

# 拆迁纠纷法律咨询 穆棱市拆迁纠纷 拆迁纠纷

产品名称	拆迁纠纷法律咨询 穆棱市拆迁纠纷 拆迁纠纷
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

拆迁纠纷拆迁纠纷青岛这个片区要拆了房屋征收补偿方案出炉

拆迁了！拆迁了！

即墨中心城区东部片区要拆迁了！根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定，经区政府研究，决定对即墨中心城区东部片区国有土地上房屋实施征收，有关事宜公告如下：

即墨中心城区东部片区国有土地上

房屋征收补偿方案一、房屋征收范围

即墨区潮海街道办事处东关街以东、蓝鳌路以南、国道G204以西、墨水河以北围合区域内国有土地上的房屋（不含佳和医院、东方花园小区及东方花园西鲁鹰汽修厂小区、刘若拙墓、水文站）。

二、房屋征收部门

即墨区住宅发展保障办公室

三、房屋征收实施单位

即墨区潮海街道办事处

四、被征收人

在本方案公布的房屋征收范围内国有土地上的房屋产权所有人、行政代管人和国家授权的国有房屋管理人。

征收所有权共有房屋，拆迁纠纷律师咨询，共有人共同作为被征收房屋产权所有人享有权利并承担义务。

以房地权属证计户，穆棱市拆迁纠纷，一证一户。

## 五、签订补偿协议及搬迁腾房期限

以区政府发布的房屋征收决定公告规定的期限为准。

## 六、房屋用途认定

（一）住宅房屋。房地权属证载明为住宅的。

（二）非住宅房屋。房地权属证载明为非住宅的。

（三）住宅与非住宅兼用房屋。房地权属证载明为住宅，全部或部分房屋实际作为非住宅使用，取得合法有效营业执照等相关证且相关证注明的营业地址与房屋地址一致的。

（四）其他。无房地权属证和用途不清的房屋，由潮海街道办事处会同国土、城建、规划、城、房产、财政等部门进行调查认定。

## 七、补偿方式

住宅房屋、商业及服务类非住宅房屋采用房屋补偿和货币补偿两种方式，由被征收人选择；工业、仓储类及其他非住宅房屋，采用货币补偿方式。

## 八、房屋补偿方式

### （一）应补偿面积的确认

1. 带院住宅。以房地权属证载明的或经确认的土地使用面积作为应补偿面积，第二层及以上合法建筑面积计入应补偿面积。

2. 多层楼房住宅。以房地权属证载明的或经确认的房屋建筑面积，增加10平方米住房改善面积作为应补偿面积。补偿房屋的公摊面积单独计入应补偿面积（该公摊面积不计入计算临时过渡费的面积）。

3. 商业及服务类非住宅房屋。按照房地权属证载明的或经确认的房屋建筑面积作为应补偿面积。

4. 带院住宅应补偿面积或多层楼房住宅房屋建筑面积不足25平方米以及房屋建筑面积与住房改善面积之和不足45平方米的，按照《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》的相关规定执行。

### （二）安置补偿

安置房屋面积以建筑面积计算。

1. 住宅房屋。按照确认的应补偿面积给予等面积住宅房屋补偿。

多层楼房住宅建筑面积不足25平方米的，按照25平方米计算；被征收房屋的建筑面积（其中，拆迁纠纷补偿，不足25平方米的按25平方米计算）与10平方米住房改善面积之和不足45平方米的，按照45平方米补偿，差额部分由被征收人按照住宅房屋货币补偿价格的50%向征收部门指账户缴纳房款；补偿房屋的公摊面积以45平方米乘以即墨中心城区东部片区安置区平均公摊面积比例计算，计入应补偿面积。

带院住宅土地使用面积不足25平方米的，按照25平方米计算；被征收房屋的土地使用面积（其中，不足25平方米的按25平方米计算）不足45平方米的，按照45平方米补偿，差额部分由被征收人按照住宅房屋货币补偿价格的50%向征收部门指账户缴纳房款。

被征收人根据应补偿房屋面积结合安置房屋的户型设计，可上靠或下靠面积选择安置房屋（可选择多套），上靠或下靠总面积均不得超过35平方米。安置房屋面积与应补偿面积差额部分，按照住宅房屋货币补偿价格结算差价款。差价款在被征收人搬迁腾房、征收实施单位确认后7日内，与应发的补偿费、各种补助费和奖励一并结清。

2. 商业及服务类非住宅房屋。按照确认的应补偿面积给予等面积非住宅房屋补偿，可结合非住宅安置房屋的户型，就近上靠或就近下靠户型。

安置房屋面积超出或不足应补偿面积的部分，按照相应类别的非住宅房屋货币补偿价格结算差价款。

3. 住宅与非住宅兼用房屋。按照住宅房屋给予补偿。因房屋征收造成停产停业损失的，另行给予经营性补助费。

（三）临时过渡方式和期限。采用被征收人自行过渡方式，临时过渡期限为36个月。

#### （四）补助费

##### 1. 住宅房屋

（1）搬迁补助费：每户3000元。

（2）临时过渡费：以确认的应补偿面积（不含10平方米的奖励面积或单独计入应补偿面积的公摊面积）和36个月的过渡期限，按每月每平方米15元的标准计发；逾期安置的，按照每月每平方米20元的标准计发逾期临时过渡费。带院住宅应补偿面积或多层楼房住宅房屋建筑面积与增加的10平方米住房改善面积之和不足45平方米的，其临时过渡费按45平方米计发。

##### 2. 商业及服务类非住宅房屋

（1）搬迁补助费：以确认的经营面积，按每平方米20元计发。

（2）经营性补助费：因房屋征收造成停产停业损失的，以确认的经营面积和36个月的过渡期限，按每月每平方米30元的标准计发；逾期安置的，按每月每平方米45元的标准计发逾期经营性补助费。

3. 住宅与非住宅兼用房屋。搬迁补助费、临时过渡费按照本方案住宅房屋的标准计发。因房屋征收造成停产停业损失的，以确认的被征收房屋作为非住宅使用的经营面积，按照办理合法有效营业执照等相关证的起始时间到发布征收决定时间分别计算，一次性计发10个月：1年以内的（含1年）每平方米10元，1-3年的（含3年）每平方米20元，3年以上的每平方米30元。

#### （五）回迁安置房屋建设标准及简单装修补助

回迁安置房屋的建设标准符合国家、省、青岛市质量安全相关规范。配置入防盗门；安置房屋免交水电“一户一表”初装费，免费安装单元电子对讲防盗门；安置房屋供热、燃气、电话、有线电视等管线费用入。

被征收人需要简单装修的，可在签订房屋补偿协议时约定。简单装修标准为：厨房、卫生间铺地砖、墙砖，安装洗菜盆、洗手盆和坐便器；室内安装三合板包门；客厅、卧室地面水泥压光，墙面刮腻子。

被征收人不需要简单装修的，征收部门按照房屋补偿协议约定的安置房屋建筑面积以每平方米200元的标准给予补助。

#### （六）住宅房屋安置区的划分

1. 中心城区东部片区规划了两个安置区域：A安置区位于东关街 - 蓝鳌路 - 泰山一路 - 中山街 - 北关路 - 古城北街围合区域；B安置区位于泰山一路 - 蓝鳌路 - 烟青一级路 - 规划路 - 崂山一路 - 中山街 - 泰山二路 - 古城北街围合区域（不含东方花园小区及东侧地块）。
2. 根据中心城区东部片区安置区总体规划布局，结合被征收人的意见，统筹确定具体安置区位置。
3. 安置房屋为高层住宅。

#### （七）商业及服务类非住宅房屋安置区的划分

商业及服务类非住宅房屋原则上随住宅房屋安置区的划分进行安置。

#### （八）抓阄确定选房顺序号的办法和时间

由潮海街道另行制定和公布。

#### （九）安置区前期物业服务企业的选聘

由潮海街道办事处或开发建设单位通过公开招标方式选聘，也可由潮海街道办事处组织回迁居民按照民主决策程序选聘。

#### （十）安置区车位管理使用办法

具体管理使用办法，在居民回迁安置后另行确定公布。

#### （十一）供水、供电、供气、供热等使用费用

由回迁居民按规定缴纳。

### 九、货币补偿方式

#### （一）住宅房屋

### 拆迁纠纷拆迁纠纷

根据广东省国土资源厅《关于中国(广东)自由贸易试验区广州南沙新区片区2015年度第五批次城镇建设用地的批复》(粤国土资(建)字【2016】425号)，广州市南沙区横沥镇庙南村幸福街29号房屋位于范围内。经征收实施单位广州南沙开发区土地开发中心的申请，广州市南沙区国土资源和规划局审核其报送的《何树明房屋征收补偿安置方案》，并组织召开了广州市南沙区横沥镇庙南村幸福街29号房屋的征收补偿安置调查会。根据调查核实情况，经审核，根据穗府征[2016]73号《广州市征收土地公告》确定的标准，该方案符合广州市南沙区集体土地房屋征收补偿安置政策，现将广州市南沙区横沥镇庙南村幸福街29号房屋的征收补偿安置方案公告如下：

一、经调查，广州市南沙区横沥镇庙南村幸福街29号的房屋，产权人为何树明，产权证号为2133186号。该房屋在范围内，须进行征收安置。现经核查，何树明一户在册户籍人数为4人，房屋建筑面积实测为135.8平方米，根据不动产登记查册表以及2002年、2007年地籍图进行计算，其中，房屋权证内房屋建筑面积为38.7平方米，产权证外但在1989年1月1日后至2002年1月30日前建成的房屋建筑面积为29.4平方米，2007年7月1日后新建无证房屋面积为67.7平方米。该房屋现在为产权人自住。

二.征收实施单位：广州南沙开发区土地开发中心

被征收人：何树明

三.征收补偿安置方式

征收实施单位对被征收人的房屋提供以下两个补偿方案供被征收人选择：

一、货币补偿方式

1、按《广州南沙集体土地房屋征收补偿安置指导意见》(穗南开管办〔2013〕8号)的规定执行。其中混合结构产权证内建筑面积为38.7平方米，按混合二等补偿单价1760元/平方米计算共68112元;产权证外但在1989年1月1日后至2002年1月30日前建成房屋面积为29.4平方米，补偿面积为27.93平方米(29.4平方米×95%=27.93平方米)，按混合二等补偿单价1760元/平方米计算共49156.8元;基础设施费 $66.63\text{m}^2 \times 200\text{元}/\text{m}^2=13326\text{元}$ ;土地使用权补偿费 $66.63\text{m}^2 \times 1120\text{元}/\text{m}^2=74625.6\text{元}$ 。上述补偿总额为205220.4元。

2、青苗及地上附着物补偿标准按《广州南沙征收集体土地补偿安置办法》(穗南开管办〔2013〕9号)的规定执行，合计为95792.54元。

3、搬迁费、奖励金、临迁安置补助费：搬迁费、奖励金及临迁安置补助费按《广州南沙集体土地房屋征收补偿安置指导意见》(穗南开管办〔2013〕8号)的规定执行。搬迁补助费为3000元/户;奖励金 $66.63\text{m}^2 \times 100\text{元}/\text{m}^2=6663\text{元}$ ;临迁安置补助费按 $66.63\text{m}^2 \times 15\text{元}/\text{m}^2/\text{月}=999.45\text{元}/\text{月}$ ，临迁安置补助费少于1000元/月的，按1000元/月计算，一次性支付三个月为3000元。

上述1、2、3项补偿费用总计为313675.94元。

二、产权调换方式

1、按《广州南沙集体土地房屋征收补偿安置指导意见》(穗南开管办〔2013〕8号)的规定执行。其中混合结构产权证内建筑面积为38.7平方米，按混合二等补偿单价1760元/平方米计算共68112元;产权证外但在1989年1月1日后至2002年1月30日前建成房屋面积为29.4平方米，补偿面积为27.93平方米(29.4平方米×95%=27.93平方米)，按混合二等补偿单价1760元/平方米计算共49156.8元;基础设施费 $66.63\text{m}^2 \times 200\text{元}/\text{m}^2=13326\text{元}$ ;土地使用权补偿费 $66.63\text{m}^2 \times 1120\text{元}/\text{m}^2=74625.6\text{元}$ ;前述三费总计205220.4元。现征收人提供灵山安置区的期房房源作为安置房，按2390元/平方米的单价，被征收人购买多层公寓最多可以购买85.87平方米的安置房。由于该户在册户籍人口数为4人，前述可购安置房面积低于人均25平方米，且该房屋属被征收人

住宅，根据安置政策被征收人可按优惠单价购买人均25平方米的安置房，合计为100平方米。征收人提供灵山安置区一期花语阳光花园花瑶街6号202房(面积为101.7395平方米)和花琅街3号204房(面积为103.3576平方米)供被征收人选择购买，双方互补差价。

2、青苗及地上附着物补偿标准按《广州南沙征收集体土地补偿安置办法》(穗南开管办〔2013〕9号)的规定执行，合计为95792.54元。

3、搬迁费、临迁安置补助费及奖励金按《广州南沙集体土地房屋征收补偿安置指导意见》(穗南开管办〔2013〕8号)的规定执行。其中搬迁补助费3000元;奖励金 $66.63\text{m}^2 \times 100\text{元}/\text{m}^2=6663\text{元}$ ;另临迁安置补助费按

66.63m<sup>2</sup> × 15元/m<sup>2</sup>/月=999.45元/月，临迁安置补助费少于1000元/月的，按1000元/月计算，一次性先支付三个月3000元，由被拆迁人实际搬离被征收房屋开始支付。3个月后安置房尚未建成交付使用的，按季度继续给予补助，直至安置房建成交付使用之日，再额外支付3个月装修期临迁安置补助费。

本公告发布后一个月内，征收实施单位与被征收人应当按照上述方案就补偿、安置等事项协商签订房屋征收补偿安置协议。征收实施单位与被征收人在期限内经协商达不成征收补偿安置协议的，经一方或者双方当事人申请，由广州市南沙区国土资源和规划局协调；广州市南沙区国土资源和规划局自受理申请之日起30个工作日内，仍协调不成的，由广州市南沙区国土资源和规划局依照《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条规定作出行政决定。

## 拆迁纠纷拆迁纠纷

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《征收土地公告办法》、《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等有关规定，根据杨浦区人民政府沪府土征【1993】29号、上海市人民政府沪府土用（2001）第549号和沪府土用（2002）第480号批文，现将《征房屋补偿方案》公告如下：

### 一、本次征房屋补偿范围及门牌

334街坊四至范围：东至国京路、南至国华国际广场（原赣商集团，闸殷路2035号）、西至闸殷路、北至民壮路。336街坊四至范围：东至市光路、南至民壮路、西至闸殷路、北至（规划）殷高东路。337街坊四至范围：东至市兴路、南至民壮路、西至市光路、北至上海宝山电器厂（市兴路91号）。具体门牌号：闸殷村1-5号（连号）、8号、10号-15号、17号、20、24号、35号、37号、41号、50号、52号、56号、64号、70号、74号、76号、79号、80号、81号、83号、85号、87号、90号、99号、100号、102号、111号、130号；闸殷村180号（民京路180号）；民京路108号；民壮路4号、6号、12号、32号、34号、40号、41号、50号、52号、56号、58号、62号、64号、68号、70号、72号、74号；市京路245号；市兴路68-84号；市光路211号；等等。

### 二、适用的政策文件

- 1、上海市人民政府关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》的通知（沪府发【2011】75号）
- 2、关于重新发布《关于贯彻实施<上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定>的若干意见》的通知（沪规土资综规【2015】704号）
- 3、关于印发《关于进一步规范收集体土地房屋补偿工作的若干意见》的通知（沪规土资综规【2015】8号）
- 4、关于重新发布《上海市征房屋补偿争议协调和处理试行办法》的通知（沪规土资综规【2015】705号）
- 5、本市市、区相关法规、规章和规范性文件。

备注：如有重新发布文件或替换文件，以新文件规定为准。

### 三、征房屋补偿实施单位

（一）征房屋补偿组织实施单位：上海市杨浦区规划和土地管

(二) 征房屋补偿具体实施单位：上海市杨浦区土地储备中心

(三) 征房屋补偿受托实施单位：上海市杨浦第房屋征收服务事务有限公司

#### 四、居住房屋补偿方式及内容

(一) 居住房屋补偿方式：产权房屋调换和货币补偿

(二) 居住房屋补偿金额的计算方法：

居住房屋的补偿金额=（房屋建安重置结合成新单价+同区域新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价+价格补贴）×房屋建筑面积。

1、房屋建安重置结合成新单价由区土地储备中心委托具有相应资质的估价机构评估，评估时点为本方案公告之日。

2、本征房屋补偿范围所属区域的新建多层商品住房建筑面积的土地使用权基价为43000/平方米。

3、本征房屋补偿范围所属区域的价格补贴公式为：（房屋建安重置结合成新均价+同区域新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价）×30%。

房屋建安重置结合成新均价=被征房屋补偿范围内的房屋建安重置结合成新总价÷原房屋总建筑面积

房屋建安重置结合成新均价标准，由评估机构在评估后计算得出，由区土地储备中心在征房屋补偿范围内公布。房屋建安重置结合成新单价经复核、鉴定后有变动的，房屋建安重置结合成新均价不受其影响。

(三) 征房屋补偿的房屋建筑面积确定、计户标准及签约主体

1、征房屋补偿的房屋建筑面积的确定

征房屋补偿的房屋建筑面积的确定以合法有效的房地产权证、宅基地使用证、相关建房批准文件(以下简称证书)所记载的建筑面积为准。

经批准建造的房屋原则上不应转让、赠与。曾经转让、赠与房屋的宅基地使用人或者房屋所有人在计算征房屋补偿费用时予以核减，核减的建筑面积以交易时记载的面积为准。

2、征房屋补偿的计户标准及签约主体

征房屋补偿应当以合法有效的证书计户，同一家庭成员持有多份证书的合并计户；部位、面积有重复的，以后取得的为准，但不得重复计算。

由上海市杨浦区土地储备中心、上海市杨浦第房屋征收服务事务有限公司与宅基地使用人或房屋所有权人[以下简称被补偿人(户)]，按户签订《上海市征收集体土地居住房屋补偿协议》(以下简称《补偿协议》)。

(四) 已批未建的居住房屋补偿

本方案公告时，已取得建房批文但新房尚未建造完毕的，新房在建工程按照实际完成的工程量重置价补偿；建房批文规定应当拆除尚未拆除的旧房，可以按照重置价结合成新价格补偿。

本方案公告时，已取得建房批文但新房尚未开工或未建造完毕的，其土地使用权基价和价格补贴按照建房批文规定的建筑面积计算；建房批文规定允许保留旧房的，应当将旧房面积和建房批文规定的新建建筑面积一并计算。建房批文规定应当拆除尚未拆除的旧房、已自行拆除的旧房，不得给予土地使用权基价补偿和价格补贴。

#### （五）本地块原当地农村村民可建未建建筑面积的补偿

经五角场镇人民审核符合本地块农村村民住房建设申请条件的原当地农村村民，原房屋建筑面积人均低于25平方米的部分（即为可建未建面积），按土地使用权基价和价格补贴给予补偿。

可建建筑面积的认定，应由具备条件的原当地农村村民提出申请，五角场镇人民按照《征房屋补偿人口认定办法》及原当地农村村民住房建设标准进行审核，并在征范围内公示，公示期不得少于7日，公示期满无异议，或虽有异议，但经复核符合条件的，由五角场镇人民出具认定证明。

#### （六）本地块非原当地农村村民居住困难面积的补贴

经五角场镇人民审核认定为非原当地农村村民，原房屋建筑面积人均低于15平方米的部分（即为居住困难补贴面积），按土地使用权基价和价格补贴给予补贴。

居住困难面积的认定，应由非原当地农村村民提出申请，五角场镇人民按照《征房屋补偿人口认定办法》及居住困难面积标准进行审核，并在征范围内公示，公示期不得少于7日，公示期满无异议，或虽有异议，但经复核符合条件的，由五角场镇人民出具认定证明。

#### （七）被补偿户的托底面积补贴

经审核，被补偿户的可建未建面积、居住困难补贴面积相加后低于15平方米的，托底补足至建筑面积15平方米，该部分托底面积按土地使用权基价和价格补贴给予补贴。

#### （八）人口认定办法

征房屋被补偿人口认定办法由五角场镇人民公布并解释。

### 五、征住房房屋自购房奖励及房屋产权调换（购房）原则

#### 1、征住房房屋自购房奖励

对选择货币补偿且不再调换或购买本基地提供的任何产权调换房屋的被补偿户，拆迁纠纷法律咨询，按原房屋建筑面积奖励每平方米25000元，每户自购房奖励低于600000元的，按600000元计。如原房屋建筑面积小于可建建筑面积、居住困难面积相加后的建筑面积，则按可建建筑面积、居住困难面积相加后的建筑面积计算自购房奖励。

#### 2、征住房房屋产权调换房屋的地点及价格

杨浦区殷行路718弄（均价50800元/平方米）、民京路658弄（均价54500元/平方米）、包头南路588弄（均价61200元/平方米）、296街坊安置房项目（均价59900元/平方米）；浦东新区民乐基地（均价15200元/平方米）、曹路基地（均价19200元/平方米）；奉贤区南桥基地（均价14300元/平方米）。

（产权调换房屋的详细地址及房屋价格以基地公示为准）



拆迁纠纷法律咨询-穆棱市拆迁纠纷-拆迁纠纷由北京京坤律师事务所提供。北京京坤律师事务所（[www.jkfst.com](http://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！