



政策聚焦

新城区·新家园·新生活

——城市规划区征迁群众生活保障政策解读

□ 陆明 张会珊

编者按:2009年10月,伊滨新城开始筹建,征地拆迁工作正式启动。在两年多的开发建设中,区党工委、管委会高瞻远瞩,先后出台了一系列的惠民政策,事关城市规划区群众“吃”、“住”、“行”、“病”、“老”等方面。为使征迁政策家喻户晓、妇孺皆知,现将相关政策解读如下,以便群众对我区征迁工作进行监督。

1 “吃”有保障

俺们农民是靠地吃饭的,没有了地,俺们吃什么呢?
粮食“双千斤”政策:让农民吃有保障。

按照《伊洛工业园区被征地农民土地补偿款委托管理办法》(洛洛文[2012]37号),征地农户可自愿选择委托管理土地补偿款。若被征地农户把领取的土地补偿款存入区财政局指定账户,除本金外,还可以获得每年每亩“双千斤”粮食(小麦1000斤、玉米1000斤)的货币补贴(根据市场价)。也就是说,咱老百姓不用种地也可以获得小麦和玉米的收入,基本口粮得到保障。

“双千斤”政策到底能实行多久,是不是一次性的?征迁后就不管俺们了?

“双千斤”惠民政策暂定为五年(自存款之日起),五年期满后退回土地补偿款本金。如果咱们征地农户愿意续存,还可以办理续存手续,争取让每一家征地农户都满意。

2 “住”有居所

俺们吃饭有保障了,住房问题怎么解决?
惠民政策:让农民住得舒心。

我区惠民工程安置小区项目共规划10个小区,建筑面积687万平方米,总投资140亿元,安置33个行政村11.6万村民。目前,在建6个小区,总建筑面积337万平方米,共193栋楼。安置群众根据家庭人数,可选择以下五种户型:建筑面积分别为40平方米、60平方米、80平方米、120平方米和160平方米。

惠民安置小区均为高层,框架剪力墙结构;内墙及顶棚使用仿瓷涂料,卫生间为瓷砖墙裙;室内楼(地)面水泥压光,厨房、卫生间、电梯前室、大堂、走廊为地板砖地面;屋顶为平屋顶,屋面防水采用高聚物改性沥青卷材,上人屋面上铺40mm 砼保护层;公共楼梯间墙面、顶棚为仿瓷涂料,水泥砂浆地面,金属栏杆、木扶手;入户门为防盗门,户内各房间为夹合板门,阳台采用塑钢封闭,窗户为塑钢窗,玻璃均为中空玻璃,底层窗设置防护网;卫生间设置陶瓷坐便器和洗手池,暗卫设变压式排气道;厨房设洗手池和变压式排烟道,天然气管道接口入户;排水、电气、通信、闭路电视和宽带同时设计,配套施工,采暖入户,暖气片安装到位;电梯符合国家规范要求;楼房设计符合保温、消防、防疫、抗震、气象防雷等有关标准。群众只要带上锅碗瓢勺,就能直接居住。与购买商品住房再另行装修相比,每家至少节约5万元。

这样的房子是不是不贵,听说现在城里的房价特别高,俺们能买得起吗?

安置房价格共分六档:安置价(500元/m²)、优惠价(500元/m²-1000元/m²)、政策成本价(890元/m²)、政策优惠价(890元/m²-1780元/m²)、成本价(暂按1780元/m²,最终按市物价部门核定的标准结算)。从这六档价格来看,政府是真心实意为咱拆迁户打算的,目的就是让咱们不仅能够买得起,而且能住得好。

3 出“行”便捷

房子听上去挺美的,可俺们的安置房会不会离中心城区太远,交通不方便呀?
惠民政策:让农民出行便捷。

目前,伊滨区道路网络已经基本形成,8条交通主干道已建成通车,4条公交专线(伊滨

专线、80路、86路、90路)已驶进伊滨区,现在咱就可以坐着公交车直达市区了。截止2012年5月底,伊洛大道、洛偃快速通道伊滨段、洛偃快速通道跨伊河大桥、开拓大道、高铁大道、希望路、玉泉街、吉庆路、协和路、陈谭路中段等道路已经贯通,滨河路、兴隆街、高铁桥东西引线、伊洛大道南段、西环路、司马大街、希望桥引线、永东街、永兴西街等项目正在施工,其它规划道路将陆续开工建设,在不久的将来,惠民安置小区周围会形成四通八达的交通网络,群众出行会越来越便捷。

4 “病”有所医

俺们生病了是不是能像城里人一样有医疗保险呢?
惠民政策:让农民病有所医。

开发建设以前,我们农民在就医参保方面只能选择农村医疗保险,而现在咱们征迁农户有了多种参保形式供选择。

(1)征迁农民可自愿选择新农合或者城镇居民医疗保险。随着适龄人群的充分就业,还可以转为更高层次的职工社会医疗保险。

(2)征迁农民享受政府政策照顾:缴费少享受待遇高。按规定,一般城镇居民个人需缴费120元和补充保险30元。而在伊滨区,征迁农民个人只需交30元和补充保险10元,就可以与城镇居民享受同等待遇,基本医疗保险最高报销12万元、补充保险最高报销16万元。

(3)建立健康服务体系。①建立征迁农民健康体检制度,辖区内定点医院为每一位征迁农民建立规范的健康档案,征迁农民可获得一张免费体检卡,可以在辖区内的医疗机构自愿自主选择信得过的医院进行体检。在条件允许时,开通健康服务车。②依托社区健康服务平台,将医疗保险、医疗保健的服务职能下移到乡镇、社区和人员集中的行政村,使居民能够就近、方便、快捷地获得相对较高水平的各项医疗服务,甚至足不出户就可以获得健康档案查询、健康咨询、求医问药、就诊预约等家庭医生般的服务。

征迁群众能享受较为优越的养老保险保障政策。城市规划区内征迁人均耕地面积低于0.3亩(含0.3亩)或房屋拆除完毕的,从征地协议

签订之日起或房屋拆除当月,年满60周岁的,可按月领取基本养老金每人310元。年满16周岁不满60周岁已缴纳个人养老保障费的被征地农民,待达到60岁后,可按月领取基本养老金每人360元。

6 长远生计不用愁

吃的住的都俺解决了,可俗话说吃上什么,俺们靠什么生活呀?
惠民政策:让农民收入有保障。

(1)安置房产价值大幅提升。农业人口和非农业人口可以分别按500元/m²、890元/m²每人购买40m²的安置房。安置房产价值会大幅提升。以4口之家农户为例,可购买安置房160平方米,暂按建设成本价1780元/m²计算,房产成

成为集工业、商贸、服务等为一体的综合新型城区,给该区域的村民提供大量就业岗位。通过不断扩大安置农民就业渠道,力争实现每户最少一人就业。①园区内各类公益性岗位及政府掌握的用工资源优先安置农民自愿就业;②按照市场运作的模式,充分利用新区建设的就业资源,出台相关政策,鼓励社会成立公司,对城市管理、社区服务等领域,以政府购买服务的形式安置农民就业,此类公司安置农民的比例原则上不低于全部用工的60%;③安置农民享受市相关就业扶持政策。政府将加大投入,加强实用技能培训,提升安置农民的就业技能,以满足企业的用工需要,企业招工同等条件下优先录用失地农民。同时,村民可利用土地补偿款兴办实业或发展第三产业,农户还可利用购买的门面房自主经营或出租,这些都可使搬迁户有稳定收益。

(4)失地农民享受社会保障。根据《伊洛工业园区城市规划建设区被征地农民社会保障试行办法》(洛洛文[2011]3号)规定,对未领16周

待其达到60岁后,可按月领取基本养老金每人310元。

7 百姓生活变化大

俺们在吃、住、行等方面都有保障了,生活老美呀!
惠民政策:让农民生活美起来。

一是生活环境美。随着新区城市建设步伐的加快,道路、景观、水系等基础设施将逐步完善,医疗、教育、卫生等城市公益设施将不断增加,新区将逐渐呈现出工贸发达、交通便利、绿树成荫、环境优美的繁荣景象,咱们搬到惠民小区后,将在出行、消费、就学、就医、休闲、娱乐等方面享受到现代化的城市生活。

二是居住条件好。低矮杂乱的旧房将被宽敞明亮、整洁美观、富有现代气息的高层建筑所取代,房屋结构布局合理,水、电、气、暖、有线电视、通讯等设施齐全,通风采光、消防安全、抗震能力均按国家标准配置,这种安置房就是在全国也是不多见的。

三是生活质量优。随着一大批名校(如洛阳师范学院、河南枫叶国际学校、伊滨一高、伊滨一中等)、大型企业(如麦达斯、中信重工等)、行政副中心、中央商务区等项目的人驻,以及一大批专家、学者等高层次人才落户,将对提升我区群众综合素质和其子孙后代的文化水平产生深远影响,从而逐步提高咱们的生活质量。

四是社会地位高。随着伊滨区开发建设力度加大,规划区内33个行政村的所有居民都将一次性由农民变为市民,咱也可以成为地地道道的城里人了,咱的社会地位都将发生质的变化。

8 征地拆迁政策优惠

俺是征迁户,如果俺在规定时间内丈量、签约、拆除房屋,到底能得到哪些好处呢?

- (1)入户丈量、协议签订、搬家交房分时段奖励;
- (2)空宅基奖励(无私搭乱建行为);
- (3)房屋主体奖励(无私搭乱建行为);
- (4)房屋附属物及装饰装修打包奖励(无私搭乱建行为);
- (5)农业人口购买安置房,10m²的优惠价按安置价500元/m²计算;非农业人口购买安置房,10m²的政策优惠价按政策成本价890元/m²计算;
- (6)被征地农户可以享受“双千斤”政策;
- (7)安置房楼层无差价;
- (8)先征迁户可领取安置过渡费、交通补助费(规划区外租房)和二次搬家费;
- (9)先征迁户可以先享受社保待遇;
- (10)先签约、先拆除户可以优先挑选安置房和商业门面房,并可以优先就业;
- (11)无违法建设模范村奖励。



5月26日,记者在伊河大桥观看建设中的伊滨区,只见幢幢高楼拔地而起,道路、桥梁犹如玉带延伸,一座生态宜居的“明日新城”正在崛起。
阮现成 王振华 摄

本价值约28.48万元,拆迁户只需交纳8万元,政府补贴资金20.48万元;若参考当前房地产市场形势,按每平方米3200元计算,该套房产市场价不低于43.2万元,总增值至少35.2万元。

(2)商业房增值。农业人口每人可以成本价购买5平方米的商业门面房,用于出租或自营。愿意做生意的,可通过经商致富;不愿意做生意的,可坐收租金。而且,商业门面房还有很大的增值空间,根据当前房地产市场行情,按每平方米5000元计算,4口之家农户购买20平方米商业房,增值不低于6.4万元。

(3)就业有保障,收入更稳定。伊滨区将建设

岁的被征地农民,实行一次性货币安置,每人3000元,不再纳入被征地农民基本生活保障范围。年满16周岁不满60周岁的被征地农民缴纳个人养老保障费(6000元/人)的,享受以下保障政策:①年满16周岁不满50周岁的被征地农民,最多可领取24个月的就业生活补助金,每人160元/月;②年满50周岁不满60周岁的被征地农民,可领取就业生活补助金每人240元/月;③年满60岁后,可按月领取基本养老金每人360元。

年满16周岁不满60周岁的被征地农民未缴纳个人养老保障费的,不享受就业生活补助金。

帮我算算搬迁账

俺家总共4口人,全部为农业人员,房子为砖混平房,宅基地证载有效面积为2.5分(166.667m²),原有房屋主体面积130m²,请帮俺算算搬迁账。

一、房屋主体补偿金额
对有合法有效手续的民宅主体拆迁,砖混平房按500元/m²的标准予以补偿。
该户房屋主体补偿为:130m²×500元/m²=6.5万元。

二、宅基地补偿
搬迁户宅基地补偿按照征地补偿标准31700元/亩给予补偿。
该农户宅基地可得补偿为:0.25亩×3.17万元/亩=0.7925万元。

三、附属物及装饰装修打包奖励
对持有有效证件的合法建筑,在规定时间内拆除并清理完毕的,以宅基地证为单位对原有房屋附属物及装饰装修给予打包奖励。按原有房屋主体建筑面积每平方米150元的标准给予打包奖励(含附属物及装饰装修补偿)。
该户附属物及装饰装修打包奖励为:130m²×150元/m²=1.95万元。

四、房屋主体奖励金额
对能够维持房屋现状(没有加建行为)、在规定时间内拆除并清理完

毕的,且符合一户一宅的农户,以宅基地证载有效面积为基准给予奖励。对于原状为一层房屋或二层房屋的,除对实际房屋按照标准补偿外,对宅基地上已批未建部分给予奖励。一层未建部分和二层未建部分分别给予每平方米300元奖励。二层及以上房屋,另按屋顶垂直投影面积给予每平方米100元的奖励。

该户房屋主体奖励为:(166.667m²-130m²)×300元/m²+166.667m²×300元/m²=6.1万元。

五、拆迁阶段奖励
在规定时间内入户丈量、签订协议、搬家交房的,可给予相应奖励。第一时段入户丈量奖励500元,第一时段签订协议奖励2000元,第一时段搬家交房按房屋主体面积奖励25元/m²。

各阶段均在第一时段,该户可得奖励为:500元+2000元+130m²×25元/m²=5750元。

该农户房屋拆除后,可得总补偿及奖励总计为15.9175万元。

六、该户购买安置房所需房款
规划区内农业人员,每人可按500元/m²的标准购买40m²的安置房(在规定时间内签订协议、房屋拆除的,每人10平方米优惠价按500元/m²),该农户购买安置房所需房款为:4×40m²×500元/m²=8万元。

小结:该户购买安置房以后还有7.9175万元(15.9175万元-8万元)的余款。

