

宜良律师 律师房产咨询 律师拆迁在线咨询

产品名称	宜良律师 律师房产咨询 律师拆迁在线咨询
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

律师律师

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。

律师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，为光明区提供跨越发展、弯道超车的重要战略机遇，茂名律师，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，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，律师拆迁在线咨询，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，律师拆迁在线咨询，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。

近日，有市民爆料说下河桥小百货批发市场即将拆除？到底是否属实？还有泰山区人民网站，发布岱庙街道灌庄社区棚户区改造，征收补偿方案（征求意见稿）出来了，方案如下：

棚户区改造补偿公告

征求意见稿岱庙街道灌庄社区棚户区改造项目E-06、E-07地块国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）

泰山区人民补偿方案

按照泰安市城市总体规划和棚户区改造工作计划，岱庙街道灌庄社区棚户区改造项目2018年全面实施。为顺利推进项目建设进度，泰安市泰山区人民对项目E-06、E-07地块国有土地上房屋进行征收补偿。

>>>> 征收范围、期限及补偿方式补偿标准

- 1、被征收房屋价值、产权调换房屋价值估价时点均为房屋征收决定公告发布之日。
- 2、房屋建筑面积、用途按有效合法确定，有争议的，根据争议内容由国土、规划和房管等部门按职责依法进行认定。
- 3、住宅房屋实行货币补偿的，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住房市场价格，由房地产价格评估机构评估确定。

非住宅房屋货币补偿金额，按照征收决定公告之日被征收房屋所处区位类似房地产的市场价格，由房地产价格评估机构评估确定。

4、住宅房屋实行产权调换的，安置住宅为高层楼房。

套内建筑面积等面积安置部分不缴纳差价。产权调换房屋套内建筑面积超过被征收房屋套内建筑面积10平方米以内（含10平方米）的部分，按优惠价1640元/m²进行结算。产权调换房屋套内建筑面积超过被征收房屋套内建筑面积10平方米以上的，按产权调换房屋市场价格进行结算。产权调换房屋套内建筑面积小于被征收房屋套内建筑面积部分按被征收房屋货币补偿价格结算。

5、产权证载明的配套房，不具备安置条件的，按市场评估价结算。具备安置条件的，按照套内建筑面积结算，等面积安置部分不交差价，超、欠安置部分按500元/m²结算。被征收人不同意以上结算方式的，也可分别对被征收配套房及用于产权调换配套房进行双向评估结算差价。

产权证载明的车库，不具备安置条件的，按市场评估价结算。具备安置条件的，等面积部分不缴纳差价，超、欠安置部分按市场评估价结算。

6、征收范围内搬迁费按被征收房屋合法面积一次性给予10元/m²补偿。住宅房屋选择产权调换的，在过渡期限内自行解决周转用房，临时安置费按被征收房屋合法面积给予10元/m²·月补偿。房屋实行货币补偿的一次性给予3个月临时安置费。

7、被征收房屋对外租赁的，产权人应在征收决定公告发布后及时书面通知承租人，解除租赁合同，并督促承租人搬迁腾空房屋。

8、附属物补偿根据评估机构出具的评估报告确定补偿数额。

9、产权调换房屋质量标准按国家现行规范进行设计、施工、验收，达到合格质量标准。

住宅产权调换分房方式

按被征收人签订补偿协议并腾空交房时间的先后顺序进行抓阄选房。

征收个人住宅房屋优先给予住房保障。

征收单位集体宿舍的，由该单位负责腾空需征收的房屋，房屋的征收补偿归产权单位。

合法建筑按规定给予补偿

对征收范围内未登记的建筑物、构筑物等，由国土资源、规划、住建、房管等部门和单位依法进行调查、认定。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，按规定给予补偿。

对征收范围内认定为建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

房地产价格评估

房地产价格评估机构的选定，由征收部门、征收实施单位会同财政、审计、房管等部门向被征收人提供符合执业管理规定、信誉好的房地产价格评估机构名单，由被征收人协商选定。被征收人协商选定房地产价格评估机构期限为10日。

被征收人对评估报告有异议的，应当自收到评估报告之日起十日内，向房地产价格评估机构书面申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起十日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴

定。

如期交钥匙的被征收人给予以下奖励

- 1、住宅房屋一次性奖励每户 10000元。
- 2、住宅房屋被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋评估价值的10%给予一次性奖励。
- 3、被征收人合法营业房、经营性大棚、生产车间等房屋，总建筑面积500平方米以下（含500平方米）的按一户计算，律师拆迁在线，一次性奖励10000元；被征收人房屋总建筑面积500平方米以上的，一次性给予20元/m²奖励。

收回并注销房屋所有权证。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，由国土部门负责签订《国有土地使用权收回协议》，收回并注销国有土地使用权证。相关部门负责收回并注销房屋所有权证。

被征收房屋、土地设有抵押权或依法被查封的，由产权人负责依法解除抵押、查封事宜，或由抵押权人、查封部门出具同意解除抵押、查封证明。

未达成协议不享受政策

未达成房屋征收补偿协议执行政府补偿决定书的被征收人，不享受本方案规定的所有优惠政策和奖励政策。

在征收决定公告范围内涉及其他性质土地上房屋搬迁的，按有关规定办理。

>>>> 接受修改意见或建议

被征收房屋所有权人可对补偿方案提出书面修改意见或建议，该方案征求意见自2018年9月8日开始，截止日期为2018年10月8日。

联系地点：岱庙街道灌庄社区棚户区改造指挥部(南关大街与泮河大街东南角)

小百货批发市场被拆

宜良律师-律师房产咨询-律师拆迁在线咨询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！