

# 宅基地补偿纠纷 东方宅基地 宅基地纠纷

产品名称	宅基地补偿纠纷 东方宅基地 宅基地纠纷
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

### 宅基地宅基地

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，廊坊宅基地，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，宅基地补偿咨询，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。

#### 宅基地宅基地滨州这些地方的拆迁补偿方案公布

2018年10月10日，山东又有多个征项目获得批复，分别是

1、招远市阜山镇九曲村（6.114亩），土地征收安置费总额为30.57万元，青苗补偿费总额为0万元，地上附属物补偿总额为200万元。此征为山东黄金集团有限公司东风矿区采选2000吨/日，工程项目建设用地需要，拟征收阜山镇九曲村集体土地。

2、招远市阜山镇吕家村征收土地总面积3.4320亩。

3、征收阜山镇九曲村土地位于阜山镇九曲村南征收土地总面积75.8385亩，青苗补偿费总额为/万元，地上附着物补偿费总额为633.8900万元，共计633.8900万元。土地征收补偿安置费总额为379.1925万元。共计1013.0825万元。公示期为5个工作日，自2018年10月8日起，至2018年10月12日止。

4、山东省昌邑市前史家庄村拟征收土地补偿方案（5.046亩），土地征收补偿安置费总额为25.23万元。地上附着物和青苗补偿标准：该地块在拟征收土地公告发布前，已由当地政府组织清地，本次征收土地不涉及地上附着物和青苗补偿。公示期为5个工作日，宅基地赔偿纠纷，自2017年10月19日起，至2017年1

0月25日止。

5、滨州市东寨子居拟征收土地补偿安置方案。本次征收东寨子居土地位于滨城区滨北街道，征收土地总面积2.0292公顷（20292平方米），土地征收补偿安置费总额为158.2776万元。

社会保障安置：滨城区人民对本次征收土地按照1.5万元/亩标准，一次性支付社会保障补贴费45.657万元。

公示期为5个工作日，自2018年10月8日起，至2018年10月12日止。

6、滨州市征收张豹居。土地位于滨城区滨北街道，征收土地总面积2.3739公顷（23739平方米），土地征收补偿安置费总额为153.8098万元。

社会保障安置53.41275万元。

公示期为5个工作日，自2018年10月8日起，至2018年10月12日止。

以上为山东省10月10日拟征公告，大家通过之前的法条解释，知道拟征公告的时效性。和重要性。

如滨州市对本方案有异议的，可在公示结束之日起5个工作日内，向滨州市国土资源局滨城分局提出书面听证申请，由滨州市国土资源局滨城分局按规定组织听证；也可以在本方案公示之日起10日内，向滨州市人民提出书面协调申请；协调不成的，可自收到协调告知书之日起15日内向省政府申请裁决；也可以在本方案公示之日起60日内向滨州市人民申请行政复议。

根据国家法律规定，凡本地居民遇到房屋拆迁，只要拥有房屋所有权的即使户迁出本地，也可以获得相应补偿，最主要就是看你是不是拥有房屋所有权证，如果有就算户迁出去也会有补偿。

山东省城市房屋拆迁管理条例 第章总则 第条为加强城市房屋拆迁管理，维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目顺利进行，根据有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条在本省城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁，并需要对被拆迁人补偿、安置的，适用本条例。

第三条本条例所称拆迁当事人，包括拆迁人和被拆迁人。拆迁人是指依法取得房屋拆迁许可证的单位。

被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人。第四条城市房屋拆迁必须符合城市规划，有利于城市基础设施建设、旧区改建，改善城市生态环境和居民居住条件，有利于保护城市历史文化风貌，促进城市的可持续发展。

第五条拆迁人必须按照本条例的规定，对被拆迁人进行补偿、安置；被拆迁人应当在搬迁期限内完成搬迁。

第六条省建设行政主管部门对全省城市房屋拆迁工作实施监督管理。设区的市、县（市）人民房屋拆迁管理部门对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。

发展改革、规划、国土资源、公、物价、文、工商行政管理等部门按照各自的职责，协同做好城市房屋拆迁管理的有关工作。

第七条任何单位和个人有权对违反城市规划、拆迁审批程序或者扩大拆迁规模以及滥用强制手段、野蛮拆迁等行为进行举报。

县级以上人民监察、房屋拆迁管理等部门接到举报后，应当及时调查处理。

第二章拆迁管理 第八条设区的市、县（市）人民应当依据城市规划和本地经济社会发展的实际，编制城市房屋拆迁中长期规划、年度计划和拆迁安置房屋年度建设计划，报省建设行政主管部门会同省发展改革部门审批。

经审查批准的城市房屋拆迁中长期规划、年度计划和拆迁安置房屋年度建设计划，由设区的市、县（市）人民报同级人大常委会和上一级人民备案。确需调整拆迁计划内项目的，应当按照前款的规定重新报批，但不得超过已批准的年度拆迁规模。

第九条列入拆迁年度计划内的房屋需要拆迁的，申请拆迁的建设单位可凭规划选址意见书或者其它有关批准文件，提请房屋拆迁管理部门发出通知，向有关单位或者个人核查拟拆迁范围内房屋的产权情况、使用情况以及租赁情况等。有关单位或者个人应当予以配合。

第十条拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后，方可实施拆迁。

申领房屋拆迁许可证的，应当向房屋所在地设区的市、县（市）房屋拆迁管理部门提交下列材料：

（一）建设项目批准文件；（二）建设用地规划许可证、规划条件及附图；

（三）国有土地使用权批准文件；（四）拆迁计划和拆迁方案；

（五）产权调换房屋的房源证明和办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明。拆迁计划应

当包括拆迁范围、拆迁方式、拆迁期限、动工拆迁和完成拆迁的具体时间等内容；拆迁方案应当包括被拆迁房屋及其附属物的基本情况、补偿安置费用概算、拆迁安置用房平面设计图、临时过渡方式和期限以及被拆迁房屋面积低于国家强制性标准规定的住宅设计最套型面积的补偿安置办法等内容。第十一条房屋拆迁管理部门收到申请材料后，应当按照国家有关行政许可的法律规定对申请事项进行审查。经审查符合条件的，颁发房屋拆迁许可证；不符合条件的，应当作出不予许可决定书，并说明理由。房屋拆迁管理部门对申请事项进行审查时，应当通过举行听证会等方式听取申请人和申请拆迁范围内有关单位、个人对拆迁方案等问题的意见。第十二条房屋拆迁管理部门在发放房屋拆迁许可证的同时，应当将房屋拆迁许可证中载明的拆迁人、拆迁范围、拆迁期限等内容，以房屋拆迁公告的形式予以公布。拆迁人取得房屋拆迁许可证后，应当在拆迁现场公示房屋拆迁许可证、拆迁工作流程、拆迁补偿安置方案、拆迁补偿安置标准、实施拆迁的单位名称、拆迁工作人员名单等，接受监督。房屋拆迁管理部门和拆迁人及有关单位应当及时向被拆迁人、房屋承租人做好宣传、解释工作。

第十三条拆迁范围确定后，拆迁范围内的单位和个人不得进行下列活动：

（一）新建、改建、扩建房屋；（二）改变房屋和土地用途；（三）建立新的房屋租赁关系。房屋拆迁管理部门应当就前款所列事项，书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过一年；拆迁人需要延长暂停期限的，必须经房屋拆迁管理部门批准，但延长暂停期限不得超过一年。第十四条拆迁人必须按照房屋拆迁许可证确定的拆迁范围和拆迁期限实施房屋拆迁，并按照规定缴纳拆迁管理费。拆迁期限不得超过一年。未在拆迁期限内完成拆迁，需要延长拆迁期限的，拆迁人应当在拆迁期限届满前十五日内，向房屋拆迁管理部门提出书面延期拆迁申请；房屋拆迁管理部门应当自收到申请之日起十日内给予书面答复。批准延期拆迁的，延长期限累计不得超过一年。逾期未申请或者经申请未获批准的，房屋拆迁许可证自行失效。第十五条拆迁人可以自行拆迁，也可以实行委托拆迁。拆迁人实行委托拆迁的，应当向被委托的拆迁单位出具委托书，并订立书面拆迁委托合同，拆迁人按照规定支付委托拆迁费。拆迁人应当自拆迁委托合同订立之日起十五日内，将拆迁委托合同报房屋拆迁管理部门备案。被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。实施房屋拆迁的单位，必须取得城市房屋拆迁资格证书。城市房屋拆迁单位的资格管理办法由省建设行政主管部门制定。房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人，不得接受拆迁委托。第十六条在拆迁期限内，拆迁当事人应当依照本条例的规定，就拆迁补偿方式和补偿金额、安置地点和安置面积、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限以及违约责任等事项，订立书面拆迁补偿安置协议。拆迁公有出租住宅房屋的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人订立书面拆迁补偿安置协议。拆迁人应当自拆迁补偿安置协议签订之日起三十日内，将拆迁补偿安置协议报房屋拆迁管理部门备案。拆迁人不得要求被拆迁人或者房屋承租人先搬迁、后订立拆迁补偿安置协议。第十七条拆迁补偿安置协议签订后，一方当事人反悔或者拒绝履行的，当事人可以依法向仲裁委申请仲裁，也可以依法向人民法院起诉。第十八条拆迁人与被拆迁人或者拆迁人与被拆迁人、房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的，经当事人申请，由批准拆迁的房屋拆迁管理部门进行调解，调解不成的，进行裁决。房屋拆迁管理部门是被拆迁人的，由同级人民进行调解，调解不成的，进行裁决。房屋拆迁管理部门或者同级人民应当自收到申请之日起七日内，以书面形式作出受理或者不予受理的决定；决定不予受理的，还应当说明理由。达不成拆迁补偿安置协议的户数或者拆迁面积超过三分之一的，房屋拆迁管理部门或者同级人民在决定受理裁决申请前，应当进行听证。决定受理的，房屋拆迁管理部门或者同级人民应当自决定受理之日起三十日内作出裁决。当事人对裁决不服的，可以依法申请复议或者向人民法院起诉。拆迁人依照本条例规定已对被拆迁人给予货币补偿或者提供安置用房、周转房的，复议、诉讼期间不停止拆迁的执行，宅基地补偿纠纷，但法律、法规规定停止执行的除外。第十九条拆迁人已经履行裁决规定的义务，被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内拒绝搬迁的，由房屋所在地的市、县人民责成有关部门强制拆迁，或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法

强制拆迁。实施强制拆迁前，拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项，向公证机关办理证据保全。第二十条拆迁人及相关单位不得改变尚未搬迁的被拆迁人、房屋承租人原有的供水、供电、供气、供暖、交通等基本条件，不得拆除妨害其房屋安全和正常使用的建筑物、构筑物等。任何单位和个人不得以暴、胁迫、欺诈等手段迫使被拆迁人、房屋承租人签订拆迁补偿安置协议或者搬迁。第二十一条拆迁人应当在拆除房屋后三十日内，持房屋拆迁许可证和拆迁补偿安置协议到当地房产管理部门办理房屋注销登记手续，缴销原房屋权属证书。拆迁涉及土地使用权变更的，必须依法办理土地权属变更登记手续。第二十二条拆迁中涉及军事设施、教堂、寺观、文古迹以及外国驻华领事馆房屋的，依照有关法律、法规的规定办理。第二十三条拆迁人实施房屋拆迁的补偿安置资金必须足额到位，全部用于房屋拆迁的补偿安置，不得挪作他用。房屋拆迁管理部门、拆迁人和金融机构应当共同签订协议，实行专户储存、专款

专用。拆迁补偿安置资金的使用，由房屋拆迁管理部门出具资金用途的说明后，金融机构方可拨付。被拆迁人有权要求拆迁人或者房屋拆迁管理部门出示金融机构出具的拆迁补偿安置资金存款。金融机构出具虚假拆迁补偿安置资金存款的，应当依法承担法律责任。

宅基地补偿纠纷-东方宅基地-宅基地纠纷由北京京坤律师事务所提供。北京京坤律师事务所（[www.jklst.com](http://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。