

房产律师咨询 李吏民 荣成市房产律师

产品名称	房产律师咨询 李吏民 荣成市房产律师
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

房产律师房产律师上海浦东区房屋拆迁补偿标准是什么?

现在房屋拆迁是一种普遍现象，许多人就对拆迁补偿有所疑问。拆迁补偿是指拆迁人对被拆除房屋的所有人，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定给予的补偿。那么，最房屋拆迁补偿方式有哪些?上海浦东区房屋拆迁补偿标准是什么?居懿律师#

现在房屋拆迁是一种普遍现象，许多人就对拆迁补偿有所疑问。拆迁补偿是指拆迁人对被拆除房屋的所有人，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定给予的补偿。那么，最房屋拆迁补偿方式有哪些?上海浦东区房屋拆迁补偿标准是什么?

“受人之托，忠人之事”的原则，始终把当事人合法利益最化作为目标。

最房屋拆迁补偿方式有哪些?

房屋拆迁补偿方式有哪些，拆迁补偿的方式有两种，可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换。主要内容如下：

1、货币补偿作为主要方式。

理由如下：

(1)货币补偿操作简单，且一次性了断，不会产生延长过渡期限、被拆迁人或使用人不能及时回迁等后续问题;

(2)货币补偿更方便被拆迁人选择住房，不受地点等方面的限制;

(3)避免因安置用房质量不好而使拆迁双方产生矛盾;

(4)更好地体现新《条例》的立法思想，即有条件实行货币补偿的，尽可能实行货币补偿。新《条例》规定了拆迁货币补偿标准确定的基本原则——等价有偿，采取的办法是根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估的办法确定。

2、房屋产权调换的方式。

新《条例》中的“产权调换”是拆迁人用自己建造或购买的产权房屋与被拆迁房屋进行调换产权，并按拆迁房屋的评估价和调换房屋的市场价进行结算调换差价的行为。也就是说以易地或原地再建的房屋，和被拆除房屋进行产权交换，被拆迁人失去了被拆迁房屋的产权，调换之后拥有调换房屋的产权。产权调换是房屋拆迁补偿安置的方式之一，其特点是以实物形态来体现拆迁人对被拆迁人的补偿。无论是居住房屋还是非居住房屋均可采用产权调换的方法，但排除了非公益事业房屋的附属物。

上海浦东区房屋拆迁补偿标准是什么？

一、征补偿

1、征收耕地补偿标准

旱田平均每亩补偿5.3万元。

水田平均每亩补偿9万元。

菜田平均每亩补偿15万元。

2、征收基本农田补偿标准

旱田平均每亩补偿5.8万元。

水田平均每亩补偿9.9万元。

菜田平均每亩补偿15.6万元。

3、征收林地及其他农用地平均每亩补偿13.8万元。

4、征收工矿建设用地、村民住宅、道路等集体建设用地平均每亩补偿13.6万元。

5、征收空闲地、荒山、荒地、荒滩、荒沟和未利用地平均每亩补偿2.1万元。

二、其他税费

1、耕地占用税，按每平方米2元计算。

2、商品菜地开发建设，按每亩1万元计算。

3、征管理费，房产律师打官司，按征总费用的3%计算。由国土门严格按有关规定使用。

4、耕地占补平衡造地费，平均每亩4000元，统筹调剂使用，省国土资源厅负责监督验收。

三、征工作程序

1、告知征情况。

- 2、确认征调查结果。
- 3、组织征听证。
- 4、签订征补偿协议。
- 5、公开征批准事项。
- 6、支付征补偿安置费。

四、房屋地上物补偿标准

1、房屋补偿标准

楼房(二层以上)每平方米补偿3300元。

捣(预)制砖砼结构房屋每平方米补偿2800元。

砖瓦房每平方米补偿2400元。平(草)房每平方米补偿1900元。

2、其他地上(下)附着物补偿标准

仓房每平方米补偿920元。室外水泥地坪每平方米补偿165元。

沼气池每个补偿4600元。厕所每平方米补偿190—300元。

猪鸡舍每平方米补偿150—260元。塑料大棚每平方米补偿165—280元。

菜窖每平方米补偿180—330元。砖石墙每延长米补偿190元。

格栅(含工艺格栅栏)每延长米补偿450元。大门楼每个补偿2400元。

饮用水井(含压水设备)每眼补偿1000元。

农家排灌井(含泵水设备)每眼补偿15000元。

排灌大井(含设备)每眼补偿3万元。

排水管(塑料管、铸铁)每延长米补偿80—150元。

电话移机补助费每户200元。有线电视迁移补助费每户300元。

坟每座补偿5000元。

3、异地安置补助费(包括宅地、配套设施、租房费等)每户2万元。

五、征占林木补偿标准

1、林木补偿标准

杨、柳、榆、槐树林木补偿费

1—3年平均每亩补偿6000元;

4—13年平均每亩补偿12000—36000元;

14—20年平均每亩补偿60000-80000元;

21年以上平均每亩补偿32000元。

柞树林木补偿费

1—3年平均每亩补偿12000元;

4—20年平均每亩补偿18000—30000元;

21—50年平均每亩补偿44000—60000元;

51年以上平均每亩补偿24000元。

红松林木补偿费

1—3年平均每亩补偿12000元;

4—20年平均每亩补偿20000—31000元;

21—40年平均每亩补偿56000—62000元;

41—70年平均每亩补偿168000元;71年以上平均每亩补偿126000元。 落叶松林木补偿费

1—3年平均每亩补偿150000元;4—20年平均每亩补偿180000—250000元;

21—50年平均每亩补偿60000—130000元;

51年以上平均每亩补偿110000元。

2、村民房前屋后林木补偿标准

一般林木(杨柳榆槐等)幼龄林(1—10年生)平均每株补偿35-65元;

中龄林(11—20年生)平均每株补偿220—300元;

成熟林(21年以上)平均每株补偿350元。

3、森林植被恢复费

用材林、经济林、薪炭林、苗圃地每亩120000元;

未成林每亩86600元;

防护林、特种用途林每亩63360元、国家重点防护林和特种用途林每亩76670元;

疏林地、灌木林地每亩50000元;

宜林地、采伐迹地、火烧迹地每亩43340元。

4、林业设计费按林地、林木和森林植被恢复费总和的3%收取。

房产律师房产律师罗湖区人民政府关于印发深圳市罗湖区棚户区改造实施办法

章 总 则

条

为加快推进罗湖区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，根据《广东省关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》（市政府令第292号）、《深圳市关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）等文件规定，结合辖区实际，制定本办法。

第二条 罗湖区行政区域内按照棚户区改造政策实施的拆旧建新改造（以下简称棚户区改造）活动，适用本办法。

本办法主要适用于现状为国有居住用地及商住混合用地、规划功能以住宅为主导的旧住宅区。因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆旧建新改造的，参照本办法实施。

第三条 罗湖区棚户区改造工作遵循以下原则：

（一）以人为本，公益为先

进一步完善城市功能，改善人居环境。棚户区改造项目在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房和保障性住房，以租为主，租售并举。

（二）政府主导，人才住房专营机构实施为主

政府主导筛选项目，确认项目实施主体，开展规划、用地及建设审批等工作。

项目实施主体以人才住房专营机构为主，其他企业可以参与。项目实施主体负责征集意愿、编制规划、协商补偿、签订协议、拆除房屋、勘察设计、施工建设、工程管理、安置分房，以及项目监管协议约定的其他相关工作。

（三）规划先行，统筹推进

政府依据城市总体规划、土地利用总体规划等相关规划，制定全区棚户区改造近期规划及年度实施计划。合理筛选项目，安排项目实施次序，统筹实施，稳步推进。

（四）规范补偿，方式多元

全区棚户区改造采取货币补偿、产权调换以及两者结合等多元化补偿方式，由权利主体自愿选择。

全区棚户区改造执行统一的棚户区改造项目搬迁安置补偿指导标准。货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（深圳市令292号）的规定确定；产权调换标准为套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2；奖励权利主体每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品

房的价格计收，不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

第二章 职责分工

第四条 罗湖区棚户区改造工作领导小组（以下简称区领导小组），主要职责如下：

- （一）审议区棚户区改造规范性文件；
- （二）审议区棚户区改造近期规划；
- （三）审议纳入区棚户区改造年度实施计划项目；
- （四）审议棚户区改造项目实施方案；
- （五）审议棚户区改造项目社会稳定风险评估报告；
- （六）审议棚户区改造项目专项规划；
- （七）对项目搬迁安置补偿方案进行备案；
- （八）协调市相关职能部门协助配合；
- （九）研究解决棚户区改造项目重大问题或疑难事项。

区领导小组下设办公室（以下简称区棚户区改造办公室），设在区住房建设局，负责区领导小组日常事务。

第五条 区棚户区改造办公室主要职责如下：

- （一）统筹协调全区棚户区改造工作；
- （二）起草区棚户区改造规范性文件；
- （三）牵头编制区棚户区改造年度实施计划；
- （四）受理、审查街道办事处棚户区改造项目申报及纳入棚户区改造年度实施计划的申请；
- （五）编制棚户区改造项目实施方案；
- （六）将棚户区改造项目年度实施计划、项目搬迁安置补偿方案和社会稳定风险评估报告，报市住房建设主管部门（下称市主管部门）备案。

第六条 区住房建设局是区棚户区改造主管部门，主要职责如下：

- （一）核查棚户区改造项目范围内涉及的政策性房屋信息；
- （二）核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议；
- （三）对棚户区改造项目拆除工程进行备案，监督施工过程，对拆除情况进行确认；
- （四）办理建设工程招投标备案、施工许可，开展建设工程质量安全监管，办理竣工验收备案，接收、

分配配建的人才住房和保障性住房等职能范围内事项。

第七条 区城市更新局主要职责如下：

- （一）牵头编制区棚户区改造近期规划，提请区领导小组审议；
- （二）受理棚户区改造项目土地与建筑物信息核查申请；
- （三）开展棚户区改造项目专项规划审查和报批；
- （四）受理棚户区改造项目建设用地申请，核发建设用地批准文件和建设用地规划许可证、签订土地出让合同、核发建设工程规划许可证，开展项目规划验收等工作。

第八条 市规划国土委罗湖主要职责如下：

- （一）协助开展棚户区改造项目土地与建筑物信息核查；
- （二）将棚户区改造项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划；
- （三）受理建筑物命名申请。

第九条 区规划土地监察局（区土地整备中心）主要职责如下：

- （一）结合行政征收工作，组织开展棚户区改造项目公共利益性质论证；
- （二）申请将棚户区改造项目纳入房屋征收年度计划；
- （三）对建筑依法依规开展查处工作；
- （四）对需要启动行政征收的棚户区改造项目，依程序报请区政府实施行政征收；
- （五）对启动行政处罚的棚户区改造项目建筑，依程序实施行政处罚。

第十条 区发展改革局主要职责如下：

- （一）依申请开展棚户区改造项目核准、备案；
- （二）制定区棚户区改造前期服务（意愿征集、编制搬迁安置补偿方案、民事协商补偿等）政府指导价。

第十一条 区财政局负责做好棚户区改造经费保障工作。

第十二条 街道办事处主要职责如下：

- （一）宣传、贯彻棚户区改造政策；
- （二）调查辖区旧住宅区综合情况，筛选、申报棚户区改造项目；
- （三）委托专业机构对旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施或地质灾害开展评估；
- （四）申请将项目纳入棚户区改造年度实施计划；

(五) 发布棚户区改造意愿征集公告，协助开展意愿征集；

(六) 协助开展协商补偿工作，签订搬迁安置补偿协议；

(七) 开展签约完成情况核实工作；

拆迁中，拆赔比一直是业主最关心的问题，一直以来，深圳的拆赔比不少在1:1.3左右，甚至特殊的拆赔比能达1:1.4！但这样的拆赔比可能将成为历史！

近日，南山发布棚改细则意见稿，拆赔比明确“限高”，平顶山房产律师，1:1.2，随着赔付标准的规范化，对于认为拆迁补偿不多，想通过不肯迁走而取得更符合自己的利益的“钉子户”来说已经没有意义了.....

南山区住建局发布关于《深圳市南山区棚户区改造实施细则（征求意见稿）》（以下简称意见稿）意见的通告，公开征求有关单位和社会各界人士的意见。

意见稿指出：

1、 搬迁安置补偿标准全市统一，依据产权调换标准按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2；

2、 奖励被搬迁人每套住房增购不超过10m²的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。

除此之外，意见稿对职责分工、项目申报与初步审查、意愿征集、项目立项门槛、搬迁安置补偿签约、实施主体确认等多方面进行明确规定。

- 划重点 -

1、 明确棚改政策适用范围，即老旧住宅区以及与其相邻的小面积非住宅类宗地拆旧建新改造；另外，房产律师咨询，因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆旧建新改造的，可以参照该《实施细则》规定程序实施，但项目搬迁安置补偿标准需另行制定。

值得注意的是，无法独立进行改造的零散老旧住宅区可以不纳入棚户区改造政策适用范围。

2、 老旧住宅区申报棚改，需符合使用年限在20年以上，且存在住房质量、消防等安全隐患，使用功能不齐全，配套设施不完善以上三个条件之一；

不满年限20年需鉴定属《危险房屋鉴定标准》危房等级D级，方可申报。

3、 棚改项目实施主体可直接委托人才住房专营机构（人才安居集团），也可通过招标等方式确定；

4、 改造意愿征集期限原则上为90日，最长不超过180天，即半年内完成。

意愿征集期满，同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量95%的，原则上项目终止。

5、 搬迁安置补偿标准全市统一，依据产权调换标准按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2；奖励被搬迁人每套住房增购不超过10m²的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。

该《实施细则》主体内容与今年深圳新出台的《深圳市关于加强棚户区改造工作的实施意见》一脉相承。

6、拆迁补偿签约期原则上为120日，最长不超过180日。

协商补偿期满，同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量95%的，原则上项目终止，调出年度计划。

另外，达不到签约率95%，或房屋所有人不明确的，经区领导小组确定继续实施的项目，可以根据公共利益的需要，房产律师拆迁，报区政府审批后，由区城市更新局依法实施房屋征收。

- 南山棚改工作流程 -

（一）项目申报与初步审查阶段

1、街道办事处自行组织或委托专业机构，对辖区内老旧住宅区开展综合情况调查。

2、棚户区改造项目实行常态化申报。由街道办事处在综合情况调查的基础上，选取实施条件成熟的老旧住宅区，编制综合情况报告，报区棚改办。

3、区棚改办自受理街道办事处申报起，原则上在30个工作日内完成审查。不符合条件的，退回申请，告知原因。

2、街道办事处将项目土地及建筑物信息核查结果、项目搬迁安置补偿标准、项目实施方案、项目概念规划及项目社会稳定风险评估报告，一并提交区棚改办，由区棚改办报区领导小组审议。

3、经区领导小组审议通过的，街道办事处组织项目实施主体，在项目现场发布意愿征集公告，开展意愿征集工作。

4、意愿征集期满，同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量95%的，原则上项目终止，但确需改造的除外。确需改造的，由街道办自行提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。意愿征集期满，同意改造的被搬迁人建筑物达到总建筑面积95%，且同意改造的被搬迁人数达到总数量95%的，原则上继续实施，但因故需要终止的除外。因故需要终止的，由项目实施主体向街道办事处提出终止申请，或街道办事处自行提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

5、区棚改办组织项目实施主体委托专业机构，编制项目专项规划，并将项目专项规划成果报区城市更新局(区土地整备局)审查。区城市更新局(区土地整备局)审查通过后，将项目专项规划在我市主要媒体、网站、项目现场进行不少于30日的公示。

6、街道办事处委托专业机构或组织项目实施主体，编制项目搬迁安置补偿方案。

7、区棚改办将意愿征集情况报告及相关证明材料、搬迁安置补偿方案、项目专项规划公示期满收集的意见及其处理情况连同项目专项规划，一并报区领导小组审议。

（四）项目计划与规划阶段

1、经区领导小组审议通过后，街道办将社会稳定风险评估报告报区政法委备案；区棚改办将项目纳入区棚户区改造年度计划，并连同项目社会稳定风险评估报告、搬迁安置补偿方案一并报市主管部门备案。同时纳入其他相关实施计划。

2、经区领导小组审议通过的项目专项规划，由区城市更新局(区土地整备局)报市城市规划会建筑与环境艺术会审批。

3、审批通过的项目专项规划，由区棚改办组织项目实施主体在项目现场公告，或以其他方式通知被搬迁人，并作为棚户区改造项目相关行政许可的依据。区城市更新局(区土地整备局)依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

4、项目专项规划审批通过后，区棚改办与项目实施主体签订项目监管协议。

(五) 搬迁安置补偿签约阶段

1、项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告取得市主管部门同意备案的意见后，项目实施主体适时启动搬迁安置补偿签约工作。街道办事处会同项目实施主体，与被搬迁人签订三方搬迁安置补偿协议。

2、协商补偿期满，同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量95%的，原则上项目终止，调出年度计划，但确需改造的除外。确需改造的，由街道办自行提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。协商补偿期满，同意改造的被搬迁人建筑物达到总建筑面积95%，且同意改造的被搬迁人数量达到总数量95%的，原则上继续实施，但因故需要终止的除外。因故需要终止的，由项目实施主体向街道办事处提出终止申请，或街道办事处自行提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

3、协商补偿期满，对于达不成搬迁安置补偿协议，或房屋所有人不明确的，经区领导小组确定继续实施的项目，可以根据公共利益的需要，报区政府审批后，由区城市更新局（区土地整备局）依法实施房屋征收。涉及行为的，由区规划土地监察局依法启动行政处罚程序。

4、补偿协议签订完成后，项目实施主体适时启动房屋搬迁事宜，完成收楼、支付补偿费用等相关工作。

5、项目实施主体向区住房建设局申请房屋拆除工程备案，组织施工单位完成建筑物拆除。对涉及依法实施房屋征收的房屋拆除，按照深圳市、南山区相关政策规定执行。

6、被搬迁房屋完成拆除后，项目实施主体应向不动产登记中心申请办理与安置补偿协议相对应的产权证书注销登记。

(六) 建设实施与后续阶段

1、项目实施主体按照区城市更新局（区土地整备局）、区住房建设局等部门相关规定，依程序申请办理《建设用地方案图》、《建设用地规划许可证》、签订土地使用权出让合同、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等相关许可审批，申请办理建设工程竣工验收备案等。

2、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、搬迁安置补偿协议等相关规定，组织开展安置分房、办理产权登记、移交配建的公共配套用房、人才住房、安居型商品房及公共租赁住房等相关手续。

房产律师咨询-李吏民-荣成市房产律师由北京京坤律师事务所提供。“房屋拆迁,土地征收,行政诉讼”就选北京京坤律师事务所（www.jklst.com），公司位于：北京市朝阳区东三环中路39号建外SOHO西区18号楼2502，多年来，北京京坤坚持为客户提供好的服务，联系人：李吏民。欢迎广大新老客户来电，来函，亲临指导，洽谈业务。北京京坤期待成为您的长期合作伙伴！