励,具体标准由区人民政府制定。

住宅房屋实行重新安排宅基地建房的,其征收补偿款为原房补偿款。被征收人按照经批准的宅基地位置和面积自建住宅。

集体土地征收安置房价格由区人民政府在合理范围内确定,不得高于实际购置价格,或重置成本价格,在征地补偿安置方案中向被征收人公告。住宅房屋实行货币补偿或重新安排宅基地建房的,应当向被征收人支付搬家费、过渡费等费用,被征收人的原房有装修的,应当支付装修补偿费,具体标准由区人民政府制定。

征收补偿款有结余的给被征收人

如何支付购房款?办法规定,被征收人按照所购集体土地征收安置房价格为基础支付购房款,该款项从被征收人的征收补偿款中直接支付给集体土地征收安置房建设方。被征收人的征收补偿款如有结余的,应支付给被征收人。

因房屋楼层、朝向等原因产生的集体土地征收安置房价格差异,由被征收人在选房时与集体土地征收安置房建设方结算,多退少补。

因房屋结构、套型等原因,造成被征收

人实际购买的集体土地征收安置房总面积超过其可申购面积的,或被征收人按照本办法相关规定经批准超面积申购的,被征收人按照下述标准支付超面积的购房款:

超出面积在10平方米(含)以内的,超面积部分按照所购集体土地征收安置房价格计算购房款;

超出面积大于10平方米的,全部超面积部分(含0-10)平方米,按照所购集体土地征收安置房价格上浮一定比例计算购房款,具体比例由区人民政府制定。

南京“房屋安置办法”征求意见

鼓励被征收人用房票自行购房

快报讯(记者 赵丹丹)为进一步加快推进南京征收集体土地涉及住宅房屋补偿安置工作,满足被征收人多元化安置需求,7月31日,南京市规划资源局公布了《南京市征收集体土地涉及住宅房屋房票安置暂行办法》(征求意见稿)(以下简称办法)。鼓励被征收人用房票自行购买安置房或商品住房,房票有效期为自开具之日起12个月内。

本办法所指房票是各区人民政府出具给被征收人购置本市住宅房屋的凭证。房票安置是指鼓励被征收人自行购买安置房或商品住房的一种安置方式。

被征收人应当符合集体土地征收安置房申购条件。

房票票面金额=被征收人房票安置面积×参照征收范围周边地块安置房市场交易价格评估的单价。房票票面金额与征收补偿款差价部分纳入征收成本。搬家费、过渡费、装修补偿费、搬迁奖励费等费用不计入房票面值。用于计算房票票面金额的被征收人房票安置面积,不得超过依法确定的可以申购征收安置房总面积。

房票式样由各区人民政府制定。票面注明征收项目名称、协议编号、被征收人姓

名、身份证号码、金额、开具日期以及房票使用规则等内容。房票由区人民政府核发,房票的核发需经区人民政府加盖公章或房票专用章。核发采用实名制,核发对象为被征收人,仅限本人使用。

被征收人在有效期内主动放弃或期限届满未实际使用房票的,不能现金兑付房票票面金额,并按照原补偿安置方式执行。被征收人应充分使用房票金额,按照房票安置协议约定,购房后的房票余额不可以兑付现金。房票有效期为自开具之日起12个月内。

被征收人购房成交价格不超过房票

票面金额的,对新购房屋免征契税;购房成交价格超过房票票面金额的,对超额部分按规定征收契税。

被征收人通过房票方式自愿购置的安置房是指全市范围内可用于安置的征收安置房,购置价格应当为市场交易价格,由评估机构评估确定。

被征收人通过房票购置的商品住房是指由房地产开发企业自愿报名参与房票安置的可售新建商品住房。房源信息经各区房产部门审核后统一通过各区区政府网站向社会公示,未经公示的楼盘不得参与房票安置。