企业拆迁 李吏民 企业拆迁律师咨询

产品名称	企业拆迁 李吏民 企业拆迁律师咨询
公司名称	北京京坤律师事务所
价格	面议
规格参数	
公司地址	北京市朝阳区建国门外大街永安东里8号华彬中心14层1408-1413A
联系电话	18500766800 18500766800

产品详情

企业拆迁公房承租人能拿多少拆迁补偿

所谓公房承租人，企业拆迁，是指与公房的所有权人或代管人签订了房屋租赁合同，依法履行合同约定的权利和义务，并依法取得公房租赁凭证的承租人。公有居住房屋是指政府和单位分配给职工和解放时收归国有，并且租金按照政府规定的租金标准执行的居住房屋。如果遇到房屋征收，公房承租人具体的拆迁补偿标准各地稍有区别。企业拆迁

先说北京的补偿方案，根据《北京市城市房屋拆迁管理办法》规定，公房承租人的拆迁补偿方案有三种：1）公房承租人按照房改政策先购买承租房屋，获得承租房屋的产权，再以被拆迁人身份获得补偿；2）被拆迁人以异地安置公房承租人的方式，与公房承租人解除原来的租赁关系（实物补偿）；被拆迁人提供的异地安置房应当在规划市区内（在规划市区外的房屋拆迁除外），并且使用面积不低于原房屋使用面积的，双方应当重新订立房屋租赁合同，并继续执行本市规定的租金标准。3）被拆迁人以协议方式收购公房承租人的公房使用权（货币补偿）。实际生活中，比较常见的是*和第三种方案。需要注意的一点是，不论是采用*种还是第三种方案，公有住房承租人拿到的补偿都应该占到公房拆迁补偿的大部分。企业拆迁

再说下上海的补偿方案。根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定，征收执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋，被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止，对被征收人的补偿金额计算公式为：评估价格×20%；对公有房屋承租人的补偿金额计算公式为：评估价格×80%+价格补贴，被征收房屋属于旧式里弄房屋、简屋以及其他非成套独用居住房屋的，按照本细则规定增加套型面积补贴。征收执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋，被征收人选择房屋产权调换的，由被征收人负责安置公有房屋承租人，租赁关系继续保持。对被征收人的补偿金额计算公式为：评估价格+价格补贴，被征收房屋属于旧式里弄房屋、简屋以及其他非成套独用居住房屋的，按照本细则规定增加套型面积补贴。因此可以看出，公有住房承租人能获得拆迁补偿的80%，公有住房产权人能获得拆迁补偿的20%。

以上说的都是公房的承租人健在的情况，假如公房承租人已经死亡，公房承租人又没有进行变更，那么

此时的拆迁补偿分配应视情况而定。若该公租房的拆迁补偿协议是在承租人死亡之前达成的，那么承租人死亡后其补偿款项应作为该承租人的遗产分配；若承租人生前没有达成拆迁补偿协议，承租人死亡后主体资格丧失，不能再以承租人的身份获得拆迁补偿款，此时应该保护承租人共同居住的家庭成员的居住利益，他们应共同得到拆迁补偿。

企业拆迁你不可不知的房屋拆迁谈判技巧

很多当事人找到京坤所的时候，都存在以补偿问题为矛盾源头所引发的一系列纠纷。而京坤律师在处理此类问题时，往往会接受协商、谈判类事项的委托，代理当事人与征收方的谈判事宜，从而解决双方争议不下的补偿数额。当然了，在全程代理、拆迁案件过程中也是少不了谈判这一项工作的，不仅如此，往往补偿协议的签订都是在诉讼程序搭建的谈判桥梁上完成的。可见，谈判对于获取合理征收补偿的重要性。

那在律师的角度，究竟该如何谈判，该如何将各执一词、相持不下的、不能让步的局面化解到协商一致、签订补偿协议的结果呢？不能否认，这确实是个技术活。今天我们就来讲一讲，在拆迁类案件中的谈判技巧，以指导广大被拆迁人在协商补偿事宜时能够找准问题关键，以恰当的方式与征收部门达成一致。

拆迁奖励理性对待

在京坤律师遇到的拆迁政策中，确有一些利好的奖励政策。但是大多时候的奖励只是为了能够让广大的被拆迁人尽快的签订补偿协议，腾空房屋，为后期项目的开展和建设创造条件。所以，越是丰厚和易得的拆迁奖励，被拆迁人越要谨慎对待。虽然我们不必然认为所有的奖励背后都有不同的目的，但是要理性看待，不能因为前期的奖励丢失了合理补偿的机会和可能。

其实从《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定不难看出，在作出房屋征收决定之前，征收补偿的费用就已经足额到位了。如果在征收补偿费中有大量的金额用于奖励，那么正常的补偿份额是不是会被压缩呢？这是一个值得思量的问题。毕竟总量确定，此消彼长。如果真的是这样，奖励越是丰厚，那么后续不合理的补偿发生的情况就会越多，可能性也越大。所以，被拆迁人一定要有一个合理的预期，知道自己应得的是什么，而什么又是不能要的。

谈判过程中，企业动迁律师咨询，征收方为了能尽快达成补偿，往往会抛出一个丰厚的奖励条件，好让被拆迁人接受之前不太合理甚至是不合法的补偿数额。这时候一定要谨慎考虑，将应得的补偿记在心底，不要因为前期的奖励，而丢失了原本应得的那一部分。

不能只谈法律大框架，不谈拆迁具体政策

虽然委托律师后，律师是在法律框架内，帮助被拆迁人实现获取合理补偿的诉求，但是我国法律只对拆迁流程、拆迁补偿的大致标准有明确的规定。而具体到每个地方、每个片区也都是有每个地方的拆迁政策的，其中包括与本地实际情况相符的具体补偿标准。

有些当事人看到《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条就以为房屋的补偿不能比市价低。这其实是对法律规定的不完全理解以及解读的偏差。第十九条的规定是：对于被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，有具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。该规定的关键除了不低于“ 市场价格 ”还有“ 类似房地产 ”以及“ 评估 ”等字眼。“ 类似房地产 ”是指与被拆迁房屋及所占土地位置、用途、结构、新旧

程度等情况相似的房屋和土地，而“ 评估 ”更是要参照该片区内公布的具体的补偿方案才能有结果。

总的来说，对比类似房地产的市价可以知道自己家的房屋补偿是低是高，但是具体能补偿多少，还是要依据补偿方案确定的，也就是咱们所说的拆迁政策。所以谈判不能只说法律的框架性规定，而应根据被拆迁房屋的实际情况对应补偿方案确定合理的补偿。

当然，如果被拆迁人在谈判之前发现拆迁政策本身存在问题，则应该尽快找到拆迁政策的法律漏洞和点，以确保自己合法的拆迁补偿不被拆迁方压缩。

口头达成一致等于没有达成一致企业拆迁

谈判本就是嘴上的功夫，但是谈判的成果却不能只是嘴上说说。我们遇到过太多的情况是，当事人拿着协议说：律师，这个协议虽然是这样写的，但是我们不是这样约定的，他们当初答应了什么什么我才签的字，结果现在协议签了，却跟当初说的不同。也有当事人是在与对方达成一致后，拆迁方拿出空白协议说：先签了字，回头我们再把刚才说好的补偿都写上，到时候再给你一份。而当事人找到律师的时候，手头什么协议都没有，白白签了个空白协议。如果真的是这种情况，等当事人找到律师的时候，可能律师都无法挽回其应得的补偿了。企业拆迁

所以不管谈的结果是什么，如果能够达成一致，企业拆迁赔偿律师，双方都能够同意，那么就应该在纸面上固定下来，以便日后履行。而且，如果就货币补偿达成一致，应该把补偿金额、支付方式、支付时间都写清楚。如果就房屋置换达成一致，应该把置换房屋的面积、位置、交付时间等都约定明确。哪怕在后续的履行过程中产生纠纷，也可就协议进行起诉。

以上就是京坤律师整理的一些补偿谈判过程中能够实际操作的实用技巧。如果确实遇到比较难以应付或者无法判断真伪的谈判境遇，可及时咨询专业律师或者委托律师代为谈判。毕竟谈判机遇可遇不可求，既要谨慎对待，更不能错过时机。

近年来，随着新农村的建设和城市化发展，集体土地上的房屋拆迁越来越多，遇到宅基地拆迁时，农民朋友通常都有许许多多的疑问。让我们简单了解一下与此相关的补偿问题。

一、新农村建设宅基地补偿项目是什么

通常来说，宅基地的补偿和房屋的补偿是分开计算的，这是因为集体土地上的房屋，是属于土地上的附着物，在补偿时，土地的和房屋的价值是补偿的两个重要部分。由于宅基地的所有权是属于村集体的，所以存在宅基地的补偿先给村集体的情况，建议对该问题与征收方确认清楚；而如房子等地上的附属物，是属于村民个人的，一般补偿也是直接给被拆迁人的。

通常，补偿项目主要是以下几个部分

??1、宅基地补偿费；

??2、房屋补偿费及装修费；

??3、安置费和搬迁费；

??4、困难补助和奖励；

??5、房屋内各项家电移机补偿；

6、非住宅房屋营运损失补偿等。

由于集体土地的征收补偿项目，全国没有统一的标准，各地的办法也是不尽相同，因此被拆迁人想要了解补偿项目，还是要以当地的规定为准。

二、家有多处宅基地，是不是都要补偿

尽管根据《土地管理法》的相关规定，一户农村家庭，应当只有一处宅基地用于建造房屋居住，而且宅基地的面积，也要遵照当地省级政府制定的规定来，但现实生活中，由于特定的历史原因，许多家庭有多处宅基地。

而在宅基地征收补偿的实际操作中，也并非一家有多处宅基地就一定会认定为占地，而是根据实际情况进行认定，对于面积总和不超过省级政府制定标准的，通常都会根据历史原因、买卖情况、获得途径等等对此问题进行认定，如果不，一般都会按照合法用地进行认定和补偿。

如果征收方对宅基地认定而不予补偿的，不要着急，采取合法途径解决。如果对自己的问题搞不清，企业拆迁律师咨询，要咨询专业律师，避免受到损失。

三、宅基地证书没了，还能要补偿吗

许多农民朋友碰到宅基地征收后，回家翻箱倒柜，却因因为种种原因找不到宅基地的证书，有的是因为个人保管不当而丢失，有的是历史原因，当时管理不规范等等情况导致证书始终就没下发。

找不到证书，首先不要着急，积极与征收方沟通，说明个人情况。出现此种情况，征收方不应该因为文件缺失就不予补偿或是把补偿降得很低，应当妥善处理此类问题。如果双方实在难以沟通，可以联系专业律师为自己排忧解难。

四、宅基地被征收后，还可以再申请吗

可以，但是要满足一定的条件。企业拆迁

根据《关于进一步做好管理工作的通知》(国土资发〔2010〕96号)规定，在城市远郊和农村地区，主要采取迁建安置方式，重新安排宅基地建房。拆迁补偿既要考虑被拆迁的房屋，还要考虑被征收的宅基地。房屋拆迁按建筑重置成本补偿，宅基地征收按当地规定的补偿标准进行补偿。在城乡结合部和城中村，原则上不再单独安排宅基地建房，主要采取货币或实物补偿的方式，由被拆迁农户自行选购房屋或政府提供的安置房。被拆迁农户所得的拆迁补偿以及政府补贴等补偿总和，应能保障其选购合理居住水平的房屋。

因此，如果符合宅基地划拨的条件，是可以向土地部门进行申请的，如果不能划拨新的宅基地，那么拆迁方应当保障被拆迁人居住的相关权益。

企业拆迁-李吏民-

企业拆迁律师咨询由北京京坤律师事务所提供。北京京坤律师事务所（www.jklst.com）是北京 朝阳区 ,法律服务的翘楚，多年来，公司贯彻执行科学管理、创新发展、诚实守信的方针，满足客户需求。在北京京坤领导携全体员工热情欢迎各界人士垂询洽谈，共创北京京坤更加美好的未来。