

学校拆迁补偿标准 学校拆迁律师 章丘学校拆迁

产品名称	学校拆迁补偿标准 学校拆迁律师 章丘学校拆迁
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

学校拆迁学校拆迁

近日，天河区国土规划局公布11号线华景路站房屋征求补偿方案的意见稿。根据方案，华景路站国有土地上住宅房屋被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换，国有土地上非住宅房屋实行货币补偿。

华景路站住宅补偿5.5万/平周边二手6万+/平

在补偿标准方面，住宅房屋补偿标准为5.5万/平方米，非住宅房屋征收补偿标准（现状为商铺，产权证记载为非居住用房）为10万/平方米。（以上补偿价格为房屋补偿指导价）

值得注意的是，方案还提及到征收奖励标准：

- 1、征收奖励：按照被征收房屋产权证面积，给予被征收人5千/平奖励；
- 2、弃产奖励：被征收人选择货币补偿方式的，按照被征收房屋产权证面积，给予被征收人5千/平弃产奖励；选择产权调换的不给予弃产奖励；
- 3、搬迁时限奖励：被征收人自本房屋征收决定公布之日起2个月内签订房屋补偿协议并搬迁移交房屋的，按补偿基数的15%给予奖励；3个月内补偿10%，4个月内补偿5%。超过4个月后签订房屋补偿协议及移交房屋的，不给予奖励。

住宅拆迁补偿为5.5万/平是一个什么概念？就华景路站本身来说，其周边二手房如1990年建成的邮通小区，80平米三房两厅卖到5万/平。再比如说楼龄新一点的东方新世界，94平米两房两厅卖6.7万/平！

虽然与华景路站周边房价相比，5.5万/平的拆迁补偿吸引力略低，但在整个地铁11号线涉及的拆迁范围内，这样的补偿标准已经是了的了！

如意坊站住宅补偿2.95万/平周边二手5万+/平

同样在近日公布拆迁补偿标准的11号线如意坊站，与华景路站就“同站不同命了”。

近日荔湾区政府发布了征收征收广州市荔湾区北片如意坊段与南片石围塘段的部分国有土地上房屋的决定，用以建设轨道交通十一号线如意坊站和如意坊放射线工程（一期）附属工程。

根据方案，框架结构房屋征收补偿价为2.59万/平米；混合结构房屋为2.54万/平米；砖木结构房屋为2.49万/平米。

而商业用房补偿标准则为11.8万/平米（马路面首层）、5.9万/平米（内街首层）、4.8万/平米（二层）、3.2万/平米（三层及以上）。

同样地，被征收人也可以选择货币补偿或房屋产权调换。

那么目前如意坊站周边房价情况如何？乐居君查阅相关网站得知，如意坊站周边的万科柏悦湾，90平米三房两厅报价5万/平；宝华豪庭120平米三房一厅报价5.4万/平.....

随着十一号线建设进度加快，各站点也陆续公布房屋拆迁补偿方案。11号线作为广州首条大环线，贯穿多个中心老城区，其拆迁补偿标准也备受外界关注。

今日，乐居君就整理了地铁11号线各站点周边拆迁补偿标准以及周边房价供大家参考：

注：以上补偿标准价格均为普通住宅

值得注意的是，除了地铁11号线补偿标准陆续出台，广州最近有不少拆迁地也公开了补偿标准，我们一起来看看下吧！

荔湾广州四中扩建补偿2.59万/平

荔湾广州四中扩建项目位于陈家祠附近，根据近日荔湾区政府公布的补偿方案，框架结构的住宅补偿2.59万/平，马路面首层商业房补偿达11.8万/平。

值得注意的是，四中扩改建工程已经进行了摇珠选房。安置房位于西湾路上，共有73套安置房供居民们选择，房型较多，从一房一厅到三房两厅都有提供，以小户型为主，的三房两厅的面积为106.37平方米。

图为选房现场（来源：信息时报）

2吉山村村民住宅以2万/平给予补偿

位于天河区牛奶厂板块与珠江花城楼盘之间的吉山村，由富力地产亲自操刀进行改造。

根据曝光的补偿方案可知，住宅补偿四层半及以上，超出面积给予2000元/平补偿；四层至四层半给予2万/平补偿或拥有半价回购商品房期权，并以2万/平补偿抵扣部分购房款；四层以下实行拆一补一。

3荔湾陆居路项目补偿2.29万/平或选择广钢安置房

陆居路项目征收范围包括陆居路项目储备地块土地收储范围，及轨道交通十一号线建设范围内的房屋。

根据补偿方案，被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换。若选择货币补偿，住宅可得22900元/平方米；商业用房则按评估价进行货币补偿。

最让人惊喜的是，若选择房屋产权调换，被征收人有三大安置房可选，其中就包括广钢新城！要知道，目前广钢一手均价已经去到4万+/平了！

4广州北站东区补偿1.1万/平或搬至花都CBD

广州北站东区拆迁范围在云山大道以南、秀全大道以北、建设路以西。

根据补偿标准，住宅房屋按11000元/平标准补偿；非商品房产权的房、房改房等住宅房屋按10640元/平标准补偿。

同样地，被征收人不选择货币补偿的话，可选择位于天贵路万达城西侧的安置房，值得注意的是，这里是花都的CBD地段！

广州北站效果图

5沙步村补偿1.5万/平周边房价超3万/平

位于地铁13号线夏园站和南岗站之间沙步村，近日拆补方案终于通过了！

按照公开方案，有效建基面积四层（含四层）以下的建筑面积为拆迁面积，按拆迁面积“拆一补一”。村民如果放弃回迁房，可选择货币补偿，按照15000元/平进行补偿。

如果选择安置房，回迁面积参照以下方式计算：首层有效建基面积+二至四层中面积那一层的投影面积X3。

如果房屋超出4层，则不作回迁安置，只作材料补偿，补偿1500元/平。

相关报道：苦等8年！黄埔这个村拆补方案终于通过！

值得注意的是，沙步村周边一手房价基本2万+/平，的佳兆业城市广场已达3.3万/平了。

学校拆迁学校拆迁静安区张园地块旧城区改建项目房屋征收补偿方案

目前上海市范围内，分割动迁安置补偿款的案件涉及期房和现房的处理方式是不同的。绝大多数法对于动迁案件中安置期房的主张不予受理，或即使受理也会被要求撤诉或被驳回起诉。当然若是不主张期房仅是要求动迁安置款，对于这种纠纷，法是受理的。但是如果在此处已经获得了现金补偿，学校拆迁补偿标准，根据一事不再理原则，将来是不能再另行主张房屋。因此若要主张期房，只能等到房屋造就且办理了大产证之后才能起诉。如果主张货币款项，则建议及时采取保全措施，以防止对方将钱款领走并转移，导致将来执行困难，判决书成为一纸空文。而保全措施的时间必须控制好，应该在征收协议签订后立即起诉并保全，确保在放款前冻结资金。

静安区张园地块旧城区改建项目

房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

一、房屋征收与补偿的法律依据

- 1、国有土地上房屋征收与补偿条例（2011年国令第590号）
- 2、上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则（2011年上海市人民令第71号）（以下简称《实施细则》）
- 3、上海市人民办转发市住房保障房屋关于贯彻执行《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》若干意见的通知（沪府办发[2012]24号）、上海市人民办延长《关于贯彻执行上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则的若干意见》有效期的通知（沪府办发〔2017〕17号）
- 4、关于贯彻执行《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》若干具体问题的意见（沪房管规〔2012〕9号）、上海市建设管理关于公布部分规范性文件清理结果的通知（沪建法规〔2016〕664号）
- 5、上海市人民转发市住房保障房屋、市规划国土资源局关于推进本市房屋土地征收中企事业单位房屋补偿工作若干意见的通知（沪府办发〔2014〕13号）
- 6、住房部关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知（建房〔2011〕77号）
- 7、上海市人民关于批转市住房保障房屋制订的《上海市国有土地上房屋征收补偿决定的若干规定》的通知（沪府发〔2012〕73号）、上海市人民关于延长《上海市国有土地上房屋征收补偿决定的若干规定》有效期的通知（沪府发〔2017〕30号）
- 8、上海市人民发《关于坚持留改拆并举深化城市有机更新进一步改善市民群众居住条件的若干意见》的通知（沪府发〔2017〕86号）
- 9、上海市国有土地上房屋征收评估管理规定（沪房规范〔2018〕5号）
- 10、上海市国有土地上房屋征收评估技术规范（沪房规范〔2018〕6号）
- 11、其他相关法规和规范性文件

二、房屋征收的目的

由政府依照本市有关城乡规划规定，对危房集中、基础设施落后等地段组织实施的旧城区改建，根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》，学校拆迁法律咨询，拟征收该国有土地上的房屋。

三、房屋征收的范围

（一）房屋征收范围：东至石门一路、南至威海路、西至茂名北路、北至吴江路。

（二）具体门牌号：石门一路251弄6号-18号（双号）；石门一路315弄6号；石门一路315弄9号-33号（单号）；威海路590弄106支弄2号；威海路590弄84支弄（全部）；590弄72支弄（全部）；590弄56支弄（全部）；590弄69支弄（全部）；590弄64支弄1号、3号；590弄61支弄（全部）；590弄48支弄（全部）；590弄40支弄（全部）；590弄35支弄（全部）；590弄1号-7号（单号）、41号、59号、77号、89号；威海路596号、598号；茂名北路190号-282弄（双号，含200弄、210弄、220弄、230弄、240弄、250弄、264弄、274弄、282弄）。

四、征收补偿协议主体的确定

房屋征收补偿协议应当由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订。

被征收人、公有房屋承租人以征收决定作出之日合法有效的不动产权证（房地产权证）、租用公房凭证、公有非住房屋租赁合同计户，陆丰市学校拆迁，按户进行补偿。

被征收人以不动产权证（房地产权证）所载明的所有人为准，公有房屋承租人以租用公房凭证、公有非住房屋租赁合同所载明的承租人为准。

房屋征收范围内的公有住房屋承租人户迁离本市或死亡的，按照《关于公有住房屋承租人户迁离本市或死亡的确定房屋征收补偿协议签订主体的通知》（沪房管规〔2013〕9号）文件执行。

房屋征收范围内的私有房屋不动产权证（房地产权证）所载明的所有人死亡的，应当根据《中华人民共和国继承法》的规定办理相关继承手续后，由继承人签约，学校拆迁律师咨询，多个继承人的可公证委托书委托代表签约。

五、住房屋征收补偿所得的归属和安置义务

征收住房屋的，被征收人取得货币补偿款、产权调换房屋后，应当负责安置房屋使用人；公有房屋承租人所得货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。

公有直管空置房屋由授权经营管理单位负责清退占用房屋人员搬出原址并交出空房。

六、被征收房屋类型和建筑面积的认定办法

（一）被征收房屋类型的认定

房屋类型根据《关于修订〈上海市房屋建筑类型分类表〉的通知》（沪房〔90〕规字发第518号）、《关于调整本市房屋建筑类型分类的通知》（沪房地资市〔2003〕141号），以房产产籍资料记载的房屋类型为准。

（二）被征收住房屋建筑面积的认定

1、被征收公有住房屋建筑面积的认定：

承租的公有住房屋，以租用公房凭证所记载的建筑面积为准；租用公房凭证记载的是居住面积的，按下表所列的换算系数计算建筑面积（表格略）：

在2001年11月1日以前租用公房凭证中已有记载的、用于居住并已计算收取租金的阁楼，高度在1.2米至1.7米的部分，按照实际居住面积的一半，以上表所列换算系数计算建筑面积；1.7米以上的部分，按照实际居住面积，以上表所列换算系数计算建筑面积。其他情形的阁楼，不计算建筑面积。但高度在1.2米以下且属于唯租部位的阁楼，按照实际居住面积的一半，以上表所列换算系数计算建筑面积。

租用公房凭证记载的独用的厨房（灶间）、备餐室、厕浴室、壁橱、箱子间、走道、晒台、阳台、天井、楼梯间等部位的面积不作为换算建筑面积的基数，但单独调配作为居住部位使用的除外。

2、被征收私有住房屋建筑面积的认定：

（1）已经登记的私有住房屋，其建筑面积一般以不动产权证（房地产权证）和房地产登记簿的记载为准；不动产权证（房地产权证）和房地产登记簿的记载不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。私有住房屋中的阁楼（包括不动产权证（房地产权证）“附记”部分的阁楼），不予认定建筑面积；已经登记的私有住房屋，在不动产权证（房地产权证）记载以外的搭建面积，不予认定建筑面积。

1.1【目的】根据《大鹏新区高质量“美丽大鹏”建设三年行动方案（2018-2020）》及新区领导要求，为加强对大鹏新区葵涌河小流域综合治理工程项目范围内房屋安置补偿专项工作的组织领导和统筹协调，按期完成大鹏新区葵涌河小流域综合治理工程项目范围内的历史遗留建筑处置工作，根据大鹏新区城市更新局（土地整备局）关于开展葵涌河小流域综合整治示范工程迁工作的函》（深鹏城整函〔2015〕171号），结合项目的实际情况，制定本安置补偿方案（以下简称“本方案”）

- 1.2【依据】本方案主要依据为：
- 1.《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市府令第292号，以下简称：292号文）；
 - 2.《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深圳市府令第102号，以下简称：102号文）；
 - 3.《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》（以下简称：两规）；
 - 4.《关于进一步完善房屋征收补偿机制的若干意见》（深府函〔2016〕306号，以下简称：若干意见）；
 - 5.《深圳市人民代表大会关于农村城市化历史遗留建筑的处理决定》（以下简称：《决定》）；
 - 6.深圳市规划和国土资源2017年公布的《深圳市房屋征收补偿基准价格》；
 - 7.《广东省华侨权益保护条例》。

1.3【原则】1、公平公开、法律优先原则实施补偿安置工作。

2、以“先协商、后征收”原则完成补偿工作。对多次协商，多方协调仍未达成协议的，按房屋征收程序完成补偿工作。

1.4【征收主体】龙岗区是本项目的征收主体，委托大鹏新区管理负责本项目统筹协调，新区城市更新局（土地整备局）负责指导房屋和土地安置补偿工作，负责对重大事项进行研究决策，保障工作顺利推进。

葵涌办事处受大鹏新区城市更新局（土地整备局）委托，负责房屋和土地安置补偿的测绘、评估、权属核查及协商、签约和房屋拆除、土地移交等具体工作。

1.5【适用范围】本方案仅适用于葵涌河小流域综合治理工程项目红线范围内的征收补偿工作。规划红线穿越房屋等特殊情况的补偿范围，由征收部门、征收实施单位、被征收人根据实际情况协商后确定。

1.6【征收补偿方式】根据“292号文”，本方案的补偿方式包括：货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合。住宅房屋主体实行货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的方式，非住宅房屋及房屋以外的构筑物、其他地上附着物、果树花木等均实行货币补偿。

1.7【征收补偿内容】

- 1.房屋主体补偿；
- 2.室内自行装修装饰补偿；
- 3.搬迁补偿；
- 4.临时安置补偿；
- 5.停产停业损失补偿；
- 6.擅自改变经营性用途适当补偿；
- 7.临建、构筑（附属）物补偿；
- 8.房前屋后零星花木果树补偿；

9.置业补助（符合产权调换选择货币补偿的房屋）；

10.对按期签订补偿协议，按期腾空、交付房屋的征收奖励。1.8【价值时点】本项目的评估价值时点为2018年9月10日（或按相关文件规定）。

第二章 项目概况2.1【征收范围】本项目的征收范围仅限于经过批准的项目征收红线范围内以及依据政府文件规定纳入征收范围内的房屋及地上构筑（附属）物等。详见下图：

学校拆迁补偿标准-学校拆迁律师-章丘学校拆迁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！