

北宁宅基地纠纷 宅基地补偿纠纷 李吏民

产品名称	北宁宅基地纠纷 宅基地补偿纠纷 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

宅基地纠纷宅基地纠纷杨浦区334、336、337街坊（部分）征地居住房屋补偿方案公告

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《征收土地公告办法》、《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等有关规定，根据杨浦区人民政府杨府土征【1993】29号、上海市人民政府沪府土用（2001）第549号和沪府土用（2002）第480号批文，现将《征房屋补偿方案》公告如下：

一、本次征房屋补偿范围及门牌

334街坊四至范围：东至国京路、南至国华国际广场（原赣商集团，闸殷路2035号）、西至闸殷路、北至民壮路。336街坊四至范围：东至市光路、南至民壮路、西至闸殷路、北至（规划）殷高东路。337街坊四至范围：东至市兴路、南至民壮路、西至市光路、北至上海宝山电器厂（市兴路91号）。具体门牌号：闸殷村1-5号（连号）、8号、10号-15号、17号、20、24号、35号、37号、41号、50号、52号、56号、64号、70号、74号、76号、79号、80号、81号、83号、85号、87号、90号、99号、100号、102号、111号、130号；闸殷村180号（民京路180号）；民京路108号；民壮路4号、6号、12号、32号、34号、40号、41号、50号、52号、56号、58号、62号、64号、68号、70号、72号、74号；市京路245号；市兴路68-84号；市光路211号；等等。

二、适用的政策文件

- 1、上海市人民政府关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》的通知（沪府发【2011】75号）
- 2、关于重新发布《关于贯彻实施<上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定>的若干意见》的通知（沪规土资综规【2015】704号）
- 3、关于印发《关于进一步规范收集体土地房屋补偿工作的若干意见》的通知（沪规土资综规【2015】8号）

4、关于重新发布《上海市征房屋补偿争议协调和处理试行办法》的通知（沪规土资综规【2015】705号）

5、本市市、区相关法规、规章和规范性文件。

备注：如有重新发布文件或替换文件，以新文件规定为准。

三、征房屋补偿实施单位

（一）征房屋补偿组织实施单位：上海市杨浦区规划和土地管

（二）征房屋补偿具体实施单位：上海市杨浦区土地储备中心

（三）征房屋补偿受托实施单位：上海市杨浦第房屋征收服务事务所有限公司

四、居住房屋补偿方式及内容

（一）居住房屋补偿方式：产权房屋调换和货币补偿

（二）居住房屋补偿金额的计算方法：

居住房屋的补偿金额=（房屋建安重置结合成新单价+同区域新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价+价格补贴）×房屋建筑面积。

1、房屋建安重置结合成新单价由区土地储备中心委托具有相应资质的估价机构评估，评估时点为本方案公告之日。

2、本征房屋补偿范围所属区域的新建多层商品住房建筑面积的土地使用权基价为43000/平方米。

3、本征房屋补偿范围所属区域的价格补贴公式为：（房屋建安重置结合成新均价+同区域新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价）×30%。

房屋建安重置结合成新均价=被征房屋补偿范围内的房屋建安重置结合成新总价÷原房屋总建筑面积

房屋建安重置结合成新均价标准，由评估机构在评估后计算得出，由区土地储备中心在征房屋补偿范围内公布。房屋建安重置结合成新单价经复核、鉴定后有变动的，宅基地纠纷维权，房屋建安重置结合成新均价不受其影响。

（三）征房屋补偿的房屋建筑面积确定、计户标准及签约主体

1、征房屋补偿的房屋建筑面积的确定

征房屋补偿的房屋建筑面积的确定以合法有效的房地产权证、宅基地使用证、相关建房批准文件(以下简称证书)所记载的建筑面积为准。

经批准建造的房屋原则上不应转让、赠与。曾经转让、赠与房屋的宅基地使用人或者房屋所有人在计算征房屋补偿费用时予以核减，核减的建筑面积以交易时记载的面积为准。

2、征房屋补偿的计户标准及签约主体

征房屋补偿应当以合法有效的证书计户，同一家庭成员持有多份证书的合并计户；部位、面积有重复的

，以后取得的为准，但不得重复计算。

由上海市杨浦区土地储备中心、上海市杨浦第房屋征收服务事务有限公司与宅基地使用人或房屋所有权人[以下简称被补偿人(户)]，按户签订《上海市征收集体土地居住房屋补偿协议》(以下简称《补偿协议》)。

(四) 已批未建的居住房屋补偿

本方案公告时，已取得建房批文但新房尚未建造完毕的，新房在建工程按照实际完成的工程量重置价补偿；建房批文规定应当拆除尚未拆除的旧房，可以按照重置价结合成新价格补偿。

本方案公告时，已取得建房批文但新房尚未开工或未建造完毕的，其土地使用权基价和价格补贴按照建房批文规定的建筑面积计算；建房批文规定允许保留旧房的，应当将旧房面积和建房批文规定的新建建筑面积一并计算。建房批文规定应当拆除尚未拆除的旧房、已自行拆除的旧房，不得给予土地使用权基价补偿和价格补贴。

(五) 本地块原当地农村村民可建未建建筑面积的补偿

经五角场镇人民审核符合本地块农村村民住房建设申请条件的原当地农村村民，宅基地补偿纠纷，原房屋建筑面积人均低于25平方米的部分(即为可建未建面积)，按土地使用权基价和价格补贴给予补偿。

可建建筑面积的认定，应由具备条件的原当地农村村民提出申请，五角场镇人民按照《征房屋补偿人口认定办法》及原当地农村村民住房建设标准进行审核，并在征范围内公示，公示期不得少于7日，公示期满无异议，或虽有异议，但经复核符合条件的，由五角场镇人民出具认定证明。

(六) 本地块非原当地农村村民居住困难面积的补贴

经五角场镇人民审核认定为非原当地农村村民，原房屋建筑面积人均低于15平方米的部分(即为居住困难补贴面积)，按土地使用权基价和价格补贴给予补贴。

居住困难面积的认定，应由非原当地农村村民提出申请，五角场镇人民按照《征房屋补偿人口认定办法》及居住困难面积标准进行审核，并在征范围内公示，公示期不得少于7日，公示期满无异议，或虽有异议，但经复核符合条件的，由五角场镇人民出具认定证明。

(七) 被补偿户的托底面积补贴

经审核，被补偿户的可建未建面积、居住困难补贴面积相加后低于15平方米的，托底补足至建筑面积15平方米，该部分托底面积按土地使用权基价和价格补贴给予补贴。

(八) 人口认定办法

征房屋被补偿人口认定办法由五角场镇人民公布并解释。

五、征居住房屋自购房奖励及房屋产权调换(购房)原则

1、征居住房屋自购房奖励

对选择货币补偿且不再调换或购买本基地提供的任何产权调换房屋的被补偿户，按原房屋建筑面积奖励每平方米25000元，每户自购房奖励低于600000元的，按600000元计。如原房屋建筑面积小于可建建筑面积、居住困难面积相加后的建筑面积，则按可建建筑面积、居住困难面积相加后的建筑面积计算自购房奖励。

2、征居住房屋产权调换房屋的地点及价格

杨浦区殷行路718弄（均价50800元/平方米）、民京路658弄（均价54500元/平方米）、包头南路588弄（均价61200元/平方米）、296街坊安置房项目（均价59900元/平方米）；浦东新区民乐基地（均价15200元/平方米）、曹路基地（均价19200元/平方米）；奉贤区南桥基地（均价14300元/平方米）。

（产权调换房屋的详细地址及房屋价格以基地公示为准）

宅基地纠纷宅基地纠纷

土地使用权出让合同应明确以下内容：

- （一）出让地块的开发建设及管理要求；
- （二）保障性住房、人才住房、城市基础设施和公共服务配套设施等的配建要求；
- （三）按照项目搬迁安置补偿方案和项目监管协议的要求，用于搬迁安置补偿的房产不得申请预售；
- （四）项目专项规划明确及项目监管协议约定的其他相关内容。

第四十九条 项目实施主体向区城市更新局申请建设工程方案设计核查意见的，应提交以下申请材料：

- （一）申请表；
- （二）明；
- （三）市建环委关于项目专项规划的批复文件；
- （四）项目监管协议；
- （五）建设用地方案图或土地使用权出让合同；
- （六）《建设用地规划许可证》或主管部门出具的有关规划设计要点的文件；
- （七）建设工程方案设计文本，应包含海绵城市技术措施专项审查结论以及绿色建筑设计专篇等；
- （八）设计单位工程设计书、资格证明文件及设计合同；
- （九）招投标项目应提供方案设计招标中标通知书及专家评审意见；
- （十）属保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护、机场净空保护等区域的项目需取得有关专业主管部门的设计方案审查意见；
- （十一）建设项目涉及需移交物业的，应提交接收单位的书面意见；
- （十二）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。经审查不符合条件的，区城市更新局应函复项目实施主体进行修改。经审查符合条件或修改后符合条件的，城市更新局应在15个工作日内核发《建

设工程方案设计核查意见书》。

第五十条 项目实施主体向区城市更新局申请建设工程规划许可的，应提交以下申请材料：

- (一) 申请表；
- (二) 明；
- (三) 市建环委关于项目专项规划的批复文件；
- (四) 项目监管协议；
- (五) 《建设用地规划许可证》及土地使用权出让合同；
- (六) 环保水务、人防、保护等主管部门的审核意见；
- (七) 《建设工程方案设计核查意见书》；属于超限高层建筑工程的，还需提交超限高层建筑抗震设防审批意见；
- (八) 具有施工图审查资质的单位对施工图设计文件的审查合格书及绿色建筑审查意见，应包含海绵城市技术措施专项审查结论以及建筑节能和绿色建筑设计专篇；
- (九) 总平面图、建筑专业施工图设计等文件；
- (十) 深圳市地籍测绘大队出具的房屋建筑施工图面积测算报告；
- (十一) 《建设用地规划许可证》备注需开展地质灾害治理的，应提交的设计文件还应包括配套地质灾害治理工程设计图纸；
- (十二) 建设项目位于轨道交通安全保护区范围内，应提供轨道运营单位书面意见；
- (十三) 设计单位工程设计书、资格证明文件及设计合同；
- (十四) 建设项目涉及社区配套和公共服务用房的，应提交区物业办的书面意见；
- (十五) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区城市更新局自收到申请之日起10个工作日内，依照《决定》做出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体核发《建设工程规划许可证》；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十一条 项目实施主体向区住房建设局申请建设工程施工许可的，应提交以下申请材料：

- (一) 建设工程施工许可申请表；
- (二) 办理施工许可手续承诺书；
- (三) 明；
- (四) 土地使用权出让合同或其他房地产权属证明文件；

(五) 规划许可证明文件：

- 1.《建设工程规划许可证》；
- 2.尚未取得《建设工程规划许可证》的桩基础工程可提供建设工程桩基础报建证明书；
- 3.尚未取得《建设工程规划许可证》的土石方、基坑支护、边坡支护工程应取得《建设用地规划许可证》。

(六) 施工合同及工程监理合同；

(七) 施工企业安全生产许可证、建造师（安全员）安全生产考核合格证；

(八) 施工图审查合格文件；

(九) 项目计划立项批文或门关于建设资金安排的批文；

(十) 消防机构出具的《建设工程消防设计审核意见书》或者《建设工程消防监督管理方式告知单》；

(十一) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区住房建设局自收到申请之日起3个工作日内，依照相关规定做出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体核发《建设工程施工许可证》；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十二条 项目实施主体向区城市更新局申请建设工程规划验收的，应提供下列材料：

(一) 建设工程规划验收申请表；

(二) 明；

(三) 经核准的施工图纸及核准文件；

(四) 建设工程竣工测绘报告；

(五) 需要移交配套公共设施的，还需提交移交协议书；

(六) 涉及到公共艺术作品建设的，实施主体申请建设工程规划验收的，应提供公共艺术作品原设计人对公共艺术作品是否

11.法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区住房建设局自收到申请之日起7个工作日内进行审核。符合条件的，依照《决定》予以备案；不符合条件的，不予备案。

第五十四条 项目竣工验收备案后，项目实施主体根据项目监管协议、项目搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议及相关规定，组织安置分房，办理产权登记、移交配建的公共配套用房、人才住房或保障性住房等相关手续。

第九章 附则

第五十五条 本办法由区棚户区改造办公室负责解释。

第五十六条 本办法自发布之日起10日之后施行，有效期三年。

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，广元宅基地纠纷，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《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住房城乡建设部《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，宅基地纠纷律师，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，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。

北宁宅基地纠纷-宅基地补偿纠纷-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）在法律服务这一领域倾注了无限的热忱和热情，北京京坤一直以客户为中心、为客户创造价值的理念、以品质、服务来赢得市场，衷心希望能与社会各界合作，共创成功，共创辉煌。相关业务欢迎垂询，联系人：李吏民。