

房屋强行拆除咨询 李吏民 邢台房屋强拆

产品名称	房屋强行拆除咨询 李吏民 邢台房屋强拆
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

房屋强拆房屋强拆长宁区长宁路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，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，房屋强行拆除咨询，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准，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，房屋强拆赔偿，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。

房屋强拆房屋强拆灌庄社区棚户区改造，征收补偿方案

威海市人民政府关于威海市区国有土地上房屋征收与补偿的实施意见

环翠区人民，高技术产业开发区、经济技术开发区、工业新区管委会，市政府各部门、单位：

为规范威海市区（包括威海市城市规划区及工业新区苟山镇、汪疃镇，下同）国有土地上房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定，结合本市实际，提出如下实施意见：

一、环翠区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作由环翠区政府负责。

高区、经区和工业新区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作由市政府负责。

二、市政府成立威海市区国有土地上房屋征收与补偿工作领导小组，对市区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作中的重要事项进行研究。

三、市住房保障房产管为市房屋征收部门，组织实施高区、经区和工业新区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作，对环翠区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作进行指导。

环翠区政府应确定区房屋征收部门，组织实施环翠区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门可以委托被征收房屋所在区房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

四、环翠区政府和高区、经区、工业新区管委及市发展改革、监察、财政、国土资源、城乡建设、规划、审计、物价、城执、工商、税务等部门，应当按照各自职责，互相配合，共同做好市区国有土地上房屋征收与补偿工作。

五、为了公共利益的需要，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、区国民经济和社会发展年度计划。

六、房屋征收补偿方案、征收补助和奖励办法，属市级建设项目的，由市房屋征收部门会同被征收房屋所在区政府（管委）和市财政、国土资源等相关部门共同拟定；属环翠区建设项目的，由环翠区政府制定；属高区、经区、工业新区建设项目的，由被征收房屋所在区拟定后报市房屋征收部门审核。

市、区政府应当在征收范围内公布房屋征收补偿方案、征收补助和奖励办法，并征求公众意见，征求意见期限不得少于30日。征求意见情况和根据公众意见修改的情况应当及时公布。

七、因旧城区改建需要征收房屋，50%以上的被征收人认为征收补偿方案不符合征收有关规定的，房屋征收部门应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改征收补偿方案。

八、市、区政府作出房屋征收决定前，被征收房屋所在区政府（管委）应当进行房屋征收社会稳定风险评估，并出具社会稳定风险评估报告。

九、环翠区范围内的建设项目，由环翠区政府作出房屋征收决定。其中属市级建设项目的，应当报经威海市区国有土地上房屋征收与补偿工作领导小组审查同意。

高区、经区和工业新区范围内的建设项目，市房屋征收部门报威海市区国有土地上房屋征收与补偿工作领导小组审查后，由市政府作出房屋征收决定。

房屋征收涉及被征收人500户以上或者涉及被征收房屋建筑面积5万平方米以上的，经评估存在较大社会稳定风险的，由市、区政府常务会议讨论决定。

十、市、区政府作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位，专户存储，专款专用。

十一、市、区政府作出房屋征收决定后，应当及时发布房屋征收决定公告。房屋征收决定公告应当载明征收目的、征收范围、征收部门、征收实施单位、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

十二、房屋征收部门应当委托房屋征收实施单位对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，并在房屋征收范围内向被征收人公布调查结果。

对房屋征收范围内未经登记的建筑，国土资源、规划、城执等部门应当进行调查、认定和处理。

十三、房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当书面通知发展改革、国土资源、城乡建设、规划、工商、税务等部门，暂停办理房屋征收范围内新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用行为的相关手续，邢台房屋强拆，通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

十四、对被征收人给予的补偿包括：被征收房屋价值的补偿；因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；因征收房屋造成的停产停业损失的补偿等。

十五、被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照有关规定评估确定。

被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权用途及取得方式等影响被征收房屋价值的因素。

被征收房屋为住宅的，货币补偿金额按照征收决定公告之日被征收住宅房屋所处区位新建普通商品房市场价格评估确定。非住宅房屋价值补偿不得低于征收决定公告之日类似房屋的房地产市场价格。

十六、房地产价格评估机构由被征收人协商选定，协商选定的期限为15日。在规定期限内协商不成的，被征收房屋所在区房屋征收实施单位可组织被征收人采取集中投、摇号、抽签等方式确定。

十七、对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核；对复核结果有异议的，可以向市房地产价格评估专家委申请鉴定。

市房地产价格评估专家委由市房屋征收部门组织注册房地产估价师以及价格、房地产、城市规划、法律等方面的专家组成。

十八、对未超过批准期限的临时建筑，按照房屋征收决定公告之日的工程造价结合剩余使用年限，评估其货币补偿金额。对违建和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

十九、被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。选择房屋产权调换的，当事人双方应当结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

二十、征收个人住宅，对符合住房保障条件的被征收人，应当按照有关规定优先给予住房保障。

被征收人只有一套住房，且该房屋建筑面积不足45平方米的，按照普通住宅建筑面积45平方米的标准对被征收人进行货币补偿或者产权调换。45平方米以内增加面积所需的费用，属市级建设项目的，由市政府承担；属环翠区、高区、经区、工业新区建设项目的，由被征收房屋所在区政府（管委）承担。选择产权调换的，安置房屋超出45平方米增加面积所需的费用，由被征收人承担。

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，房屋强拆法律咨询，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，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。

房屋强行拆除咨询-李吏民(在线咨询)-邢台房屋强拆由北京京坤律师事务所提供。北京京坤律师事务所(www.jklst.com) 拥有很好的服务和产品，不断地受到新老用户及业内人士的肯定和信任。我们公司是全网商盟认证会员，点击页面的商盟客服图标，可以直接与我们客服人员对话，愿我们今后的合作愉快！