

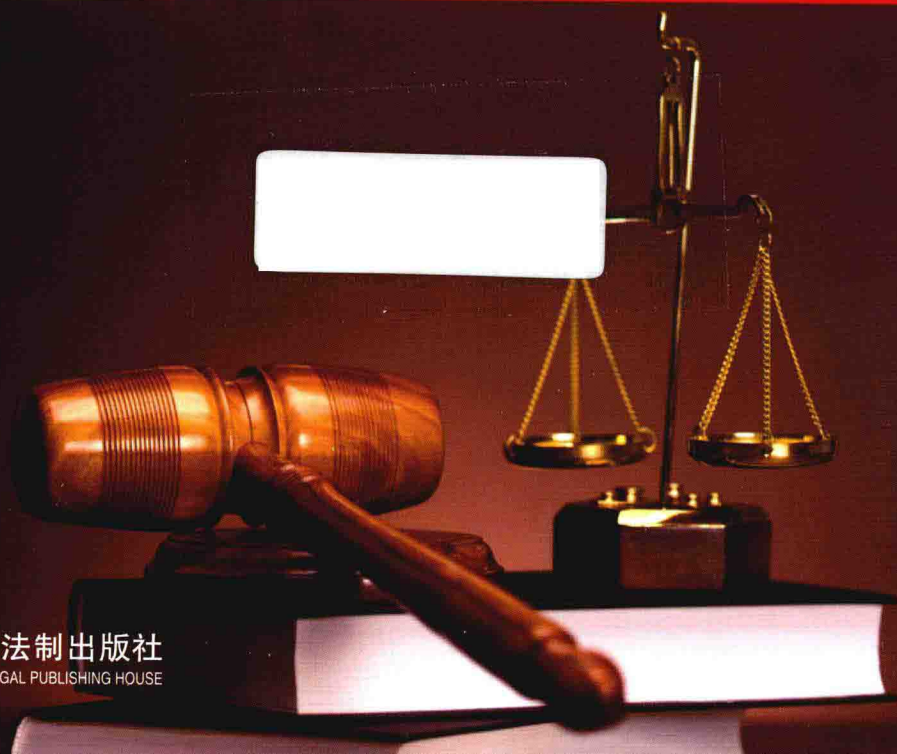
全国普法宣传教育活动推荐用书

房屋拆迁补偿百事通

一本书解决房屋征收疑问与纠纷

案例应用版

法宝网 主编



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

全国普法宣传教育活动推荐用书

房屋拆迁补偿百事通

一本书解决房屋征收疑问与纠纷

案例应用版

法宝网 主编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋拆迁补偿百事通：案例应用版/法宝网主编.

—北京：中国法制出版社，2016.1

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6851 - 0

I. ①房… II. ①法… III. ①房屋拆迁—土地征用—
补偿—案例—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 256410 号

策划编辑：刘 峰 (52jm.cn@163.com)

责任编辑：靳晓婷 (tinajxt@126.com)

封面设计：周黎明

房屋拆迁补偿百事通

FANGWU CHAIQIAN BUCHANG BAISHITONG

主编/法宝网

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 毫米×1000 毫米 16

版次/2016 年 2 月第 1 版

印张/13.5 字数/186 千

2016 年 2 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6851 - 0

定价：29.80 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址：<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话：010 - 66033393

值班电话：010 - 66026508

传真：010 - 66031119

编辑部电话：010 - 66054911

邮购部电话：010 - 66033288

(如有印装质量问题，请与本社编务印务管理部联系调换。电话：010 - 66032926)

前 言

所谓房屋征收，是国家为了公共利益而将部分国有土地上的单位或个人房屋征收为国有，并给予被征收人相应补偿的一种行为。随着我国经济的发展以及城市化进程的加快，“旧城改造”“建房修路”等工程不断开展，房屋征收问题越来越成为与我们每个人的生活息息相关的事情。

针对近年来关于房屋征收与拆迁所产生的一些问题，国家也制定了相应的法律法规，如2011年实施的《国有土地上房屋征收与补偿条例》，一方面规范征收者的行为，防治权力滥用；另一方面明确了对被征收者的补偿，为保护公民利益树立起一道法律屏障，使得房屋征收进一步规范化、法律化。

但是，由于被征收者通常是一些普通群众，法律意识相对淡薄，对于国家关于房屋征收拆迁的法律规定并不太了解，再加上被征收者一般处于较为弱势的地位，当其利益受损时，往往无所适从。所以，只有知法、懂法，学会用法，才能在遇到征收与拆迁问题时理性妥善地处理，从而更好地保护自身的合法权益。

在此，为了使大家充分了解房屋征收拆迁与补偿的相关法律常识，我们精心编写了《房屋拆迁补偿百事通》一书。在本书中，我们介绍了房屋征收拆迁的概念和制度、房屋征收决定与补偿方案、房屋征收补偿方式与范围、房屋征收补偿协议与补偿决定、房屋征收评估、救济途径、强制拆迁、土地管理与征收等，涵盖了涉及房屋拆迁的最主要问题。

本书具有实用性、通俗性、便捷性等特点，可以使读者一看就明，一读就懂，一学便会。本书的内容体例充分是这样安排的：

第一，现实困惑。从日常生活中最可能遇到的疑问出发，提出在房屋征收拆迁中最常见的问题，因为生活中真实事件最有说服力的，也最贴近实际。

第二，律师答疑。以专业律师的角度和水准，根据实践经验，结合法律法规，对现实困惑进行详细而全面的解答，给读者的维权之路指明方向。

第三，法条链接。法律条文是解决纠纷的依据。为了更好、更全面地让读者了解、学习相关法律、行政法规、规章，我们特意将分析案例、解答疑惑时用到的法律条文列出来，为读者节省了查找条文的时间。

第四，法律解读。法律条文的行文一般比较简要，对于很多不懂法律的人来说，可能理解起来有些吃力。因此，我们特意编写了这一版块，希望通过对法律条文的通俗介绍，为读者理解和学习法律提供帮助。

“传播法律知识，维护合法权益”我们的口号。衷心希望本书能成为您维权的好帮手！

目 录

CONTENTS

第一章 基本概念和制度

◎如何确定被征收人？	1
◎拆迁补偿款到底归谁所有？	2
◎征收居民合法房屋的法律依据是什么？	4
◎合法的房屋征收行为需要符合哪些条件呢？	6
◎政府机关是否可以因修建水电站而征收居民的房屋？ ...	7
◎县政府有权组织房屋征收工作吗？	9
◎对危房集中的旧城区进行改建符合公共利益的需要吗？ ...	11
◎何种房屋属于危房？	13
◎因建设高速公路而收回未到期的国有土地使用权的 行为合法吗？	14
◎房屋征收部门是否必须自行完成征收工作？	16
◎因扩建医院对居民房屋进行征收的行为合法吗？	18
◎为改造棚户区而实施的房屋征收行为合法吗？	20
◎征用财产使用完毕后是否应返还？返还后仍有财产 损失的，怎么办？	21

第二章 房屋征收决定与补偿方案

- ◎征收补偿方案有征求公众意见的必要吗? 24
- ◎房屋征收决定应由哪个机关作出? 25
- ◎被征收人数量较多时, 怎样作出征收决定? 27
- ◎做相关的调查是作出征收决定的前置条件吗? 被征收人必须配合吗? 29
- ◎房屋征收补偿费用应在什么时候到位? 31
- ◎作出房屋征收决定后, 还用公告吗? 32
- ◎房屋被征收后, 被征收人还有土地使用权吗? 34
- ◎不服征收决定, 被征收人可以采取什么救济措施? 35
- ◎公众参与制定补偿方案的方式有哪些? 37
- ◎房屋是在征收范围确定之后新建的, 会多得补偿款吗? ... 38
- ◎补偿方案的制定程序是怎样的? 40
- ◎旧城改造中的补偿方案未经听证就制定了, 该方案合法吗? 42
- ◎怎样召开房屋征收听证会? 43

第三章 房屋征收补偿方式与范围

- ◎对被征收人如何补偿, 是由谁决定的? 47
- ◎选择房屋产权调换, 如何保护自己的合法权益? 49
- ◎货币补偿与房屋产权调换可以并用吗? 51

◎房屋征收部门对房屋征收补偿情况是否应及时公开？	
补偿费用的使用由谁监督？	52
◎房屋被征收造成的停业损失在补偿范围内吗？	54
◎被征收的个人住宅和临街商铺，哪个会优先给予住房保障？	55
◎被征收人享有回迁权吗？	57
◎共有房屋的补偿款该如何进行分配？	58
◎因征收房屋产生的搬迁费用，在补偿范围内吗？	61
◎对于已经设定抵押的房子，怎么补偿？	62
◎被征收平房的院落在补偿范围内吗？	64

第四章 房屋征收补偿协议与补偿决定

◎能否采取口头方式订立补偿协议？	67
◎房屋征收补偿协议应该包括哪些内容，应该注意哪些条款？	69
◎拆迁补偿协议应由谁签订？他人代签是否有效？	70
◎被征收人在被要挟、强迫的情况下签订的补偿协议是否有效？	73
◎签订补偿协议后，被征收人应该履行哪些合同义务？ ...	74
◎因未对置换房屋面积作出详细约定而致使被征收人发生重大误解，被征收人应怎样维权？	76
◎征收方不履行补偿协议时，被征收方能要求征收方承担哪些违约责任？	78

- ◎房屋所有权人死亡导致被征收的房屋权属不清, 应该怎样处理? 80
- ◎被征收人提出的条件过高, 征收人无法与之达成补偿协议, 应该怎样处理? 82
- ◎被征收人未能与征收人达成补偿协议, 征收人作出了补偿决定, 那么该决定应包括哪些内容? 83
- ◎补偿决定作出后, 被征收人怎样确定该决定是否公平合理? 85
- ◎征收方制作的补偿决定书是直接送达给被征收人还是需要公告? 87
- ◎被征收人不服补偿决定, 应该怎样维护自身权益? 89

第五章 房屋征收评估问题

- ◎怎样确定被征收房屋的价值? 92
- ◎选定评估机构的方式是怎样的? 94
- ◎对被征收房屋的评估应按照什么样的流程进行? 97
- ◎什么是合法建筑、违法建筑和临时建筑? 哪些依法应给予补偿? 100
- ◎房屋征收中由谁负责与房地产评估机构签订合同? ... 103
- ◎对评估的房屋价值有异议时怎么办? 105
- ◎房屋价值评估、专家鉴定的费用应由谁承担? 107
- ◎负责鉴定的专家组成员是如何构成的? 109
- ◎房地产评估机构有义务就评估报告的有关问题进行解释说明吗? 110

◎对被征收房屋的评估目的表述是否因补偿方式而异?	112
◎房地产价格评估机构评估房屋价值使用的方法是 什么?	114
◎确定被征收房屋的基本情况应以什么作为依据?	116
◎居民住房已经出租,在被征收时会影响其评估价值吗?	118
◎“被征收房屋类似房地产”这一术语是什么意思?	120
◎房地产评估机构提供评估报告的步骤和注意事项 是什么?	121

第六章 房屋征收中的行政诉讼

◎房屋征收纠纷是否属于行政诉讼的受案范围?	124
◎填写律师授权委托书需要注明什么?	125
◎怎样确定房屋征收行政诉讼的管辖法院?	127
◎提起行政诉讼应如何提交证据?	128
◎被告行政机关可以逾期提交证据吗?	130
◎在行政诉讼过程中,可以对房屋进行强制征收吗? ...	132
◎在什么情况下,强制拆迁损害赔偿诉讼的原告可以 要求重新鉴定?	133
◎原告在行政诉讼中应如何举证和质证?	135
◎经过复议后,任何时候都可以提起行政诉讼吗?	137
◎房屋征收补偿方案能否作为认定房屋征收补偿决 定合法的依据?	138
◎非法权益被政府侵害,可以要求赔偿吗?	140
◎行政诉讼撤诉后再次起诉,法院是否应该受理?	142

第七章 房屋征收中的行政复议

- ◎ 什么情况下可以提起房屋征收行政复议? 144
- ◎ 哪个行政机关是房屋征收行政复议的被申请人? 145
- ◎ 房屋征收行政复议在时间上有何限制? 147
- ◎ 认为房屋征收决定不合理时, 向哪个行政机关申请
行政复议? 148
- ◎ 房屋征收行政复议期间, 双方能否进行调解? 150
- ◎ 进行房屋征收行政复议时, 举证责任由谁承担? 152
- ◎ 在什么情况下房屋征收行政复议终止? 154
- ◎ 房屋征收行政复议收费吗? 156
- ◎ 既不起诉也不执行行政复议决定的申请人, 会承担
怎样的后果? 157
- ◎ 承租人可以申请房屋征收行政复议吗? 159

第八章 强制拆迁问题

- ◎ 征收方能否申请法院强制拆迁? 161
- ◎ 对于超期的强制执行申请, 法院还会受理吗? 162
- ◎ 房屋征收部门应当提交哪些材料才能申请司法强制
执行? 165
- ◎ 法院在发出公告后立即进行强拆是否合法? 167
- ◎ 农村房屋由谁进行强制拆迁? 169

◎强制拆除违法建筑应该由谁来执行？	171
◎只要政府申请强制执行，法院就会批准吗？	172
◎执行强制拆迁是由政府行政部门来负责，还是由法院具体实施呢？	174
◎拆迁单位可以采取断水断电的方式强迫被征收人搬迁吗？	176
◎强制拆迁造成的财产损失应该由谁承担？	178

第九章 土地管理与征收问题

◎进行房屋建设，需要使用国有土地的，是否需要申请？	180
◎哪些土地的征收需要经过国务院批准？	181
◎将农村用地转变为建设用地需要办理什么手续？	183
◎经批准征收的土地，由哪个部门予以公告并实施？被征收人还应完成哪些手续？	185
◎征地补偿安置方案必须进行公告吗？	186
◎土地被依法征收后，应按照什么标准对被征收土地的所有权人、使用权人进行补偿？	188
◎土地补偿费用的收支状况需要公开吗？	191
◎越权批准占用土地的法律责任是什么？	192

附录

国有土地上房屋征收与补偿条例	195
(2011年1月21日)	

最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有 土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定	200
(2012 年 3 月 26 日)	
中华人民共和国土地管理法 (节录)	202
(2004 年 8 月 28 日)	

第一章 基本概念和制度

如何确定被征收人？



2014年7月，刚刚大学毕业的小赵决定在北京打拼。初入社会，为了节省生活开支，小赵只能选择在离单位较近的地方租房住。几经考虑，小赵最终承租了一套年久失修的屋子，租赁期定为3年。2015年3月，小赵租赁房屋所在街区的综合改造建设项目经市征迁办批准通过，启动了拆迁工作。拆迁负责人按户走访过程中，小赵得知了此事，他认为自己既然承租了这套房子，且租期尚未届满，那么，补偿款应有自己的一份。小赵找到拆迁负责人说明情况后，却得到了这样的回复：承租人不属于被征收人，因此不能获得征收补偿款。那么，到底谁才是合法的被征收人呢？



被征收人与被征收的房屋之间存在着所属关系，合法的房屋所有权人，才有权获得征收补偿。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条的规定，为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人给予公平补偿。由此可见，房屋所有权人是征收补偿的对象，被征收人仅仅指的是国有土地上被征收房屋的所有权人。房屋承租人并不属于被征收人的范畴。本案中，小赵只是被拆迁房屋的承租人，

不属于被征收人，征收补偿款应属于该房屋所有权人即出租人所有。小赵作为承租人，在房屋被拆迁时因租赁期限未到，他可以要求房主承担违约责任，赔偿自己的损失。



法条链接

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。



法律解读

一般而言，房屋所有权人自行居住于被征收房屋的，被征收房屋的补偿对象则无疑是房屋实际居住者，即房屋所有权人。但需注意，在市场经济条件下，房屋所有权与使用权相分离的状况也普遍存在，这时征收房屋仍应遵循公平补偿被征收房屋所有权人的宗旨，在剥夺房主房屋所有权的情况下，给予房屋所有权人以合理补偿。至于承租方的权益救济，则应当依据租赁合同主张，其权利并不会因征收受到无法弥补的损害。

拆迁补偿款到底归谁所有？



现实困惑

2015年3月，某区地铁四号线项目在拆迁征收过程中，遇到了一件麻烦事。住户老邹名下的房屋恰在拆迁范围内，该房屋建筑面积为49.5平方米，包括附着物及一次性补助费用在内的补偿款合计约为51万元。老邹本

打算同意签署补偿安置协议，但是其子小邹百般阻拦，小邹认为：自己作为父亲唯一的合法继承人，这房子过些年就是自己名下的财产了，是否接受补偿协议要由自己决定。然而，老邹则打算拿到这笔补偿款后留存养老，不希望儿子参与此事。父子二人因补偿款的归属问题争议不断，延误了拆迁进程。那么，该拆迁补偿款到底归谁所有？



律师答疑

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条的规定，为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人给予公平补偿。由此可知，房屋拆迁补偿的对象应该是房屋的所有权人。本案中，老邹是房屋的所有权人，拆迁补偿款理应归属老邹。小邹虽然是其子，将来有权继承老邹的遗产，但并非征收时的房产所有权人，自然无权将补偿款装入自己的口袋，也不应阻挠合法的拆迁工作。



法条链接

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。



法律解读

征收行为是改变物权所有人的行为，为平衡公共利益与所有权人的合法财产权益，在实施房屋征收的过程中，征收部门应当给予被征收人房屋的所有权人一定的补偿。在确定补偿数额时，会有专门的补偿评估标准，按照这个标准，公平补偿房屋所有权人。当然，补偿并不是无限制的给付，即应遵循公平补偿原则，以此实现对所有权人的权利保障。需要注意的是，

所有权人是指签订征收协议时房屋的所有权人，而并不包括将来的继承人，因为此时所有权人并未死亡，被征收房屋还不属于遗产，所有权属于房屋所有人，而不属于将来的继承人。

征收居民合法房屋的法律依据是什么？



2015年4月初，某社区公告栏贴出政府征收房屋通知，通知称：“为更好地发展本地区经济，同时本着便利群众生活的目的，决定拓宽公路，需占用部分居民房屋。”崔某的房屋恰好在征收范围之内，他认为自己的祖祖辈辈都在这里居住，其他人无权强行要求自己搬离此地。2015年6月底，征收项目负责人找到崔某商谈房屋征收赔偿问题，崔某却关门不见，并称自己的住所别人无权干涉。征收工作人员表示，他们的征收行为是有法律依据的。那么，法律允许征收居民合法房屋吗？其合法依据是什么？



我国法律对房屋征收有明确的规定，政府进行房屋征收需严格遵循法律的规定。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条、《中华人民共和国宪法》第十三条第三款、《城市房地产管理法》第六条以及《物权法》第四十二条的规定，为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并予以公平的补偿，维护被征收人的合法权益。本案中，政府为了改善本地区交通状况而征收崔某等人的房屋及土地是符合公共利益的，法律允许这种合法的征收行为，崔某应当积极配合政府的征收工作，当然也有权利获得补偿。