

# 涟源房屋拆迁 房屋拆迁律师咨询 李吏民

产品名称	涟源房屋拆迁 房屋拆迁律师咨询 李吏民
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

### 房屋拆迁房屋拆迁长宁区长宁路678弄基地征收补偿方案

#### 一、征收与补偿的法律和政策依据

- 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国令第590号）
- 2、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民令第71号）
- 3、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》若干意见（沪府办发〔2012〕24号）
- 4、《关于贯彻执行<上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则>若干具体问题的意见》（沪房管规〔2012〕9号）
- 5、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）
- 6、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》（沪房管规范市〔2013〕7号）
- 7、《上海市国有土地上房屋征收补偿决定的若干规定》（沪府发〔2012〕73号）
- 8、《关于公有居住房屋承租人户迁离本市或死亡的确定房屋征收补偿协议签订主体的通知》（沪房管规征〔2013〕9号）
- 9、《关于进一步规范本市房屋征收补偿工作的通知》（沪房管征〔2014〕243号）
- 10、其他相关法规和规范性文件

## 二、征收目的

为了维护公共利益，改善该地块居民的生活居住条件，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》，拟征收该地块。

## 三、旧区改造征收范围

东至:长宁路676号，南至:长宁路，西至：长宁路678弄围墙，北至:长宁路678弄20号。

门牌号码：长宁路678弄2、3、5、7、9、11号。

## 四、被征收房屋建筑面积的认定办法

对于已经登记的房屋，其建筑面积，一般以房地产权证书和房地产登记簿的记载为准；房地产权证书和房地产登记簿的记载不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。对于未经登记的房屋，以相关批准文件记载的建筑面积为准，实际建筑面积小于相关批准文件记载的建筑面积的，以实际建筑面积为准。相关批准文件未记载建筑面积，或者虽无批准文件但有相关材料证明在1981年以前已经建造并用于居住的房屋，以房屋行政管理部门认定的房屋调查机构实地丈量的建筑面积为准。

承租的公有非居住房屋，以房屋租赁合同记载的建筑面积为准。承租的公有居住房屋，以租用公房凭证所记载的建筑面积为准；租用公房凭证记载的是居住面积的，按下表所列的换算系数计算建筑面积：

### 房屋类型

公寓

独立住宅(花园住宅)

新里住宅

新工房(有电梯、成套)

新工房(无电梯、成套)

新工房(无电梯、不成套)

“两万户”新工房

旧里住宅

简屋

换算系数

2.06

1.83

1.82

2.00

1.98

1.94

1.65

1.54

1.25

2001年11月1日前租用公房凭证中已有记载、用于居住并已计算收取租金的阁楼，高度在1.2米至1.7米（含1.7米）的部分，按照实际居住面积的1/2及上款规定的换算系数计算建筑面积；1.7米以上的部分，按照实际居住面积及上款规定的换算系数计算建筑面积。其他情形的阁楼，不计算建筑面积。

征收部门、被征收人、公有房屋承租人对被征收房屋类型有异议的，可以向上海市房屋科学研究院书面申请鉴定。

## 五、关于非居住房屋的认定

1、原始设计为非居住房屋，延续至房屋征收决定作出时仍作为非居住房屋使用的，应当认定为非居住房屋；

2、公有房屋承租人与公有房屋出租人签订了公有非居住房屋租赁合同，建立了公有非居住房屋租赁关系的，和县房屋拆迁，可以认定为非居住房屋；

3、房地产权证书和房地产登记簿记载的权利人为单位，可以认定为非居住房屋，但其房屋性质明确记载为居住或者实际用作职工或者职工家庭居住使用的除外；

4、原始设计为居住房屋，经市或者区（县）房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，除有特别规定以外，可以认定为非居住房屋。但在2001年11月1日以前，已经以居住房屋作为经营场所并领取营业执照的，可以认定为非居住房屋；在2001年11月1日以后，以居住房屋作为经营场所并领取营业执照，未经市或者区（县）房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，不认定为非居住房屋。

## 5、非居住房屋建筑面积的认定

经有关部门批准合法有效的房地产权证、租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同，居住房屋改变为非居住用途的，按批准的营业面积认定；

在2001年11月1日以前，已经以居住房屋作为经营场所并领取营业执照的，按登记的营业面积认定，无法确定营业面积的，按被征收房屋建筑面积的50%认定。

## 六、征收补偿计户标准

被征收人、公有房屋承租人以征收决定作出之日合法有效的房地产权证、租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同计户，按户进行补偿。

被征收人以房地产权证所载明的所有人为主，公有房屋承租人以租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同所载明的承租人为准。

## 七、居住房屋补偿方式、标准和计算方法

### 1、补偿方式：

#### (1) 货币补偿

(2) 房屋产权调换：被征收人、公有房屋承租人可用货币补偿金额购买基地提供的产权房。

### 2、本基地补贴系数标准为：30%

### 3、本基地套型补贴面积

旧式里弄房屋、简屋以及其他非独立成套独用居住房屋：每证补贴15平方米建筑面积。

#### 4、被征收房屋的补偿金额

##### (1) 私有居住房屋：

被征收居住房屋补偿金额=评估价格+价格补贴+套型面积补贴

##### (2) 公有居住房屋：

公有房屋承租人的补偿金额=评估价格×80%+价格补贴+套型面积补贴；

执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋被征收人的补偿金额为：评估价格×20%。

(3) 执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋，对被征收人的补偿金额计算公式为：评估价格×100%；对房屋承租人的补偿金额计算方式为：评估价格×80%+价格补贴，被征收房屋属于旧式里弄的房屋、简屋以及其他非成套独用居住房屋的，增加套型面积补贴。

##### (4) 非居住房屋：

私有非居住房屋：被征收非居住房屋补偿金额=评估价格×100%；

公有非居住房屋：公有房屋承租人的补偿金额=评估价格×80%。

##### (5) 评估价格、价格补贴、套型面积补贴计算公式：

评估价格：

评估价格=被征收房屋的房地产市场评估单价×被征收房屋的建筑面积

被征收房屋的房地产市场评估单价低于本基地评估均价的，被征收房屋的房地产市场评估单价以本基地评估均价计算

评估均价=被征收范围内居住房屋评估总价÷居住房屋总建筑面积

价格补贴：

价格补贴=本基地评估均价×补贴系数×被征收房屋的建筑面积

套型面积补贴：

房屋征收补偿协议生效后，凡在规定签约期限内签订房屋征收补偿协议的居民户，以30天计息，按房屋征收补偿协议的补偿总金额以银行同期半年期贷年利率的标准计息（具体以公告为准）。

## 10、户迁离奖

选择货币补偿的被征收人、公有房屋承租人，自搬离原址6个月内户全部迁出原址，每证给予10000元。

选择购买产权调换房的被征收人、公有房屋承租人，产权调换房办理产证之日起6个月内户全部迁出原址，每证给予10000元。

## 淄博火车站南广场片区

建设项目房屋征收与补偿方案出炉了！天，张店区人民以公告形式向社会各界公示了淄博火车站南广场片区建设项目国有土地上房屋（住宅）征收与补偿方案、淄博火车站南广场片区建设项目国有土地上房屋（非住宅）征收与补偿方案。

### 淄博火车站南广场片区建设项目国有土地上

### 房屋（住宅）征收与补偿方案

#### 征收范围

北至胶济铁路、南至昌国路、西至张博铁路、东至良乡社区新建住宅区，以及小洪沟片区、铁路公宿舍片区，依照淄博火车站南广场片区改造总体规划需要征收国有土地上的房屋及附属物。

#### 征收房屋的基本情况

本次征收涉及铁路宿舍片区（含区市容环卫局宿舍、铁一村、铁二村、铁三村、铁南路12号1、2号楼、宏鑫园5号楼、中铁十局等宿舍区）、小洪沟片区、铁路公宿舍片区、工盛街片区等住宅小区，涉及总户数约2215户，总建筑面积约13万平方米。

#### 被征收人

房屋征收范围内被征收房屋所有权人。

#### 征收部门和实施单位

张店区房地产管为征收部门，张店区人民车站街道办事处、湖田街道办事处为征收实施单位。

#### 房屋集中签约期限

2018年4月20日至2018年5月9日

#### 房屋腾空交房期限

2018年5月10日至2018年6月9日

## 征收补偿

征收补偿分为货币补偿和房屋产权调换两种方式，由被征收人自愿选择。

被征收房屋的补偿价值和产权调换房屋的价值评估分别按照房屋征收决定公告之日被征收房屋所处区位的新建普通商品房市场价格评估确定。

被征收房屋的建筑面积以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；涉及铁路部门的房屋建筑面积由铁路部门出具证明文件材料，由招标确定的具有相应资质的房产测绘机构出具的测量报告为准；被征收人有证据证明房屋所有权证书和房屋登记簿记载的建筑面积有误的，由被征收人到征收部门提出申请，由房屋征收部门委托具有相应资质的房产测绘机构对房屋的实际合法建筑面积进行测量，并出具测量结果报告，房屋建筑面积以测量结果报告为准。被征收房屋附属物建筑面积以实际核查测量的建筑面积为准。对认定为违建和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

### 一、货币补偿

- 1.被征收房屋、附属物、室内装饰装修的货币补偿价值通过评估确定，并出具房屋、室内装饰装修的评估报告。
- 2.搬迁补偿费。住宅:标准为15元 / 建筑平方米 · 次，不足900元的按900元计发。
- 3.临时安置补偿费。标准为12.7元 / 建筑平方米 · 月，不足763元的按763元计发。发放6个月的临时安置补偿费。
- 4.被征收房屋附属设施移动安装补偿费。被征收人自费安装的空调、多管太阳能、电（燃气）热水器、固定电话、宽带网等，入核查登记的为准，补助标准具体为:分体式空调300元 / 台；太阳能300元 / 套；电（燃气）热水器200元 / 台；固定电话60元 / 部；宽带网按各公司标准执行；被征收人自费开的管道燃气、暖气，按照价格主管部门届时规定的开费用给予补偿。
- 5.政策:被征收人只有一套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于四十五平方米的，补足四十五平方米予以补偿。

被征收人符合申请经济适用住房、限价商品住房、廉租住房、公共租赁住房等住房保障条件。且被征收人提出申请的，作出房屋征收决定的人民应当优先给予住房配售、配租，被征收人不再等待轮候。

- 6.补助与奖励:凡在规定的期限内签订补偿协议并在协议约定的时间内完成搬迁交房的，享受以下补助与奖励:

(1) 一次性搬迁补助费:7260元。

(2) 楼房签约搬迁交房奖励:在规定时间内签约并按时搬迁交房的，每户给予奖励5000元，整个单元在规定时间内签约并按时搬迁交房的每户再给予奖励费5000元，整栋楼在规定时间内签约并搬迁交房的每户再给予奖励费5000元，整个片区在规定时间内签约并按时交房的每户再给予奖励5000元。以上奖励合计20000元。

平房签约搬迁交房奖励:在规定时间内签约并按时交房的，每户给予奖励费10000元，房屋拆迁补偿咨询，整个片区内被征收人在规定时间内签约并按时交房的每户再给予奖励10000元。以上奖励合计20000元。

以上征收补偿资金，在规定期限内签订协议的，经淄博火车站南广场片区征迁安置指挥部验收合格后，

一次性付清。奖励根据签约并完成搬迁的进度分次支付。

逾期不签订补偿安置协议未完成搬迁的，不予补助奖励。

## 二、房屋产权调换

### 1.房源地点:

(1) 工盛街片区、铁路公宿舍片区、铁路宿舍片区的产权调换房源地点，房屋拆迁补偿律师，位于张博铁路以东、规划站西路以西、规划王舍路以南、昌国路以北规划的新建小区，建设建筑面积约为70m<sup>2</sup>、90m<sup>2</sup>、110m<sup>2</sup>、130m<sup>2</sup>、150m<sup>2</sup>的五种户型，最终以规划设计为准。

(2) 小洪沟片区的产权调换房源地点，位于规划东二路以东，良乡新村以西，昌国路以北，胶济铁路以南规划的新建小区，建设建筑面积约为70m<sup>2</sup>、90m<sup>2</sup>、110m<sup>2</sup>、130m<sup>2</sup>、150m<sup>2</sup>的五种户型，最终以规划设计为准。

2.选择房屋产权调换的原则:被征收人依据确定的房屋建筑面积，按照就近靠户型面积的原则，在确定的产权调换房源中选择房屋进行产权调换。

(1) 选择产权调换的被征收人按就近靠户型面积的原则选房的，在规定的签约期限内签订房屋搬迁补偿协议，并在搬迁期限内完成搬迁交房的，被征收房屋建筑面积与产权调换房屋套内建筑面积相等部分同等置换。

被征收房屋建筑面积小于产权调换房屋套内建筑面积的，产权调换房屋套内建筑面积超出部分按被征收房屋市场评估平均价格（根据新房不同楼层设置差价）购买；被征收房屋建筑面积大于产权调换房屋套内建筑面积的，被征收房屋超出面积部分按被征收房屋市场评估价格予以货币补偿。

(2) 被征收房屋储藏室套内建筑面积和产权调换房屋储藏室套内建筑面积同等置换，面积相差部分按原储藏室评估价格进行货币结算，多退少补。

(3) 经认定的被征收房屋自建房、地上附着物通过评估确定只进行货币补偿。

3.房屋产权调换的差价:在签订购房合同时进行结算，多退少补，实际面积以房屋测绘部门最终实测数据为准。

4.产权调换房屋的建设标准:符合国家、省规定的质量安全标准及房屋建筑设计技术规范和绿色智慧示范区标准。

产权调换房屋的具体标准:单元门为防盗门，安装可视对讲系统；进户门为钢质进户门；室内门为中档木门；窗为断桥隔热铝合金窗；室内墙面、天棚为乳胶漆，室内地面为瓷砖地面；厨房配备洗涤池，卫生间配备洗面盆、坐便器，厨房、卫生间地面、墙面瓷砖到顶；阳台地面、墙面瓷砖到顶；室内照明吸顶灯；水、电、暖、燃气设施齐全；电话、有线电视、宽带网终端到户；楼梯为不锈钢扶手；电梯前室为防滑瓷砖地面；阳台封闭并设给排水设施。

5.停车位的购买:安置小区内配建地下停车位，由被征收人按照市场评估价格下浮20%优惠购买（每户仅限一个）。

6.搬迁补偿费:住宅:标准为标准为15元 / 建筑平方米 · 次，不足900元的按900元计算。发放两次搬迁补偿费。

7.临时安置补偿费:在过渡期限内（高层36个月）（自被征收房屋交付验收之日起至提供的产权调换房屋

交付之日止，不足1个月按1个月计算），由被征收人自行解决周转用房，支付被征收人临时安置补偿费（每半年支付一次），标准为12.7元/建筑平方米·月，不足763元的按763元计发。由于房屋征收部门的责任使被征收人延长过渡期限的，从逾期之日起由房屋征收部门付给被征收人的临时补偿费增加一倍。

根据济宁市人民决定，为满足任城区建设用地的需要，拟征收任城区安居街道西张桥村集体土地。按照《山东省土地征收管理办法》的有关规定，我局会同任城区财政局、人力资源和社会保障局拟定了《土地征收补偿安置方案》，已报请任城区人民研究同意，现公示如下：

### 一、拟征收土地的位置、地类及面积

本次征收地块位于任城区安居街道105国道西侧、西十二路北侧（详见附图）。征收土地总面积为18861平方米，其中水浇地17999平方米，农村道路426平方米，沟渠436平方米。

### 三、安置意见

按照《山东省土地征收管理办法》的规定，经与村委会协商，对拟征收土地涉及的农业人口采取以下方式安置。

（一）土地征收补偿安置费总计¥175.4073万元，由任城区财政局拨付到西张桥村村委会，由村民代表大会研究分配方案。

（二）任城区人民本次征收土地按照1.5万元/亩标准，一次性支付社会保障补贴¥42.4373万元，房屋拆迁律师咨询，由任城区财政局将上述补贴资金于征收土地报批前一次性划入当地社会保障资金专户。土地征收经批准后，由任城区人力资源与社会保障局会同村委会制定村民入保方案，办理入保事宜。

（三）由安居街道和西张桥村委会征得村民同意，于土地被征收后，对村留机动地进行调整。

### 四、其他事项

本方案公示期为5个工作日，自2016年8月11日起，至2016年8月17日止。

对本方案有异议的，应在公示结束之日起5个工作日内书面提出申请听证，听证申请书送至我局办公室，由我局按规定组织听证。逾期未提出的，视为放弃听证。

涟源房屋拆迁-房屋拆迁律师咨询-李吏民(优质商家)由北京京坤律师事务所提供。北京京坤律师事务所（[www.jklst.com](http://www.jklst.com)）为客户提供“房屋拆迁,土地征收,行政诉讼”等业务，公司拥有“北京京坤”等品牌。专注于法律服务等行业，在北京 朝阳区 有较高知名度。欢迎来电垂询，联系人：李吏民。