慈溪市人民政府浒山街道办事处

关于市十七届人大三次会议第008号建议的协办意见

市房屋征管办：

胡培能代表在市十七届人大三次会议大会期间提出的《关于重启西门A2区块征收工作建议》 （第008 号）建议已收悉。经研究，现就有关协办意见答复如下：

一、项目基本情况

市危旧房改造一期（西门小区A2区块）项目，征收范围为东至教场山南路，南至慈百路，西至上房路，北至上房路66弄。该项目涉及总户数107户，房屋总建筑面积约2.73万平方米。其中住宅89户，房屋建筑面积约1.63万平方米；非住宅18户，房屋建筑面积约0.9万平方米；未经登记建筑面积约0.2万平方米。该项目于2016年12月5日至2016年12月19日对范围内107户国有土地房屋开展了征收调查及意愿征询。2016年12月22日，征收意愿征求中“同意征收”票数为总票数的90.65%。该项目于2017年3月20日发布房屋征收范围，于2017年7月7日作出项目征收决定，并于2017年7月11日发布项目房屋征收决定的公告。

二、未能及时实施原因

因该项目同意征收意愿率刚刚超过90%的启动要求，马上组织签约可能会在45天内完不成签约率达到80%的协议生效条件，需在签约开始前做足被征收人的思想工作；A2区块住宅房屋以单家独院低层住宅为主，通过个人建房审批形式建造，少批多建现象普遍且差异大，成因复杂，按国有土地上房屋征收合法建筑面积拆一还一的补偿原则，与被征收人的预期有较大落差，签约难度会增加，而且当时准备启动的其他区块也有类似情形，属地街道认为有必要先对少批多建房屋的处理形成统一意见，时间有所耽搁。进入2018年，由于政府融资政策收紧，征收资金出现近3亿缺口难以解决，最终导致A2区块征收工作迟迟没有启动签约。

三、目前存在主要困难

资金缺口是该项目能否启动的主要困难，根据属地街道的测算，该项目共需资金约5亿元，其中住宅部分补偿资金约3亿元、非住宅补偿资金约1.5亿元、工作经费、不可预见费等其他资金约0.5亿元。根据慈溪市棚改项目融资主体慈溪市建设集团有限公司的核查，该项目仅有可用于住宅部分补偿的棚改贷款资金2.1亿元，资金缺口至少2.9亿元。

四、解决方案及后续进程安排

因该项目所需资金缺口较大，结合被征收人诉求，市政府分管领导组织贵办、浒山街道、建设集团等相关部门共同商议，提出初步解决方案：让选择货币补偿的被征收人将补偿、补助、奖励总金额的50%以上购买建设集团的存量房源，以解决征收补偿资金不足。经与被征收人代表多次接洽，该方案获得绝大多数被征收人的认可，集中提供可购买的存量房源为鸣北小区安置房他们也能接受。该方案虽能解决住宅被征收户的问题，但实施起来还有问题：一是鸣北小区安置房原为鸣北区块项目集体土地拆迁准备的安置房，鸣北区块项目没拆迁前这个安置房就没办法拿出来供A2被征收户购买；二是非住宅部分的补偿资金尚无法落实。

针对上述新问题，市委市政府已决策启动鸣山三期，采用模拟拆迁方式，要求鸣北区块项目被拆迁户都选择调产安置，并以95%以上户签约作为启动依法拆迁的条件，加快实施。至于非住宅部分资金短缺问题，将积极跟被征收人协商，让被征收人多选择产权调换或货币补偿的一半以上金额也购买建设集团存量房源。

目前，鸣北区块项目324户集体土地房屋模拟拆迁已于3月20日启动，至7月20日结束。截至4月28日，共签约207户，签约率达63.89%。浒山街道将在鸣北区块项目签约率达到95%以后，适时启动A2区块的签约工作。

特此致函

浒山街道办事处

　　　　　　　　　　 2019年4月28日

　　联 系 人：孙冬春

　　联系电话：63993038