房子拆迁律师 房屋征收律师 烟台房屋征收律师

产品名称	房子拆迁律师 房屋征收律师 烟台房屋征收律师
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

房屋征收律师房屋征收律师聊城市征地补偿安置标准

条 为规范地补偿安置标准争议协调处理行为，保护公民、法人和其他组织的合法权益，保障征结合全市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域范围内，因实施依法批准的土地征收行为而发生的征补偿标准争议的协调、处理，适用本办法。

第三条 市人民是征补偿安置标准争议的协调处理机关。市国土资源行政主管部门具体承办依法由市人民协调、处理的征补偿安置标准争议案件。

各县(市)人民应当建立征补偿安置标准争议协调制度，成立协调机构，所属职能部门应当认真履行职责，密切配合，做好有关征补偿安置标准争议的协调和调查工作。

东昌府区、经济开发区区域内的征补偿安置标准争议协调事宜，由东昌府区人民、经济开发区管委会受市政府委托办理。

第四条 协调和处理征补偿安置标准争议，应当遵循合法合理、公正公开、及时便民的原则，保障争议当事人平等行使权利。

第五条 各级发展改革、国土资源、农业、劳动保障、财政、建设、统计等部门，应当按照各自职责，切实做好土地利用现状调查、农村土地登记发证、农业人口统计、土地补偿分配办法等基础性工作。

第六条 征收土地方案经省人民批准后，市、县人民国土资源行政主管部门应当会同有关部门，根据批准的征收土地方案，依法拟订征补偿、安置方案并予公告，同时告知被征所有权人和相关权利人申请举行听证、协调、处理、裁决的权利和期限。

第七条 对征补偿安置方案中确定的征补偿安置标准有争议的，争议当事人应当向被征收土地所在地的市、县(市)人民申请协调、处理;协调不成的，争议当事人可以向原征批准机关申请裁决。

第八条 征补偿安置标准争议协调处理期间，不影响征方案的实施。

第九条 下列征补偿安置标准争议可以申请协调：

(一)征补偿安置标准依据的适用;

(二)被征收土地的地类、等级的认定;

(三)被征农村集体经济组织人均耕地面积的认定;

(四)被征前3年平均年产值的确定;

(五)土地补偿费、安置补助费倍数的确定;

(六)征区片综合价标准的适用;

(七)因青苗的种类、数量的认定引起的争议;

(八)因地上附着物的种类、数量的认定引起的争议。

第(七)、(八)项争议，由市人民处理。

第十条 本办法所称申请人是指对征补偿安置标准有异议的被征收土地及青苗、地上附着物(除房屋外)的所有权人。

第十一条 被征收土地所有权人和相关权利人对征补偿安置标准有争议的，应当自征补偿、安置方案公告之日起10日内，向批准该公告的市、县人民申请协调。

第十二条 对土地补偿费和安置补助费的适用标准有争议，申请协调的，由被征的农村集体经济组织或村(居)民委会提出。

对青苗、地上附着物(除房屋外)的补偿标准有争议，申请协调的，由其所有权人提出。

对区片综合地价的适用标准和计算有争议，申请协调的，由被征的农村集体经济组织或村(居)民委会提出。

第十三条 申请人申请协调，应当提交以下资料：

(一)协调申请书;

(二)申请人身份明;

(三)争议标的物的相关权属证明;

(四)对地类的争议，需提供争议土地的现场照片。如现状与实际地类不符，所有权人应出具该地块相关批文;

(五)协调、处理机构认为应当提供的其他资料。

申请人应当如实提交有关材料、证据，并对其提交材料的真实性负责。

申请人委托代理的，代理人不得超过两人，并应当提交授权委托书、代理人身份明等相关材料。

第十四条 协调申请书应载明下列内容：

(一)申请人的姓名、住址、联系方式(法人或者其他组织的名称、住址、法定代表人或者主要负责人的姓名、职务);

(二)被申请人的名称、住址及法定代表人的姓名;

(三)申请协调的具体请求事项;

(四)事实、理由与依据。

第十五条 协调机构应当自收到协调申请书之日起5日内对协调申请进行审查，决定是否受理。符合受理条件的，制作受理通知书，送达申请人;不符合受理条件的，制作不予受理通知书，送达申请人。

申请人申请资料不齐全的，协调机构应当一次性告知申请人需要补正的资料。前款规定期限自资料补正齐全之日起计算。

逾期未通知申请人的，视为受理。

第十六条 有下列情形之一的，决定不予受理：

(一)超出本办法第十一条规定的期限申请协调的;市、县人民在征补偿安置方案公告中未告知申请人申请协调期限，公告发布之日起满1年提出协调申请的;

(二)不符合本办法规定的申请人资格的;

(三)对征补偿费的使用、分配及支付方式有异议，申请协调的;

(四)经协调已经达成一致意见，又以同样理由申请协调的;

(五)申请人撤回申请后，又以同样理由申请协调的;

(六)裁决机关已作出裁决的;

(七)人民法或者行政复议、信访机关对争议事项已经受理或者已有结果的;

(八)对征目的、征程序、征面积等不属于征补偿安置标准争议的事项;

(九)不符合本办法第九条规定的其他事项。

第十七条 符合本办法第九条的协调事项，协调机构应当自收到协调申请书30日内协调完毕。

经协调达成一致意见的，房屋拆迁律师咨询，由协调机构制作调解书，经双方签字或者盖章后生效。

经协调无法达成一致意见的，协调机构应当制作《协调结果告知书》，告知申请人申请裁决处理的途径和期限，并在告知书上载明协调过程及协调未达成一致意见的原因。申请人可以自收到告知书之日15日内，向裁决和协调处理机构提出申请。

受市政府委托的东昌府区人民、经济开发区管委会制作的调解书和协调结果告知书还应加盖协调处理机构专用公章。

房屋征收律师房屋征收律师完全产权的住宅房屋产权调换

3.2.3室内自行装修装饰

根据292号文规定，由协商确定，协商不成的，按以下方案实施。

（1）按照评估确定的重置成新价给予补偿。

（2）室内装修装饰由承租人投资的，出租人与承租人无约定或者不能达成协议的，应向出租人支付装修装饰补偿费；出租人与承租人有约定或者达成协议的，按约定或者达成的协议处理。

3.2.4搬迁费

参照292号文，住宅类房屋搬迁费按40元/㎡标准补助，对因安置原因造成确实需要二次搬迁的按二次搬迁计算。

商业房屋（含擅改商房屋）的搬迁费按60元/㎡标准补助。

3.2.5临时安置费

（1）实行产权调换的住宅房屋，被征收人自行安排住处临时过渡的，征收人应当参照同类房屋市场租金按月支付临时安置费，支付临时安置费的计算期限为，自搬迁之日至产权调换房屋交付使用之日，另外再加3个月装修期临时安置费。

实行产权调换的非住宅房屋，支付临时安置费的计算期限为，自搬迁之日至产权调换房屋交付之日，另外再加6个月装修调试期安置费。实行土地置换的非住宅房屋，支付临时安置费的计算期限为，自搬迁之日至被征收人与政府签订土地出让合同之日，另外再加12个月临时安置费。

因征收人的责任，延长过渡期限的，应当自逾期之月起增发临时安置费，逾期1至3个月时按原临时安置费标准增发50%，逾期4至8个月时按原临时安置费标准增发70%，逾期9个月以上时按原临时安置费标准增发100%。

（2）实行货币补偿的，给予3个月市场租金的临时安置费。

（3）被征收人使用征收人提供的周转房的，征收人不支付临时安置费。

3.2.6停产、停业补偿费

根据292号文，结合项目所在地区实际情况，本项目停产、停业补偿费补偿如下：

（1）能提供与征收决定发布日期间隔3个月以上时间有登记、备案凭证的房屋租赁合同的住宅房屋，按市场租金给予6个月的一次性租赁经营损失补偿。无登记、备案凭证的房屋租赁合同的出租住宅房屋，不给予租赁经营损失补偿。

（2）征收合法经营性房屋引起停产、停业的，根据被征收房屋的区位和使用性质，按照下列标准给予一次性停产、停业补偿费：能依据完税证明提供利润标准的，给予6个月税后利润补偿；不能提供利润标准

的，按上年度同行业月平均税后利润额计算或者按同类房屋市场租金，给予6个月的补偿。

（3）征收加油站、码头、矿山、采石场等特许经营项目的房屋及构筑物、其他附着物等引起停产、停业的，停产停业补偿费以经营期内税后平均利润或者行业平均税后利润为标准，许可证剩余期限超过36个月的按36个月计算，不足36个月的按实际月数计算。

3.2.7擅自改为经营性用途适当补偿费

（1）能提供与征收决定发布日期间隔3年以上的工商营业执照的，补偿：（现经营性用途房屋租赁市场租金—原用途房屋租赁市场租金）×擅改部分建筑面积×36月（即3年）。

（2）能提供与征收决定发布日期间隔不到3年的工商营业执照的，补偿：（现经营性用途房屋租赁市场租金—原用途房屋租赁市场租金）×擅改部分建筑面积×间隔月份（不足1个月的按1个月计算）。

3.2.8置业补助

参照“292号文”：住宅房屋的被征收人选择货币补偿，但被征收房屋经评估的补偿价格低于该房屋在产权调换情况下本次房屋征收提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格的，房屋征收部门应当将该价差部分作为置业补助支付给被征收人。

结合大鹏新区及本项目的实际情况，本项目置业补助最终以实际补偿结果为准；对于符合产权调换祖屋给予置业补助的，最终补偿单价不能超过产权调换房屋的平均市场评估价格。

3.2.9签约期限和征收奖励

被征收人在规定的时限内签订补偿协议、按期腾空、交付房屋的，按不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的5%给予奖励。3.3【产权调换原则】3.3.1完全产权的住宅房屋产权调换原则（红本房屋）

符合产权调换政策条件的完全产权性质的住宅房屋按证载面积予以产权调换。

3.3.2不完全产权的住宅房屋产权调换原则

以不完全产权住宅房屋进行产权调换的，其所调换房屋产权仍受相应限制。

（一）已办理产权登记的房屋（绿本）

“根据“两规”、《决定》及其配套政策处理取得非商品性质房地产权利证书的住宅房屋，以住宅房屋的房地产权利证书为产权调换基本单位

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，房子拆迁律师，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，烟台房屋征收律师，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，店面房屋征收律师，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；

房子拆迁律师-房屋征收律师-烟台房屋征收律师由北京京坤律师事务所提供。北京京坤律师事务所（www.jklst.com）为客户提供“ 房屋拆迁,土地征收,行政诉讼 ”等业务，公司拥有“ 北京京坤 ”等品牌。专注于法律服务等行业，在北京 朝阳区 有较高知名度。欢迎来电垂询，联系人：李吏民。