

菏泽房管局长解读《菏泽国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》

菏泽拆迁政策确立大民生立场

本报记者 田卉



焦点1

行政强迁已被取消

与原拆迁条例规定拆迁主体是依法取得拆迁许可证的单位(很多情况下是房地产公司)不同,新实施的房屋征收补偿政策明确规定,房屋征收的主体是政府,建设单位不得参与。

原拆迁条例中,拆迁入大多都采取委托拆迁公司进行具体实施的方式,在新《暂行办法》实施后,具体实施方式由政府部门来征收,政府可以委托征收实施单位,但征收实施单位不得以营利为目的。

在拆迁过程中,原拆迁条例规定经裁决后仍拒绝搬迁的“钉子户”,可由政府责成有关部门强制执行即行政强拆;也可以依法申请法院强制执行即司法强拆,但绝大多数都是走的司法强拆的路子。征收《暂行办法》取消了行政强迁,规定只能走司法强迁的路子,即使在征收条例出台实施之前的正在拆迁项目也只能走司法强拆。

焦点2

公共利益明确界定

对于由政府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等工程。很多群众误解为这是以营利为目的的房地产商业开发,对此,练建军详解了对公共利益的界定。

“公共利益”包括哪些具体情形?新规列出了六方面的具体内容: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、行政法规规定的其它公共利益的需要。

伴随着对新《条例》的执行,公共利益征收与商业开发征收混为一谈的拆迁模式已成为历史。

焦点3

如期签约可获奖励

对被征收人选择货币补偿且在规定期限内签订征收补偿协议的,每户给予10000元的补助和奖励;对征收个人住宅,被征收人选择房屋产权调换小高层或高层住宅,且在规定期限内签订征收补偿协议的,分情况给予奖励:一是每户(套)被征收房屋合法建筑面积在100平方米以下的,奖励8平方米安置面积;二是在100平方米以上150平方米以下的,奖励7平方米安置面积;三是在150平方米以上200平方米以下的,奖励6平方米安置面积;四是在200平方米以上的,奖励5平方米安置面积。

练建军介绍说,菏泽市拆迁的建筑多为平房或多层建筑,群众公摊面积小,而征收开发后的建筑公摊面积较大,拆迁人100平方米的建筑面积,回迁后获得的住房安置面积可能有90平方米左右,为了让群众享有最大利益,所以根据合法建筑面积制定,奖励8、7、6、5不等平方米安置面积。

焦点4

突击建房装修无用

为了在拆迁中获得更多的补偿金,不少群众突击扩建、突击装修。为了使征收补偿更公平、更合理,新的征收与补偿条例着重从补偿政策方面进行了引导,在评估技术上引进了容积率调整。具体做法就是在评估时设定评估基准容积率为0.9。对被征收房屋的容积率高于基准容积率的,以被征收房屋的权属证书、可确权书证或2004年房屋普查资料为依据,依法给予货币补偿或房屋产权调换。对没有合法有效证件的高出部分房屋,经有关部门认定为违章建筑的,被征收房屋所有权人在规定期限内主动配合拆除的,按照380元/平方米给予补助。

“为了杜绝突击装饰装修,对装修的补偿统一了标准,不论装饰装修程度如何,均按照被征收房屋的合法建筑面积每平方米300元的标准给予包干补偿。同时规定对确属高档装修的,也不能让群众吃亏,经有关部门认定后,结合成新以质论价据实补偿。”练建军说。

抗结核常规药品将免费使用

本报菏泽8月2日讯(记者 李德领) 2日,记者从菏泽市传染病医院获悉,为进一步落实专科医院内部肺结核病人诊治的免费政策,山东省结核病防治中心决定继续进行项目4轮扩展和实施,在原有6所市级专科医院的基础上,又新增潍坊市第二人民医院和菏泽市传染病医院。其中,菏泽市传染病医院的增加,这也是菏泽市首次实施结核病规划试点项目,抗结核常规药品将免费使用。

据了解,该项目自2008年7月1日开始,已实施了3轮,每轮周期为1年。第4轮项目周期为2011年7月1日—2012年6月30日,在原有的临沂、枣庄、聊城、威海、泰安6个市级专科医院外,新增潍坊市第二人民医院和菏泽市传染病医院。

牡丹区青少年普法获全国表彰

本报菏泽8月2日讯(记者 张敬然 通讯员 邹爱武) 7月30日,参加全国青少年普法教育表彰大会的牡丹区代表团一行33人载誉归来,牡丹区教育局荣获“全国青少年普法教育先进单位”称号。

“关爱明天,普法先行”青少年普法教育活动自去年开始以来,牡丹区教育系统与关工委、政法部门等通力合作,实施部门联动形成青少年法制教育的合力使普法教育活动覆盖全区230多所中小学校,有15万中小學生参与。

为了让法制教育生动形象,该区各中小学根据各自的特点精心组织各具特色的法制教育实践活动,该区还为全区中小学统一配备了98名法制副校长和200余名法制辅导员,并制订《关于规范全区中小学校兼职法制副校长和法制辅导员选聘、管理的意见》。

头条链接

法定程序缺一不可

确定征收范围——发放征收补偿安置方案征求意见稿——入户调查被征收房屋的权属、用途等情况——公布征求意见情况和根据公众意见修改征收补偿安置方案的情况——进行社会稳定风险评估——作出房屋征收决定并公告——业内评估、发放评估报告——签订征收补偿协议——对被征收房屋进行拆除——公布征收补偿审计结果。

评估有异议咋办?

对于被征收房屋属住宅房屋、商业用房还是办公用房、工业厂房或其他都由不同的评估方法和补偿标准。被征收人对评估价值有异议的,自收到评估报告之日起5日内,可以向房地产估价机构申请复核评估。申请复核评估的,应当向房地产估价机构提出书面复核评估申请,并指出评估结果或者评估报告存在的问题。房地产估价机构应当自收到书面复核评估申请之日起5日内给予答复。评估价值改变的,应当重新出具评估报告,并按照规定程序送交相关单位;评估价值没有改变的,应当书面告知复核评估申请人。被征收人对房地产估价机构的复核结果有异议的,自收到复核结果之日起5日内,可以向市房地产价格评估专家委员会申请终局鉴定。

齐鲁晚报举行菏泽读者住房和家装需求有奖调查问卷

主办：齐鲁晚报 承办：齐鲁晚报·今日菏泽

为了更好地了解菏泽楼市的真实信息，由齐鲁晚报主办的《2011齐鲁晚报菏泽读者住房和家装需求有奖调查问卷》正式推出，通过问卷反馈的读者建议，将形成菏泽首份全面反映楼市行业情况的调查报告，并向社会公布。整个活动中，将产生1名幸运大奖和59名幸运奖。期待您关注周四的齐鲁晚报·今日菏泽。

咨询热线：0530-6330008