

都匀拆迁房屋补偿 拆迁房屋补偿评估 北京京坤

产品名称	都匀拆迁房屋补偿 拆迁房屋补偿评估 北京京坤
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

拆迁房屋补偿拆迁房屋补偿依据评估服务费收费规范

(二) 未经产权登记的房屋

未根据或参照“两规”处理的，可根据“两规”及其配套政策确定其可以获得的产权状况，以栋为单位进行产权调换，具体按照下列规定进行补偿：

1、符合原村民“一户一栋”的住宅房屋

符合原村民非商品住宅建设用地标准（一户一栋政策）的，不超过建筑面积480平方米的部分给予产权调换。被征收房屋建筑面积未建足480平方米的面积部分，被征收人可按照产权调换房屋建筑成本价格进行购买。

2、非原村民住宅房屋

按不超过建筑面积150平方米的标准给予产权调换，不超过150平方米部分的产权调换，需缴纳100元/平方米罚款以及50%公告基准地价。

3.4【安置房情况】

3.4.1安置房基本情况

本项目选择产权调换的房屋安置在坝光新村（安置区）。坝光新村（安置区）位于丰树山路两侧，北侧为规划中的城市郊野公园，东侧为规划中的居住用地，南面为丰树山学校和规划中的公共服务配套设施，西面为犁壁山。坝光新村（安置区）总占地面积211496.55 m^2 ，总建筑面积665660.67 m^2 ，其中住宅面积478295.6 m^2 ，商业配套面积16966.95 m^2 。户型有60-170 m^2 共7个类型，因该安置小区涉及安置多个征收项目，本项目被征收人符合产权调换条件的，先签先选。

3.4.2安置房结算

被征收房屋套内建筑面积和产权调换房屋套内建筑面积差额原则上不得超过10m²。

产权调换房屋套内面积超过被征收房屋套内建筑面积，超出面积部分以产权调换房屋市场评估价结算差价；被征收房屋市场评估价格高于产权调换房屋市场评估价格的，以市场评估价的差额结算差价。

被征收房屋套内建筑面积超过产权调换房屋套内面积，超出面积由征收部门给予货币补偿。

第四章 资金概算方案4.1【资金来源】本项目资金来源为区财政资金。4.2【资金构成】本项目资金分为直接补偿费、技术支持费、不可预见费和工作经费。

(1) 直接补偿费包括性建筑物、临时建筑物、构筑(附属)物、室内自行装修装饰和其他补偿补助、奖励金等费用；(2) 技术支持费包括相关的测绘、测绘监理、评估、评估督导等费用；

(3) 不可预见费依据直接补偿费的10%计提；

(4) 工作经费依据直接补偿费的1%计提。4.3【资金概算】(一) 直接补偿费

本项目直接补偿费为14,212,996元(最终以实际补偿金额为准)

1、建筑物补偿费

项目涉及的建筑物主要为性的私宅及部分临时性建筑物，性的私宅按市场评估价扣减相应的罚款和地价进行补偿，临时性建筑物按重置价进行补偿，根据《深圳市建筑工程消耗量标准》、《深圳市安装工程综合价格》，结合本项目建筑物结构状况进行估算。

经测算，建筑物的补偿总值为12,018,586元(最终以实际补偿金额为准)。

2、临时建(构)筑物补偿费

项目范围内涉及的临时建(构)筑物主要为铁架棚、围墙、铁门等，本次概算根据《深圳市建筑工程消耗量标准》、《深圳市安装工程综合价格》按重置价进行测算。

经测算，临时建(构)筑物的补偿总值为77,020元(最终以实际补偿金额为准)。

3、室内自行装修装饰补偿费

按重置成新价进行测算。室内自行装修装饰的补偿总值为698,755元(最终以实际补偿金额为准)。

4、其他补偿、补助费

1) 临时安置费

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法》(试行)，实行货币补偿的，给予3个月市场租金的临时安置费。根据市场调研情况，本项目房屋市场租金约为25元/平方米·月。

经测算，临时安置费的补偿总值为104,813元(最终以实际补偿金额为准)。

2) 搬迁费

根据“292号令”，按被征收房屋本体的建筑面积计算，住宅房屋搬迁费补偿标准为40元/m²。

经测算，搬迁费的补偿总值为55,900元（最终以实际补偿金额为准）。

3) 擅自改为经营性用途适当补偿费

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（试行），按以下方式对擅自改为经营性用途进行补偿：（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），擅改商面积暂定为484.26m²。

经测算，本项目擅自改为经营性用途适当补偿费为435,834元（最终以实际补偿金额为准）。

4) 停产、停业补偿费

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（试行），给予停产、停业补偿费为6个月的市场租金补偿。停产、停业面积暂定为484.26m²。

经测算，本项目停产、停业补偿费为145,278元（最终以实际补偿金额为准）。

5) 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。根据本方案奖励补偿方式。

经测算，本项目奖励金为676,809元（最终以实际补偿金额为准）。

（二）技术支持费

本项目技术支持费为277,018元。

1、测绘服务费

本项目的测绘服务费用初步估算为50,000元（最终以实际补偿金额为准）。

2、测绘监理费

按测绘服务费用的20%概算。则测绘监理服务费用10,000元（最终以实际补偿金额为准）。

3、评估服务费

依据评估服务费收费规范按计价格[1995]971号，初步估算，本项目的评估服务费用为160,000元（最终以实际补偿金额为准）。

拆迁房屋补偿拆迁房屋补偿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10m²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，都匀拆迁房屋补偿，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10m²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，拆迁房屋补偿赔偿，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，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，拆迁房屋补偿在线咨询，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。

近日，天河区国土规划局公布11号线华景路站房屋征收补偿方案的意见稿。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了的！

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格基本2万+/平，的佳兆业城市广场已达3.3万/平了。

都匀拆迁房屋补偿-拆迁房屋补偿评估-北京京坤(优质商家)由北京京坤律师事务所提供。北京京坤律师事务所（www.jklst.com）在法律服务这一领域倾注了无限的热忱和热情，北京京坤一直以客户为中心、为客户创造价值的理念、以品质、服务来赢得市场，衷心希望能与社会各界合作，共创成功，共创辉煌。相关业务欢迎垂询，联系人：李吏民。