

池州找拆迁律师 找拆迁律师 店面找拆迁律师

产品名称	池州找拆迁律师 找拆迁律师 店面找拆迁律师
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

找拆迁律师找拆迁律师虹口区人民政府房屋征收决定虹府房征

本地块房屋征收范围内，产权人或公有房屋承租人为企事业单位的工厂、办公楼、商铺、公共设施等非居住房屋的征收补偿，适用本办法。

一、房屋建筑面积、房屋用途的认定和处理

企事业单位房屋的建筑面积，一般以房地产权证记载的建筑面积为准。未经房地产登记的房屋的建筑面积，以规划土地批准文件记载的建筑面积为准；实际建筑面积小于规划土地批准文件记载的建筑面积的，以实际建筑面积为准。

企事业单位房屋的用途，按照房地产权证记载的房屋用途进行补偿。未经房地产登记的房屋，按照规划土地或住房保障房屋管理部门批准文件记载的用途进行补偿。未经批准改变房屋用途的，不得按照改变后的用途进行补偿。

二、房屋的补偿标准

（一）房屋市场价格补偿

房屋评估价格=被征收房屋的房地产市场评估单价×被征收房屋的建筑面积。征收执行政府规定租金标准的公有出租房屋，店面找拆迁律师，对公有房屋承租人的补偿金额计算公式为：被征收房屋的房地产市场评估单价×被征收房屋的建筑面积×80%。

（二）设备搬迁和安置费用补偿

设备搬迁是指经清理拆卸、包装运输、调试后可恢复并继续使用的设备。除本款下列明确补偿的标准外，门面房，有需要补偿情形的，补偿费用由房地产估价机构评估确定。

- 1、空调移机费：400元/台
- 2、电话移机费：140元/台
- 3、热水器移装费：300元/台
- 4、宽带移装费：90元/台
- 5、有线电视移装费：330元/台
- 6、管道煤气移装费：200元/台

(以上均凭购买、办理)

(三) 无法恢复使用的设备按重置价格结合成新结算费用的补偿

无法恢复使用的设备是指房屋征收决定公告之日前已合理置于房屋征收范围内，并在对应企事业单位的会计报表的资产明细账目登记的设备。重置价格是指评估时点于公开市场重新购买该全新状态机器设备的市场价格或重新生产该机器设备的重置成本。有需要补偿情形的，池州找拆迁律师，补偿金额由房地产估价机构评估确定。

(四) 停产停业损失补偿

停产停业损失是指被征收人、公有房屋承租人在签约、搬迁期间因停产停业造成的经济损失。补偿标准按照被征收房屋房地产市场评估价的10%确定。具体公式为：被征收房屋的房地产市场评估单价 \times 10% \times 被征收房屋的建筑面积。

被征收人、公有房屋承租人认为其停产停业损失超过被征收房屋市场评估价10%，并选择房地产估价机构评估的，停产停业损失补偿的计算公式为：前3年效益 \div 3 \times 停产停业期限。前3年效益由房地产估价机构根据企业实际纳税情况，结合所在行业的特点进行评估。停产停业期限根据企事业单位实际停产停业时间确定，最长不超过1年。房屋征收决定作出后，企事业单位在征收范围内继续生产经营的，对其由此产生的损失不予补偿。

三、早签早搬奖励标准

被征收人、公有房屋承租人在规定期限内签约、搬迁的，给予搬迁奖励。奖励标准不超过被征收房屋房地产评估价的5%。具体公式为：

被征收房屋建筑面积小于200 m^2 （含）的，按被征房屋房地产市场评估单价 \times 5% \times 被征房屋建筑面积；被征收房屋建筑面积大于200 m^2 的，大于200 m^2 以上部分，按被征房屋房地产市场评估单价 \times 3% \times （被征收房屋建筑面积 - 200 m^2 ），合并计算。

区人民政府作出补偿决定，或被司法强制执行的，被征收人、公有房屋承租人不享受早签早搬奖励。

四、签约搬迁补贴标准

(一) 搬场费用的补贴

按照被征收房屋建筑面积确定。具体公式为：15元/ m^2 \times 被征收房屋建筑面积。补贴不足1,000元，按1,000元计。

（二）装饰装修费用补贴

按照被征收房屋建筑面积确定。具体公式为： $1,000\text{元}/\text{m}^2 \times \text{被征收房屋建筑面积}$ 。被征收人、公有房屋承租人认为其装饰装修费用超过 $1,000\text{元}/\text{m}^2$ ，并选择房地产估价机构评估的，可由房地产估价机构评估确定；如评估价格低于 $1,000\text{元}/\text{m}^2$ 的，按评估价格进行补偿。

（三）未认定建筑面积残值补偿

未经房地产登记且未经规划土地部门批准建造的房屋的建筑面积，未经认定为建筑的，给予残值补偿。残值补偿的计算公式为： $600\text{元}/\text{m}^2 \times \text{测绘建筑面积}$ 。被征收人、公有房屋承租人有异议的，按造价的残值评估价进行补偿；如残值评估价低于 $600\text{元}/\text{m}^2$ 的，按残值评估价进行补偿。

找拆迁律师找拆迁律师“一栋”：房屋以一块宅基地

5、房屋拆除清运费

按建筑物面积以 $30\text{元}/\text{平方米}$ 概算。则建筑拆除费用为 $1397.51 \times 30 = 41,925\text{元}$ （最终以实际补偿金额为准）。

（三）不可预见费

不可预见费依据直接补偿费的10%计提，则不可预见费为 $1,421,300\text{元}$ （最终以实际补偿金额为准）。

（四）工作经费

工作经费按直接补偿费的1%计提，则工作经费为 $142,130\text{元}$ （最终以实际补偿金额为准）。

根据以上各项具体资金概算金额，汇总如下表：

葵涌河小流域综合整治工程项目资金概算表序号补偿项目面积

（ m^2 ）单价（ $\text{元}/\text{m}^2$ ）补偿费用

（元）备注一直接补偿费//14,212,996 1性建筑物1397.51 8,60012,018,586
暂按房屋补偿基准价 $8600\text{元}/\text{m}^2$ 估算2临时建筑物34.04 50017,020
按重置价经评估公司初步概算结果3构筑（附属）物//60,000 初步概算结果4室内自行装修装饰1397.51
500698,755 暂按 $500\text{元}/\text{m}^2$ 概算5搬迁费1397.51 4055,900 暂按 $40\text{元}/\text{m}^2$ 概算6临时安置费1397.51 /104,813
按市场租金 $25\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，3个月概算7擅自改为经营性用途适当补偿费484.26 /435,834
按36个月，按 $25\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 概算8停产、停业补偿费484.26 /145,278
按商业租金 $50\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 估算9奖励//676,809 按实际支付给被征收人费用的5%概算二技术支持费//277,018
10测绘服务费1397.51 /50,000 初步估算11测绘监理费//10,000 按测绘费20%概算12评估服务费//160,000
初步估算13督导服务费1397.51 /15,093 按建筑面积 $12\text{元}/\text{m}^2$ ，下浮10%概算14拆除及垃圾清运费1397.51
3041,925 按建筑物面积以 $30\text{元}/\text{平方米}$ 概算 三不可预见费 1,421,300
15不可预见费（一） $\times 10\%$ 1,421,300 按直接补偿费10%四工作经费 142,130
16工作经费（一） $\times 1\%$ 142,130 按直接补偿费1%概算合 计一+二+三+四16,053,444

第五章 附则5.1【本方案未规定情形】

本项目涉及的评估、测绘机构选取、相关公示、异议处理、征收纠纷的处理、证据保全等事项，以及本方案未明确的其它情形，均按深府令第292号等有关法规、政策执行。

5.2【特殊情况处理】

本方案未涉及的特殊情况，由大鹏新区葵涌办事处依据现有法律、法规，参照大鹏新区同类型征收项目相关会议纪要或处理意见，提出处理方案报上级有关部门审议通过后实施。

5.3【名词解释】

(1)“原村民”：是指在登记在册（截至2003年10月29日）并参加本村劳动分红的原农村集体经济组织成员；原村民身份的确认，按照相关规定处理。

(2)“一户一栋”：“一户”，是指原村民划定原农村宅基地或者非农建设用地标准中的“一户”，是原村民的户籍单位。

2004年3月31日前已结婚的原村民可作为一户；截至2004年3月31日年满30周岁的未婚男女可作为一户。

“一栋”：房屋以一块宅基地（占地共约60-80m²用地面积）建一栋房屋为一补偿对象。（2）“两规”：《深圳经济特区处理历史遗留私房若干规定》和《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性建筑若干规定》。

(3)华侨（港澳台同胞）房屋：是指原籍及房屋均在本项目内。房屋包括华侨、归侨的私有房屋，中华人民共和国成立后用侨汇建造的私有房屋，依法继承华侨、归侨的私有房屋。

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，公司找拆迁律师，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，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。

池州找拆迁律师-找拆迁律师-店面找拆迁律师由北京京坤律师事务所提供。北京京坤律师事务所（www.jkfst.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！