

土地赔偿律师费 土地补偿费 晋州市土地

产品名称	土地赔偿律师费 土地补偿费 晋州市土地
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

土地土地被征收人在法定期限

(4) 房地产市场评估价格：房地产市场评估价格是指由符合规定的专业估价机构，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，土地赔偿纠纷律师，选用适宜的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，估算和判定出的房地产在估价时点的客观合理价值。

(5) 基准价格：依据深圳市规划和国土资源公布的《深圳市房屋征收补偿基准价格》确定的价格。

(6) 重置价：是指由估价机构评估的采用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物或构筑物、附着物等的正常价格。

(7) 重置成新价：是指用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的建筑物或构筑物、附着物等的正常价格。

(8) 安置房成本价格：包含勘察设计和前期工作费、建筑及设备安装工程费、小区内基础设施和非经营性公用配套设施建设费、管理费等；不包含征收补偿费、地价，有线电视、网络、燃气等费，公共设施专用、费等。安置房成本价格由建设单位负责核算并报区政府批准后实施。

(9) 生活特别困难人员：是指按照有关规定享受生活保障待遇的本市户籍居民。

(10) “三证一书”：是指在原村民住宅类房屋建设过程中取得的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程验收许可证》和《选址意见书》。二证一书：是《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《选址意见书》。

(10) 建筑：不符合“两规”和《决定》处理范围房屋;未经规划土地主管部门批准，未领取建设工程规划许可证或临时建设工程许可证，擅自建筑的建筑物和构筑物。

5.4【其它相关问题的处理】

（1）评估报告异议的处理方法

被征收人对评估报告有疑问的，房地产价格评估机构应当作出解释说明。被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

房地产价格评估机构自收到复核评估申请之日起10日内给予答复。评估结果发生变化的，应当重新出具评估报告；评估结果没有发生变化的，应当书面告知复核申请人。

被征收人对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地房地产评估专家会申请鉴定。

房地产评估专家会自收到鉴定申请之日起10日内对申请进行审查，同意受理的，则指派3人以上单数成员组成鉴定组，处理房屋征收评估鉴定事宜，并出具书面鉴定意见；不同意受理的，则书面答复鉴定申请人。

（2）不履行补偿决定的处理

房屋征收部门与被征收人在本方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请辖区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

因被征收人不同意评估机构、测绘机构进场等原因导致房屋征收的评估、测绘无法正常进行的，房屋征收部门应当依法进行证据保全后，会同依照292号文确定的评估、测绘机构以实测占地面积、目测房屋层数等合理方式估定相关评估、测绘参数，以相关参数作为房屋征收的评估、测绘工作依据，最终确定被征收房屋补偿金额并作出房屋征收补偿决定，澄迈县土地，有类似被征收房屋的也可以比照类似被征收房屋的补偿金额予以确定。

被征收人对补偿决定不服的，在补偿决定送达之日起60日内可向深圳市申请行政复议，或于6个月内向有管辖权的人民提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定确定的搬迁期限内又不搬迁的，由大鹏新区土地整备局就被征收房屋的有关事项依法进行证据保全后，辖区政府应当在法定期限届满之日起3个月内依法申请人民强制执行。

土地土地

近日，广州荔湾区大坦沙岛更新改造项目之一的河沙村拆迁补偿安置方案公布了，且在改造范围内，房屋权属人村民非村民、有证无证均可获得补偿，其中非村民统一进行货币补偿。货币补偿为16000元每平方米，村民复建安置补偿可“拆一补一”。

大坦沙打造健康生态岛

大坦沙岛更新改造范围内地块规划由五大部分组成，分为复建安置地块，政府统筹安置地块，市政公建、规划绿化、水域、道路地块，融资地块和其他地块。

大坦沙岛更新改造项目属于“新加坡-广东”合作理事会重点合作项目之一。该岛将以广医一院、新加坡

国际机构开展的服务为核心，带动智慧、康复、养老养生、第三方医学服务等产业的发展。

近日，为加快推进大坦沙更新改造项目，荔湾区河沙股份合作经济联社社员代表大会表决通过了河沙股份合作经济联社“城中村”改造集体土地上私人房屋补偿安置方案。

据悉，此次改造实际可复建集体物业建筑面积为52.86万平方米。

村民非村民、有证无证均可补偿

根据河沙股份合作经济联社“城中村”改造集体土地私人房屋补偿安置方案，土地赔偿律师，房屋权属人为补偿安置对象。有房屋的真实有效权证(宅基地证、集体土地、农村居民住宅建设用地批准书、村镇建房许可证)确定为房屋权属人;无房屋有效权证的则须结合《房屋测量调查成果表》及河沙联社的证明材料确定房屋权属人;如房屋权属人已故，由其合法继承人作为补偿安置对象。

房屋权属人分为村民和非村民两大类。河沙联社社员(股民)、原籍为河沙村村民、原籍为河沙村居民、原籍为河沙村居民和村民的外嫁女、原籍为河沙村村民和居民但现侨居海外或港澳台的并在改造范围内有房屋权属的人均属村民。不符合这几种情况的集体土地上私人房屋权属人为非村民。

补偿方案

非村民

统一采取货币补偿

非村民私人房屋统一采用货币补偿，实测有证面积按照16000元每平方米的标准补偿;实测无证面积按照2500元每平方米的标准补偿。房屋建筑物、附属物、果树、绿化树等都按照货币方式补偿。

村民

货币补偿、复建安置二选一

河沙村民可以选择货币补偿和复建安置补偿两种方式。选择货币补偿的实测有证面积按16000元每平方米的标准补偿;实测无证面积不超过四层加梯屋(梯屋均按10平方米计算)的部分按照8000元每平方米的标准补偿，超过四层加梯屋的部分按2500元每平方米的标准补偿。

若选择复建安置补偿，实测有证面积不超过四层加梯屋(梯屋均按10平方米计算)的部分，按“拆一补一”的建筑面积比例复建安置补偿;超出部分按“拆一购一”的建筑面积比例购买复建安置房，标准为3500元每平方米。

若村民对实测无证面积选择复建安置补偿的，实测面积不超过四层加梯屋的部分，按“拆一补0.8”的建筑面积比例复建安置补偿;超出部分则一律给予货币补偿，即2500元每平方米。

16换一个地下车位

村民可以选择以16平方米复建安置面积置换一个地下停车位，上不封顶。如村民复建安置面积超过280平方米但少于840平方米的，必须以16平方米复建安置面积置换一个地下停车位;如村民复建安置面积超过840平方米，必须以32平方米置换两个地下车位。

户型超出面积多退少补

如实际补偿给村民的复建房总建筑面积小于约定补偿面积，差额部分按16000元每平方米的标准予以货币

补偿;如果大于约定应予补偿的面积,且超出建筑面积在10平方米以内的,村民以13000元每平方米的标准购买;超出部分建筑面积在10~15平方米以内的,以16000元每平方米的标准购买;超出15平方米以上的,按市场价购买。

奖励

按时签约搬迁有奖励

临迁期间,补偿安置对象全部自行解决临迁期间的居住问题,但给予临迁补助费。补偿安置对象在规定期限内签订《改造补偿安置协议》的,按5000元每栋的标准发放签约奖金;在通知期间内腾空并交付房屋的,按如期交付的实测房屋面积给予15元每平方米的搬迁奖励;选择复建安置房补偿方式的还将获得4000元每栋的搬家费,选择货币补偿方式的每栋获得2000元每栋的搬家费。

安置房复建地块5月15日前清退完毕

根据广州市、荔湾区政府关于大坦沙岛更新改造规划的文件部署,河沙联社目前已进入实施城中村改造阶段,需要清退城中村改造复建安置用地AL0201024上所有建筑物,用于建设复建安置房。所有需清退的建筑物、构筑物使用人必须在2017年5月15日前清退完毕。

据悉,河沙村复建房安置地块有两处。其中,AL0201024地块位于为桥中西海北路单号1号;西海北路双号2号~6号,河沙中路单号61号~109号,河沙中路双号84号~112号。

《潍坊市国有土地上房屋征收与补偿办法》(潍政发〔2013〕7号,以下简称《办法》),征求了各县市区、市属各开发区和有关部门的意见,形成了《潍坊市国有土地上房屋征收与补偿办法(送审稿)》(以下简称《办法(送审稿)》),2018年2月7日市政府第17次常务会议审议通过,自2018年3月15日开始施行。

修订的主要内容

(一)修改发文依据。《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》已于2015年3月1日发布实施,《山东省城市房屋拆迁管理条例》同时废止。根据省条例,《办法(送审稿)》依据由“《山东省城市房屋拆迁管理条例》”修改为“《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》”。

(二)增加房屋征收补偿方案确定执行条件。根据2月7日市政府第17次常务会议要求,在第八条增加一款:“各县(市、区)房屋征收补偿方案要经市人民同意后方可确定执行。”

(三)修改相关附属设施补偿依据。采纳市发改委意见将《办法》第四十一条:“被征收人自费安装的固定电话、有线电视、宽带、空调、太阳能等,按照物价部门规定的移动安装费用或者市场价格给予补偿……。”修改为:“被征收人自费安装的有线电视按照价格主管部门规定的新装有线电视一次性建设费给予补偿;被征收人自费安装的固定电话、宽带、空调、太阳能等移装费按照市场价格给予补偿;被征收人自费的管道燃气、暖气,按照实际缴纳的费用给予补偿。”

(四)修改搬迁、临时安置等相关费用标准制定主体。依据《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十六条“搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费的具体标准,由设区的市人民制定并向社会公布”规定,将原《办法》第六十条:“市区内被征收房屋搬迁费、临时安置费、停产停业损失费的补偿标准由物价部门制定……”,修改为:“搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费的具体标准,由潍坊市人民制定并向社会公布。”

(五)公布市区搬迁、临时安置等相关费用标准。参照青岛、烟台做法,在办法修订稿中增加附件,“

潍坊市市区国有土地上房屋征收搬迁临时安置停产停业损失补偿以及其他相关费用标准”。具体标准，维持原市发改、财政、住建3部门文件确定的标准不变。

部分条例解读

第二十二条 作出房屋征收决定的市、县（市、区）人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；

【解读】本条是关于房屋征收补偿内容的规定。

本条规定的补偿包括三项：

一是对被征收人房屋价值的补偿。包括被征收房屋及其占用范围内的土地使用权的补偿，以及房屋室内装饰装修价值的补偿。被征收人房屋包括被征收的房屋及其附属物。

二是因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；搬迁补偿是针对所有被征收人的。对于选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房；若房屋征收部门向被征收人提供了周转用房，则不必支付临时安置费。

三是因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。非住宅房屋停产停业损失补偿是当前拆迁矛盾纠纷问题突出的重要方面之一。本条将停产停业损失的补偿明确为房屋征收补偿的重要组成部分，有利于更好地保护被征收人的利益。

第二十三条 对被征收房屋补偿的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

【解读】本条是对被征收房屋补偿价值确定方式的规定。

按照《城市房地产管理法》、《行政许可法》的规定，国家实行房地产价格评估制度和房地产价格评估人员资格认证制度。依据《房地产估价机构管理办法》（建设部令第142号）第二十四条的规定：“从事房地产估价活动的机构，应当依法取得房地产估价机构资质，并在其资质等级许可范围内从事估价业务。按照此规定，具有三级资质（含）以上的房地产估价机构可从事房屋征收评估。”

第三十二条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

【解读】本条是对房屋征收补偿形式的规定。

被征收人可以选择货币补偿或选择房屋产权调换。所谓“货币补偿”是指在房屋征收补偿中，以市场评估价为标准，对被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿。所谓“产权调换”是指房屋征收部门提供用于产权调换的房屋与被征收房屋进行调换，计算价格后，结清差价。

第三十三条 被征收人选择货币补偿的，土地赔偿律师费，被征收房屋的补偿价值由受委托的房地产价格评估机构根据被征收房屋所处区位新建普通商品房市场价格，结合被征收房屋的用途、结构、成新、建筑面积等因素综合评估确定。

市房屋征收部门应当每年公布不同区位新建商品住房的均价，作为房地产价格评估机构确定被征收房屋

补偿价格的参照。

【解读】本条是对被征收人选择货币补偿的被征收房屋补偿价值确定的规定。

依据山东省人民政府《关于贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关问题的通知》（鲁政办发【2011】25号）规定：“住宅房屋价值补偿标准要继续按照《山东省城市房屋拆迁管理条例》确定的标准进行补偿，继续执行货币补偿标准和套型面积标准。即征收住宅房屋实行货币补偿的，货币补偿金额按照征收决定公告之日被征收住宅房屋所处区位新建普通商品房市场价格评估确定。”

第三十四条 被征收人选择房屋产权调换的，市、县（市、区）人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并由房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

【解读】本条是对产权调换房屋差价结算以及旧城区改建中就近安置的规定。

一、产权调换房屋结算差价。政府在征收补偿方案中一般会明确用于产权调换房屋的地点、户型、面积等，以及选择不同地点产权调换房屋所享受的不同政策，被征收人依据各自实际需要，可以选择产权调换形式。被征收人选择房屋产权调换的，对被征收房屋价值和用于产权调换房屋价值分别计算，再结清被征收房屋和用于产权调换房屋的差价。

二、因旧城区改建需要征收个人住宅的，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，应当依据城市规划对征收范围的要求和建设工程项目的性质确定。

征收个人住宅，征收范围用于住宅房屋建设，被征收人要求就地实行房屋产权调换安置且按照批准的建设工程规划能够满足被征收人房屋产权调换安置要求的，应当就地安置。

征收个人住宅，征收范围用于社会公益性项目或者城市基础设施建设项目的，实行异地安置。

第三十八条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付1次搬迁费；被征收人从周转房迁往产权调换房屋时，房屋征收部门应当再支付1次搬迁费。

征收非住宅用房的，房屋征收部门应当按照拆卸、搬运、安装生产设备的实际合理开支支付7搬迁费。具体由被选定的房地产价格评估机构评估确定。

【解读】本条是关于房屋搬迁费的规定。

被征收人选择货币补偿的支付一次搬迁费，选择从周转房迁往产权调换房屋的再支付一次搬迁费。

征收非住宅用房的由被选定的房地产评估机构依照实际合理的搬迁评估价值支付搬迁费。

第三十九条 被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当向被征收人支付6个月临时安置费。

【解读】本条是关于临时安置费的规定。

被征收人选择货币补偿的，临时安置费按6个月计。

第四十一条 被征收人自费安装的有线电视按照价格主管部门规定的新装有线电视一次性建设费给予补偿；被征收人自费安装的固定电话、宽带、空调、太阳能等移装费按照市场价格给予补偿；被征收人自费的管道燃气、暖气，按照实际缴纳的开费用给予补偿。

【解读】本条是对被征收人自费安装、开项目的补偿规定。

如果被征收房屋评估价值中未包括自费安装、开项目的，需单独补偿。

第四十二条 被征收房屋已经装饰装修的，补偿价值由承担被征收房屋评估的房地产价格评估机构结合成新评估确定，并出具单项装饰装修评估报告。

土地赔偿律师费-土地补偿费(在线咨询)-晋州市土地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。