

# 行政律师 行政诉讼律师 呼伦贝尔海拉尔行政

产品名称	行政律师 行政诉讼律师 呼伦贝尔海拉尔行政
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

### 行政行政光明科学城项目补偿安置方案发布

自从去年4月，市政府将科学城布局光明以来，光明区委区政府高度重视、强力推动科学城建设工作，全区抽调27名处级干部和35名科级干部加入科学城土整工作，当前，科学城土整工作取得重大突破和进展。截至目前，除信息核查结果确认工作正在全面推进外，项目范围内测绘、权属申报、房屋建成时间及户籍信息公示等工作已基本完成。

据悉，光明科学城启动区项目补偿安置方案的制定体现了延续性和公正性，充分依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第590号令）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市令第292号）等有关法律法规，以及借鉴光明区以往土地整备相关经验，结合光明科学城启动区实际情况，特此制定了该方案。

《方案》包括总则、房屋补偿与安置、其他补偿补助、奖励、附则等五大部分。工作人员介绍，此次补偿安置方案坚持阳光透明，公平公正公开，对待每一位被搬迁人都一视同仁。越早签约，奖励越高，越早交房，奖励越高。

此次方案除了奖励补助标准分明，还明确了补偿安置的选房原则。本项目将按照“先签约先交房先选房”的原则确定选房次序，所以，被搬迁人早签协议将会多受益，晚签协议受亏损。

工作人员表示，打造世界科学城是光明的光荣使命，当前正在抓紧推进签约前准备工作，包括完成测绘面积清点表签字及测绘报告出具、信息核查结果确认及公示工作，进行补偿方案培训、补偿方案宣传等工作。

### 机遇

为建设世界科学城腾挪发展空间

近年来，光明区突出创新驱动，把创新作为引领发展的动力，不断完善综合创新生态体系，创新基础逐步夯实。光明科学城的落户更如虎添翼，将推动光明科技创新水平从“跟跑”向“并跑”“领跑”战略性转变。

据介绍，光明科学城区位优势得天独厚，是粤港澳大湾区和广深港澳科技创新走廊的战略节点，处于深港莞惠1小时生活圈内。高标准规划建设光明科学城，是光明深入贯彻落实创新驱动发展战略，推动光明科技创新水平从“跟跑”向“并跑”“领跑”战略性转变的重要举措。2018年4月份，市政府决定在光明集中布局大科学装置，建设光明科学城。7月份，六届十次全会上强调“要突出抓好光明科学城规划建设，打造世界科学城”。在光明区一届一次党代会上，会议提出“打造竞争力影响力卓著的世界科学城”。

作为光明区“打造竞争力影响力卓著的世界科学城”的重要支撑，光明科学城的落地建设至关重要。光明科学城的落地建设，不仅能提升光明区在全市乃至全省的发展层级和战略地位，陵水行政，为光明区提供跨越发展、弯道超车的重要战略机遇，还将使光明区未来成为源头创新策源地和创新人才集聚地。

建设世界科学城，土地整备工作先行。工作人员表示，光明科学城对光明未来发展意义重大，能够参加科学城土整这一项目倍感光荣，行政律师咨询，将尽力做好群众工作，早日完成科学城土整任务，为建设世界科学城腾挪出发展空间。

## 宣传

### 科学城土整指挥部印发宣传册加强推广

随着光明科学城项目补偿安置方案今日出炉，光明科学城土地整备指挥部也在今天印发《光明科学城项目补偿安置方案宣传册》，加强对业主的宣传推广，充分保障业主利益。

为进一步加快推进进度，充分保障业主的利益，光明科学城土地整备指挥部经过充分梳理，在今天印发《光明科学城项目补偿安置方案宣传册》，将广泛派发给业主，帮助业主熟悉相关补偿安置政策。

据了解，该宣传册仔细梳理了各项补偿标准和规定，分门别类地对各种情况进行介绍，让业主能清楚各种情况。同时，该宣传册充分考虑阅读需求，设计简洁明了，以图表说明为主，力争让读者能在短时间内迅速读懂。

## 行政行政最新棚改意见稿出台，钉子户们“傻眼”了！

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，拆迁行政诉讼咨询，拆赔比明确“限高”，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、拆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10m<sup>2</sup>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、拆迁安置补偿签约、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，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、拆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10m<sup>2</sup>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，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，行政诉讼律师，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。

## 德州市国有土地上房屋征收与补偿办法

### （草案征求意见稿）

#### 第一章 总则

**第一条【目的与依据】**为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权利人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关法律、法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】**本市行政区域内国有土地上房屋征收与补偿活动，适用本办法。

**第三条【基本原则】**房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

**第四条【管理体制】**市、县(市、区)人民政府负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

市住房城乡建设主管部门是市房屋征收部门，对本市房屋征收与补偿工作进行业务指导和监督管理。县(市、区)人民政府确定的房屋征收部门，组织实施本辖区内的房屋征收与补偿工作。

德州经济技术开发区管理委员会和德州运河经济开发区管理委员会受市人民政府委托，作为本管理区域房屋征收部门，负责组织实施其管理区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

市人民政府确定的重大项目的房屋征收与补偿工作由市人民政府或市人民政府指定的县(市、区)人民政府负责。

发展改革、教育、税务、民政、公安、人社、财政、审计、国土、环保、住房城乡建设、规划、工商行政管理、公用事业、社会稳定管理等部门按照职责分工，做好房屋征收与补偿的相关工作。

广播电视、电力、通讯、供水、燃气、供热、公证等单位应当对有关的房屋征收与补偿工作予以支持和配合。

乡镇人民、街道办事处和居委会应当配合房屋征收部门做好房屋征收与补偿工作。

**第五条【经费保障】**市、县(市、区)人民应当将房屋征收与补偿中的预评估、评估、听证、鉴定、房屋拆除、法律服务及其他与征收活动相关的必要工作经费纳入本级财政预算。

财政、审计部门应当依法对征收补偿费用使用情况进行监督和审计。

**第六条【房屋征收实施单位】**房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担下列房屋征收与补偿的具体工作，所需经费纳入项目征收工作经费。

(一)对房屋征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行前期调查;

(二)与被征收人就房屋征收补偿进行协商谈判;

(三)开展被征收人选取房屋征收评估、测绘机构的具体组织工作;

(四)依法组织拆除被征收的房屋及其附属设施;

(五)房屋征收部门委托的其他房屋征收和补偿工作。

房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

**第七条【投诉举报】**任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关人民、房屋征收部门和其他有关部门投诉、举报。接到投诉、举报的人民和部门应当及时核实、处理。

**第八条【培训考核】**市房屋征收部门应当对县(市、区)房屋征收部门和征收实施单位的工作人员进行业务知识和相关法律法规知识的培训考核。

## 第二章 征收决定

**第九条【征收情形】**为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民对国有土地上房屋依法进行征收：

(一)国防和外交的需要;

(二)由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要;

(三)由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要;

(四)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要;

(五)由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要;

(六)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

非因前款所列情形，不得对国有土地上房屋进行征收。

**第十条【征收申请】**依照本办法第九条规定征收房屋的，由政府确定的建设项目组织实施单位向房屋征收部门提出房屋征收申请，并提交下列材料：

(一)拟征收房屋范围；

(二)符合公共利益具体情形的说明；

(三)征收补偿资金及产权调换房屋落实情况；

(四)建设项目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的证明文件；符合第九条第四、五项的建设项目，还应提交建设项目纳入国民经济和社会发展年度计划的证明文件；

(五)需要提交的其他相关材料。

**第十一条【征收范围确定】**房屋征收部门经审查，认为房屋征收符合征收情形的，应当根据规划选址与土地预审相关文件、经批准生效的规划变更等资料，结合房屋产权等实际情况，拟定房屋征收范围报市、县(市、区)人民。

市、县(市、区)人民决定启动房屋征收程序的，应当合理确定房屋征收范围，并在房屋征收范围、政府网站以公告形式发布房屋征收提示。

**第十二条【限制事项】**房屋征收提示应当明确房屋征收范围，告知自公告之日起因下列行为导致增加房屋征收补偿费用的，对增加部分将不予补偿：

(一)新建、改建、扩建、装修房屋及其附属物；

(二)改变房屋和土地用途；

(三)非住宅房屋租赁；

(四)新增工商营业登记或者其他社会组织登记；

(五)房屋权属分割和过户；

(六)其它不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当将前款规定限制事项书面通知国土、规划、工商行政管理等有关部门暂停办理相关手续。暂停期限最长不得超过一年。

**第十三条【调查登记和预评估】**房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位和房地产价格评估机构实施调查登记和预评估，确定相关文书送达地址、被送达人及联系方式等，被征收人、承租人应当予以配合。调查内容包括：

(一)被征收人基本情况；

(二)征收范围内房屋的地址、权属、用途、结构、建筑面积等情况；

(三)征收范围内房屋土地权属、用途、面积等情况;

(四)被征收房屋装饰装修、附属设施、附属物情况;

(五)未经登记建筑和临时建筑等情况;

(六)被征收房屋出租、抵押、查封情况;

(七)被征收人拟选择的补偿方式;

(八)征收范围内及就近地段房屋交易价格情况;

(九)因房屋征收造成停产停业损失等情况;

(十)被征收人是否符合住房保障条件的情况;

(十一)其他需要调查登记的情况。

税务、国土、工商管理、房管等部门应当按照各自职责向房屋征收部门提供被征收人、承租人纳税、户籍、不动产登记、工商登记等信息。

房屋征收部门应当根据调查登记、房屋预评估对征收补偿费用进行合理概算。

行政律师(图)-行政诉讼律师-呼伦贝尔海拉尔行政由北京京坤律师事务所提供。北京京坤律师事务所(www.jklst.com)坚持“以人为本”的企业理念,拥有一支专业的员工队伍,力求提供好的产品和服务回馈社会,并欢迎广大新老客户光临惠顾,真诚合作、共创美好未来。北京京坤——您可信赖的朋友,公司地址:北京市朝阳区东三环中路39号建外SOHO西区18号楼2502,联系人:李吏民。