



征地安置补偿

索赔技巧和赔偿计算标准

最新修订版

让专业知识贴近实践的需求

索赔技巧 解决该如何索赔的问题

赔偿计算 解决该赔偿多少的问题

计算标准 统计数据，随时查看

真实案例 演绎技巧，展示方法

法律依据 常用法规，方便翻阅

索赔技巧和赔偿计算标准丛书 03

征地安置补偿

索赔技巧和赔偿计算标准

罗 灿 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

征地安置补偿索赔技巧和赔偿计算标准 / 罗灿编著.
—北京:法律出版社,2012.3
(索赔技巧和赔偿计算标准系列丛书)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 3210 - 8

I. ①征… II. ①罗… III. ①土地征用—补偿—中国
IV. ①D922.39

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 033420 号

征地安置补偿索赔技巧
和赔偿计算标准
罗 灿 编著

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 耿旭冉
责任编辑 耿旭冉
装帧设计 乔智炜

©法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 永恒印刷有限公司
责任印制 沙 磊

开本 A5
印张 9.625
字数 240 千
版本 2012 年 5 月第 1 版
印次 2012 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址/www.lawpress.com.cn

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司/010-62534456

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

第一法律书店/010-63939781/9782

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 3210 - 8

定价:25.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

修订再版说明

此次再版,我们着重做了以下四个方面的修订:

1. 更新法律

我国依然处于转型期,社会发展迅速,社会变迁剧烈,这使得我们的法律更新速度很快,更新范围很大。这次修订,体现了相关法律的修改。特别是根据2011年1月8日修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《基本农田保护条例》,修正了与征地行为相关的法律内容。

2. 更新案例

删去了旧法环境下的案例,更新了新法实施后的相关案例,做到内容与法律的吻合与呼应。

3. 弥补疏漏

对于书中发现的问题,我们在吸收借鉴并认真研究的基础上,错误的,给予修正;正确的,予以保留。

4. 润色文字

个别不够通俗、不够通顺的地方,予以重写;个别用词、用语不当,排版、印刷出现的问题,也都进行了修改。

尽管做了很大的努力,想使错误率降到最低,但社会仍在发展,法律仍在变更,人类理性的局限依然存在,不足之处,在所难免。恳请广大读者提出宝贵意见,以便下次修订时改正。

出版说明

帮助读者解决法律难题是我们一如既往追求的出版理念,维护弱势群体的根本权益是我们始终不改的终极目标。

立足于读者最关心的问题

完全以“解决问题”为中心,与读者处理纠纷、维护权益的思路和想法彻底吻合。读者最关心的往往是经济利益,就先讲解“索赔技巧”,解决读者该如何索要赔偿的问题;再介绍如何计算赔偿金和计算的标准,解决读者该索要多少的问题。这样一来,通过本书,读者基本上能够最大可能地维护自己的金钱利益。

充分满足读者的需求

通过以下方式最大限度地满足读者需求:第一,语言上,通俗易懂、贴近生活;第二,结构上,逻辑清晰、层次分明;第三,内容上,重点突出、注重细节;第四,体例上,方便查阅、易于参考。

主要内容和亮点特色

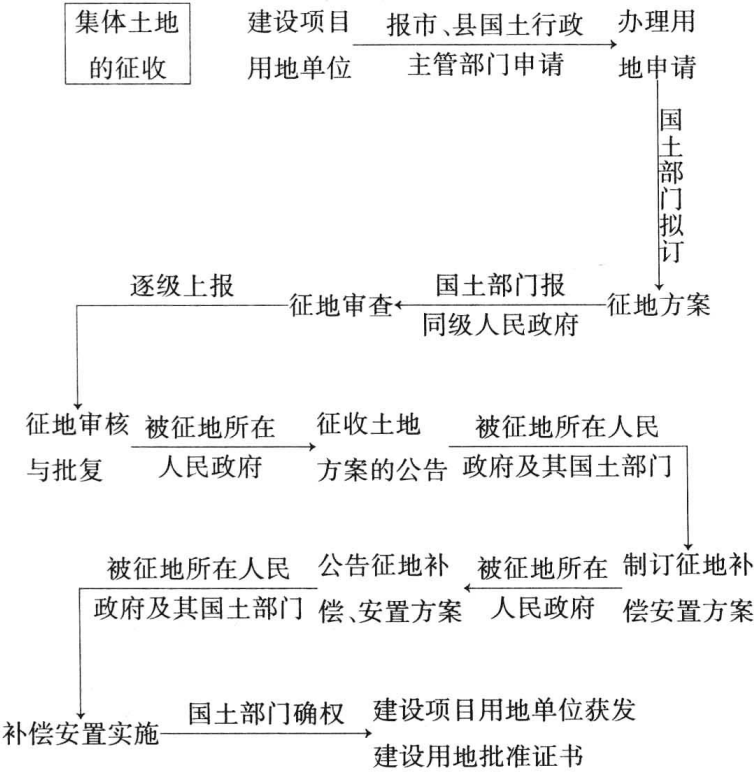
【索赔技巧】 从法律纠纷的全局出发,总结出要注意的要点和技巧,并加以深入浅出的讲解。

【赔偿计算】 从计算公式、法律规定、相关证据、支付方式、计算举例等方面详加解释,让读者既能够轻松计算,还明白为什么这样算。

【真实案例】 通过真实案例演示的形式,采用文中附加注解的方法,引领读者一点一点地具体掌握索赔的技巧和计算的方法。

【法律依据】 把相关的法律文件汇集整理,便于读者查阅、翻看。

征地流程图



征地赔偿总额速算表

项目	计算方式		金额
1. 土地补偿费	产值倍数法	前三年平均年产值 × 补偿倍数 (6 < 补偿倍数 < 10) × 被征地面积	
	区片综合地价法	区片综合地价 (被征地所属登记的单位地价) × 被征地数量	
2. 安置补助费	(被征地需安置人数 × 补偿倍数) > 15 时	该被征地前三年平均年产值 × 15	
	(被征地块需安置人数 × 补偿倍数) < 15 时	该被征地前三年平均年产值 × 补偿倍数 × 被征地需安置人数	
3. 地上附属物和青苗补助费	省、自治区、直辖市规定 (一般按市场价格进行补偿)		
4. 征地房屋拆迁补偿费	房屋拆迁货币补偿	房产评估价格	
		房屋装修装饰补偿金额	
	房屋拆迁货补偿差价	房产评估价格 - 被拆迁人获得调换产权的房屋的评估价格	
		房屋装修装饰补偿金额	
5. 房屋拆迁安置费	搬迁补助费		
	临时安置补助费		
	非住宅房屋停产、停业造成的损失赔偿费		
6. 备注			
7. 总计			
8. 说明	依据为《土地管理法》、《征收土地公告办法》、国土资源部发布的《关于开展制定征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》、国土资源部颁布的《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》		

目 录

第1章 遇到征地怎么办	1
一、什么是征地	1
二、如何面对和处理征地	2
三、被征地农民何去何从	9
第2章 索赔技巧	13
技巧一：掌握征地是否合法的九个要点	13
技巧二：对征地程序心中有数，避免权利被侵犯	17
技巧三：明确征地补偿的范围	19
技巧四：在征地补偿前解决土地权属争议	24
技巧五：征地补偿款的支付和分配	28
技巧六：征地纠纷的五种解决办法	39
技巧七：征地补偿的法律文书	65
第3章 赔偿计算	79
一、土地补偿费的计算	79
二、安置补助费的计算	89
三、地上附属物和青苗补助费	94
四、征地动迁补偿标准示范	97

第4章 真实案例	106
行政诉讼(民告官)	106
案例一:万学平等诉重庆市人民政府征地补偿安置争议裁决纠纷案	106
案例二:黄某某等诉深圳市宝安区人民政府请求确认征地补偿行政行为违法纠纷案	113
民事诉讼	127
案例三:段春兰、周义虎、段建平、段建安与井冈山市厦坪镇口前山村段家组征地补偿款分配纠纷案	127
案例四:永川区中山路街道办事处双龙村狮子桥村民小组与奉光平征地补偿费纠纷上诉案	136
第5章 相关法律法规	142
一、综合规定	142
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	142
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28)	147
中华人民共和国土地管理法实施条例(2011.1.8)	162
国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题的意见(1999.9.17)	172
基本农田保护条例(2011.1.8)	175
土地利用年度计划管理办法(1999.3.2)	180
国土资源部关于严禁非农业建设违法占用基本农田的通知(2003.8.21)	183
二、征地程序	186
建设用地审查报批管理办法(1999.3.2)	186
国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作	

的意见(2004.11.2)	190
报国务院批准的建设用地审查办法(1999.10.22)	193
关于报国务院批准的建设用地审查报批工作有关问题的通知(2000.7.17)	196
三、补偿安置	200
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见(2004.11.3)	200
国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制度的通知(2006.6.21)	203
最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补助费应归被征地单位所有的复函(1995.1.16)	207
最高人民法院研究室关于村民因土地补偿费、安置补助费问题与村民委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复(2001.12.31)	208
国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知(2010.12.3)	208
国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知(2010.12.3)	211
四、征地纠纷处理	213
中华人民共和国行政复议法(1999.4.29)	213
中华人民共和国行政诉讼法(1989.4.4)	222
违反土地管理规定行为处分办法(2008.5.29)	233
国土资源行政复议规定(2009.11.5)	238
国土资源信访规定(2006.1.4)	245
土地监察暂行规定(1995.6.7)	253
土地违法案件查处办法(1995.12.18)	258
查处土地违法行为立案标准(2005.8.31)	265
国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制度	

的通知(2006.6.21)	268
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释(2005.7.29)	272
中华人民共和国刑法(节录)(1979.7.1)	277
五、地方性法规及规章	278
北京市建设征地补偿安置办法(2004.5.21)	278
北京市集体土地房屋拆迁管理办法(2003.6.6)	285
北京市宅基地房屋拆迁补偿规则(2003.7.10)	290
上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定(2002.4.10)	291
广东省征用农民集体所有土地各项补偿费管理办法(1994.11.17)	294

第1章 | 遇到征地怎么办

一、什么是征地

在我国 2004 年通过的宪法修正案里,第 10 条第 3 款修改为:“国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。”由此,区分了“土地征收”和“土地征用”两个概念。征地包括土地征收和土地征用。

(一)土地征收

土地征收是指国家为了社会公共利益的需要,依据法律规定的程序和批准权限,并依法给予农村集体经济组织及农民补偿后,将农民集体所有土地变为国有土地的行政行为。根据《物权法》第 42 条的规定,为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

土地征收作为一种行政行为,有以下几个特点:(1)土地征收法律关系主体双方是特定的,征收方只能是国家,被征收方只能是所征土地的所有者,即农民集体;(2)征收土地具有强制性,征收方是以国家的名义参与法律关系并以国家强制力保证其职权的行使,被征收一方不能拒绝和抵制土地行政部门的行为;(3)征收土地具有补偿性,也就是说,国家征收土地给原土地权利人造成了事实上的损失,为公平起

见,土地征收后必须给原土地权利人一定的经济补偿;(4)征收土地将发生土地所有权转移,也就是说,土地所有权从集体转为国家。

(二)土地征用

根据《物权法》第44条的规定,因抢险、救灾等紧急需要,依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后,应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的,应当给予补偿。土地征用是指国家或其职能部门基于公共利益的需要或在紧急状态下对集体土地实施暂时的占用或使用,待事态处理完毕后将被征用的土地予以归还,并对土地造成的损失进行补偿。土地征用与土地征收最大的区别在于:土地征用并不导致土地所有权转移,也就是说,经过土地征用后,土地仍然归集体所有。

二、如何面对和处理征地

(一)态度上如何面对

集体土地对于农民来说,是其赖以生存的基础。面对征地时,可能最直接的反应是不满和抗拒。在与土地征收人进行沟通时,可能会就补偿金额和方式等有分歧,在这种情况下切记不要意气用事。需要清楚的一点是,出于公共利益目的对集体土地进行征用和征收是国家的权力。对于被征用征地的农民来说,要学会冷静,从法律角度用合法的行动来维护自己正当的权益。农民对征收土地行政行为不满的,一定要分清是非,采取不同的法律救济途径;切莫不知所以、盲目上访,造成矛盾激化,那样,不仅不能有效地维护自己的权利,还会劳民伤财。

(二)如何依法维权

是否征地,征地面积多少,虽然不是集体土地所有者能控制的;但

对于集体土地权益的享有者——农民群体来说,要在土地征收征用过程中依法维权,首先要清楚的是自己有哪些合法权利。

为了保护农民朋友的利益,法律赋予被征地农民以下权利:

1. 土地所有权及使用权

土地所有权与使用权是被征地农民享受征地补偿的权利基础,也是农民维护自己土地权益的直接法律基础。我国对土地权属实行行政机关登记确认制度,由市、县级人民政府具体实施。

农民对集体所有土地所享有的使用权的具体表现为:农村家庭土地承包经营权;宅基地使用权;自留地、自留山使用权;荒山使用权;林地、养殖用地以及乡村道路用地的使用权等。土地使用权的权利凭证包括农村家庭的土地承包经营权证书与宅基地使用权证书等。

集体土地所有权也应当根据法律规定进行登记确认,具体来说,需要到市、县政府登记领取集体土地所有权证书。物权法实施后,各地农民集体组织应积极办理集体经济组织土地所有登记,未经过登记的土地将不受物权法保护。

2. 预征知情权

所谓预征知情权,是指在征地依法报批前,行政机关在准备实施征地之前,应将预征收土地的用途、位置、补偿标准、安置途径告知被征地农民。

我国法律对行政机关征收农民土地作出了明确的程序规定。国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》中规定:“在征地依法报批前,要将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置途径告知被征地农民。”

在现实征地过程中,行政机关出于多种原因考虑,往往不愿及时将征地信息告诉被征地农民。更有甚者,有关征地批复下达以后,被征地农民还不知道征地的用途与补偿标准。对于行政机关不告知被征地农民相关信息的行为,如果被征地农民对有关政府未履行告知义务的证据进行了保全,可以对此进行举证;就可以通过法律程序控诉

行政机关不履行职责,就其“行政不作为”提起行政诉讼。

3. 调查结果确认权

国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》第14条规定,“对拟征土地现状的调查结果须经被征地农村集体经济组织和农户确认”。此规定的目的是:保障被征地农民的合法权益不受侵害,即防止征地机关在被征地农民不知道调查结果的情况下进行征地活动,侵害被征地农民的合法权益。

拟征土地现状的调查结果包括对土地权属、地类、年产值以及青苗和地上附着物等的确认,对此调查结果的知晓是被征地农民在征地过程中维护自己权益的前提。其中,对于土地地类的定性尤为重要;我国土地有着详细的地类划分,如耕地就分为灌溉水田、望天田、水浇地、旱地、菜地。不同的地类因用途不一样,产生的效益即相应的产值也不同,进而相应的补偿标准也会有差异。因此,被征土地的地类认定,对被征地农民的受补偿利益影响最大。

如果征地机关在未公布调查结果的情况下即进行征地行为,被征地人可以通过法律途径要求征地机关履行该法定职能,维护自己的知情权不受侵害。

4. 申请预征听证权

行政机关在进行征地前应当将拟征土地的用途、位置、补偿标准、安置途径告知被征地农民;对拟征土地的地类、年产值、地上附着物的调查结果须经被征地农村集体经济组织和农户确认。国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》中规定:“确有必要,国土资源部门应当依照有关规定组织听证。”据此,被征地农民在对行政机关实施征地行为有异议的情况下,可以申请举行听证会。听证会由当地国土资源管理部门组织,参加听证的主体应当包括被征地农民、被征地集体组织、其他有利害关系的当事人,还可以邀请有关方面的专家学者共同参加听证。听证的内容可以为:被征土地的用途、此次征地的补偿标

准、对被征地农民的安置途径、被征土地的地类、被征土地的年产值、地上附着物的认定与补偿等。

5. 参与报批权

将集体土地征收为国有土地,需要经过有权机关的批准(国务院或者省级人民政府);下级人民政府和国土部门必须将被征土地的相关材料、征地方案等以书面方式组卷报征地批准机关,这个过程称为“报批”。被征地农民知情、确认的有关材料为各级政府在征地报批时的必备材料。报批的所有材料一般由县级国土部门负责组卷,国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》明确要求:要将拟征地情况告知被征地农民,土地调查情况要经过被征地农民确认,而且县级国土部门在组卷报批时要将被征地农民知情、确认的材料作为报批的必备材料。至此一直由政府部门独立进行的征地报批制度被打破,被征地农民作为政府实施征地的直接相对人参与进了报批程序。

6. 批复结果知情权

在征地报批文件经过有权机关批准后,土地征收批复文件下达后10日内,行政机关应将批复结果公告给被征收土地的农民。实施公告的主体为市、县人民政府;公告期限为收到批复文件后10日内;公告地点为被征土地所在的村、组,征收乡(镇)集体土地的,在乡(镇)政府所在地公告。

公告的内容应当包括:征地批准机关;征地批准文件文号;批准的时间;批准的用途;被征土地的所有权人;被征土地的位置;被征土地地类;被征土地面积;对被征地农民的安置途径;征地的补偿标准;被征地农民办理征地补偿登记的地点和时间。

征地批复下达标志着征地进入正式实施阶段,如果被征地农民对公告内容有异议,可以通过法律程序来维护自己的权益。但应当注意的是:被征地农民应自公告之日起60日内依法提出行政复议。很多农民在权益受到侵害时便首先选择上访,这并无好处。因为行政复

议、行政诉讼的时效是从公告之日起计算,并且不因上访而延长;如果走上访途径,将因为行政复议的时效经过而失去通过行政复议这一法律途径救济的机会。

7. 土地补偿知情权

被征地农民的土地补偿知情权表现为征地前的知情权和征地后的知情权。在征地依法报批前,征地组织机关要将拟征用的土地的位置、地类、面积,安置补助费的标准、数额、支付对象和支付方式等相关事宜告知被征地农民;同时,国土资源部门应当依照有关规定组织听证,听取被征地农户意见,这是征地之前被征地农民享有的知情权。

征地后的知情权是按照《土地管理法》及相关法规规定,批准征地之后进行的“两公告”。被征用土地所在地的市、县人民政府应当在收到征用土地方案批准文件之日起 10 个工作日内进行征用土地公告,该市、县人民政府土地行政主管部门负责具体实施。该公告应当包括以下内容:(1)征地批准机关、批准文号、批准时间和批准用途;(2)被征用土地的所有权人、位置、地类和面积;(3)征地补偿标准和农业人员安置途径;(4)办理征地补偿登记的期限、地点。

有关市、县人民政府土地行政主管部门会同有关部门根据批准的征用土地方案,在征用土地公告之日起 45 日内,以被征用土地的所有权人单位拟订征地补偿、安置方案并予以公告。该公告应当包括下列内容:(1)本集体经济组织被征用土地的位置、地类、面积,地上附着物和青苗的种类、数量,需要安置的农业人口的数量;(2)土地补偿费的标准、数额、支付对象和支付方式;(3)安置补助费的标准、数额、支付对象和支付方式;(4)地上附着物和青苗的补偿标准和支付方式;(5)农业人员的具体安置途径;(6)其他有关征地补偿、安置的具体措施。

另外,关于土地补偿标准的知情权,还应当包括区域性征地补偿标准(区片综合地价)或者统一年产值标准,该标准直接涉及被征地农