

企业拆迁 维权攻略

吴少博 李晓宁◎著

QIYE CHAIQIAN WEIQUAN GONGLÜE



中国政法大学出版社

企业拆迁 维权攻略

—— 吴少博 李晓宁◎著 ——

QIYE CHAIQIAN WEIQUAN GONGLÜE



中国政法大学出版社

2015 · 北京

- 声 明
1. 版权所有，侵权必究。
 2. 如有缺页、倒装问题，由出版社负责退换。

图书在版编目（CIP）数据

企业拆迁维权攻略/吴少博, 李晓宁著. —北京: 中国政法大学出版社, 2015. 1

ISBN 978-7-5620-5845-8

I. ①企… II. ①吴… ②李… III. ①房屋拆迁—民事纠纷—研究—中国 IV. ①D922.181.4

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第017625号



- 出 版 者 中国政法大学出版社
- 地 址 北京市海淀区西土城路 25 号
- 邮寄地址 北京 100088 信箱 8034 分箱 邮编 100088
- 网 址 <http://www.cuplpress.com> (网络实名: 中国政法大学出版社)
- 电 话 010-58908586 (编辑部) 58908334 (邮购部)
- 编辑邮箱 zhengfadch@126.com
- 承 印 固安华明印业有限公司
- 开 本 880mm×1230mm 1/32
- 印 张 6.75
- 字 数 165 千字
- 版 次 2015 年 1 月第 1 版
- 印 次 2015 年 1 月第 1 次印刷
- 定 价 26.00 元

拆迁是一场战争，您准备好了么？

拆迁是一场重大利益之争，也是社会矛盾最集中、最突出的地方，目前政府主导的土地征收直接和政府的地方财政挂钩，不少的拆迁项目都存在补偿偏低和违法拆迁的情况。辛辛苦苦经营的企业，一旦面临拆迁就存在着毕生心血付之东流的风险，拆迁中利益背景复杂，被拆迁人在拆迁维权的过程中必定困难重重，和拆迁方谈判、过招，一举一动、一招一式都直接影响着企业最终获得的补偿和对自身权益的维护。

本书是栩锐拆迁维权律师团律师经过多年的拆迁维权经验整理所得，全书分为六篇。布局篇介绍了在拆迁前企业需要先行进行了解和准备的相关事项；气势篇介绍了拆迁方惯用的招数，我们知己知彼方能百战不殆；策略篇介绍了拆迁谈判的策略和技巧；依据篇对拆迁方常用的拆迁手段进行了专业分析；案例篇中介绍了我们拆迁维权实务工作中的真实案例；法规篇介绍了拆迁维权中的法律依据，希望本书能为您的拆迁维权提供更好的指引。

企业的权益要靠自己争取，法律的力量不可忽视，抱定信念、优化手段、提高补偿、胜利在望！

栩锐拆迁维权律师团律师

李晓宁、吴少博

Contents

拆迁是一场战争，您准备好了么？	1
-----------------	---

布局篇

一、拆迁来了，你慌乱了吗？	1
（一）主体的不平衡性	2
（二）信息的不对称性和误导性	2
（三）涉及利益的重大性	3
二、拆迁的背景	3
（一）拆迁模式的转变	3
（二）土地财政的利益冲突	4
（三）集体土地征收的规则乱象	4
三、拆迁开始了，我们要做哪些准备	5
（一）法律程序和项目政策的准备	5
（二）企业自身的准备	6
（三）专业人员的准备	7
（四）做好长期斗争的心理准备	8
四、拆迁开始了，律师教你“四不”原则	8
（一）第一“不”：不搬家	8
（二）第二“不”：不抵抗	9

(三) 第三“不”: 不签字	9
(四) 第四“不”: 不报价	10
五、拆迁开始了, 如何处理好企业承租方与出租方的关系	10
(一) 兼顾利益为上策	11
(二) 多加配合是朋友	11
(三) 一致对外是原则	12
(四) 利益分配显身手	12

策略篇

一、拆迁方惯用的拆迁招数	13
(一) 政策压人	14
(二) 虚假询价	14
(三) 利用人性	15
(四) 牵连式拆迁	16
(五) 断水断电断路	16
(六) 违法偷拆	17
(七) 夸大违法	17
(八) 以拆违促拆迁	18
(九) 贷款纠纷	19
(十) 合同纠纷	20
二、拆迁方常用的心理战术	21
(一) 强拆威胁	21
(二) 置之不理	21
(三) 略施恩惠	22
(四) 首轮给予极低的报价	23
(五) 拆迁方撤场, 项目停止	25
(六) 取消奖励	25
三、被拆迁人可以采取的对策	26
(一) 强拆的应对	26

(二) 偷拆的应对	28
(三) 断水、断电、断路的应对	29

实 战 篇

一、企业怎样通过律师维权在拆迁中发挥作用?	33
(一) 保持企业的全面稳定	33
(二) 弱化违法拆迁的影响	34
(三) 制定有理有据的谈判方案	34
(四) 将强权拆迁变为平等交易	35
二、法律意见书	35
(一) 全面分析案件事实	35
(二) 明确自身心理价位	36
(三) 制定整体维权策划	36
三、拆迁项目的合法性审查	36
(一) 城市房屋拆迁手续合法性审查	37
(二) 国有土地上征收与补偿前置程序合法性审查	38
(三) 企业投资项目批准性文件合法性审查	38
四、拆迁开始了, 企业的前期准备	39
(一) 企业全部房屋、土地的定性	39
(二) 经营面积的扩张	39
(三) 主体合法性补强	40
五、谈判前期准备	41
(一) 前期摸底	41
(二) 细节处掌握主动	41
(三) 选择适合的时机报价	42
(四) 先确定补偿原则, 再谈细节	42
六、如何进行谈判	43
(一) 谈判双方人员的选择	44
(二) 谈判地点和谈判时机的选择	44

(三) 谈判的阶段性的	45
(四) 回避自身弱点, 提高谈判地位的	46
(五) 拆迁中找关系有用吗	48
七、拆迁过程中如何通过诉讼进行维权的	49
(一) 行政诉讼	51
(二) 民事诉讼	52
(三) 刑事诉讼	52
八、如何签订拆迁补偿协议的	52
(一) 审查签订合同的主体是否合法的	53
(二) 合同的主要条款内容要明确的	53
(三) 约定违约责任	53
(四) 明确约定合同履行的程序的	54
(五) 审查合同的其他不利因素的	54
(六) 拆迁协议外的口头承诺勿相信的	54

依据篇

一、土地征收和房屋拆迁的法定程序的	57
(一) 国有土地上房屋征收与补偿的	58
(二) 集体土地征收与补偿的	59
二、如何找出拆迁许可证和评估报告的瑕疵的	60
(一) 如何审查拆迁许可证的	60
(二) 如何审查评估报告的	61
(三) 拆迁评估存在的问题的	63
三、违章建筑的	66
(一) 什么是违章建筑的	66
(二) 无证房和证件不齐全的房屋是违章建筑吗	67
(三) 谁有权力认定违章建筑的	68
(四) 法院不再介入强制拆除违章建筑的	68

四、强拆偷拆	69
(一) 谁有权强拆	69
(二) 何种情况会引起司法强拆	70
(三) 对于强拆通知, 我们能做什么	71
(四) 偷拆及应对	72
五、集体土地腾退	73
(一) 腾退的源起	73
(二) 腾退的方式和程序	74
(三) “腾退” 拆迁方式的合法性分析	75
六、拆迁补偿项目与方案选择	76
(一) 具体的补偿项目	77
(二) 补偿方案的选择	78
(三) 如何计算停产停业损失	79
(四) 关于选择评估机构的问题	81
(五) 损失补偿标准的问题	83
七、企业产权调换	84
(一) 企业拆迁要求土地置换时应考虑的因素	84
(二) 为什么企业面临拆迁很难选择产权调换或安置?	85
八、企业获得拆迁补偿后的税务核销	87
(一) 拆迁补偿款收入首先列入专项应付款核算	87
(二) 搬迁或转换新的生产经营业务结束后, 专项应付款 余额转增为资本公积金	88
(三) 拆迁补偿款的税务问题	88

案 例 篇

案例一: 阿城被拆迁养殖场成功维权, 补偿数额提高一倍	90
案例二: 北京某 4S 店拆迁维权案例	92
案例三: 承租集体土地企业维权案例	95
案例四: 承租企业没有停产停业补偿, 你同意吗?	97

案例五：肇东市养殖场拆迁维权，成功推翻原审法院行政判决	99
案例六：企业拆迁可以选择的维权手段有哪些？	101
案例七：如何在没有合法手续的拆迁项目进行维权？	103
案例八：小产权房拆迁维权案例	106
案例九：直管公房拆迁维权案例	109
案例十：城管是否有权“强拆”？	112
案例十一：房东以合同到期为由要求承租户腾退怎么办？	117
案例十二：棚户区改造项目的维权策划	119
案例十三：律师函一矢中的，补偿从0提高到390万	122
案例十四：拆迁中集体土地承租方在拆迁中的利益保护	125
案例十五：违章建筑就可以直接强拆吗？	128

法规篇

一、中华人民共和国土地管理法	130
二、中华人民共和国土地管理法实施条例	150
三、国有土地上房屋征收与补偿条例	162
四、国有土地上房屋征收评估办法	170
五、中华人民共和国城乡规划法	177
六、最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定	193
七、建设用地审查报批管理办法	196
八、企业投资项目核准暂行办法	201

布局篇

开篇语

拆迁是土地利益争夺最激烈，也是社会矛盾最集中的地方；拆迁是一场没有硝烟但掺杂了三十六计的战争。只有运用正确的斗争策略和相应的法律武器才能够保障被拆迁方的合法利益。按照拆迁进程来讲，拆迁整个过程可以分为拆迁前期、拆迁中期、拆迁后期，在这个过程中我们要有自己的斗争策略，自己的战备系统。

拆迁前期我们要准备武器，寻找战机，提前布局，此外还要学会忍耐，耐得住寂寞，受得住打击，亮得开武器，是我们制胜的法宝。

一、拆迁来了，你慌乱了吗？

拆迁开始了，你是否担心会受到不公平的待遇？

你是否会担心拆迁过程中被停水停电、政府利用行政手段对你进行各种处罚，从而导致你的企业在拆迁结束以前根本无法正常经营？

你是否担心最后的补偿严重不合理，导致搬迁后企业无法重新经营？

你是否担心企业被无故偷拆、强拆？

各种担心，接踵而至，拆迁开始了，你慌乱了吗？

虽然你经营企业多年，社会阅历丰富，也积累了一定的人脉关系，但是这些资源有可能在你遇到拆迁的那一刻起，突然发生变化，为什么会出现这种情况呢？

（一）主体的不平衡性

因为你的谈判对象是政府，是开发商，是拆迁公司，是无论财力还是势力都比你大得多的机构，所以当你在和他们争取利益的时候，必然困难重重。当双方真正开始博弈的时候，你会发现，你平时的经验、人脉可能越来越淡、越来越远了。你的经验是来自于经营，你的人脉是来自于个别官员，但是在这个时候，你所面对的绝对不是依靠平时的经营经验、普通人脉能够解决的。因为，你所面临的是一场重大利益之争。

（二）信息的不对称性和误导性

第一，大多数企业都是第一次面对拆迁，缺乏和拆迁方进行斗争的经验，不知道拆迁方下一步会怎么办，不知道自己下一步该怎么做，同时也无法判断拆迁方的各种措施、手段的虚实，无法判断是否会给企业造成致命的打击。但是拆迁开始后，你没有任何喘息的机会，各种压力接踵而至。你可能会糊涂了，这是怎么了？为什么补偿数额这么低？为什么压力这么大？为什么不能回迁？为什么这么不公平？

第二，拆迁开始后，各种消息、传言满天飞，一会儿听说谁拿了高额的补偿，过了奖励期很多补偿就没了，一会儿听说哪个项目的企业被强拆了，一会儿又听说哪家企业因为不配合拆迁被抓了。你本身就紧张、压力就大，听到这些更加没有了

主见。

（三）涉及利益的重大性

拆迁涉及的利益巨大，是企业在经营过程中面临的重大选择，可以说是企业所面临的最大的一笔生意。补偿合理了，企业可以继续经营发展；补偿不到位，可能会导致企业倒闭，再也无法生存。很多企业都是经营者一辈子的心血，在面临如此重大的利益抉择时，企业经营者难免会心里忐忑、患得患失，拆迁方正是利用这一点，使用心理战术，不断对你进行心理施压。当你遇到问题，去找政府中的兄弟，找以前不错的哥们，却并不能像往常一样解决问题时，你会更加地慌乱，更加地无所适从。

上述种种，都会导致你在拆迁到来之后，陷入恐慌。

二、拆迁的背景

拆迁是一场重大利益之争，也是社会矛盾最集中、最突出的地方，掌握着土地资源配置权的政府，在整个拆迁的进程中都扮演着重要的角色。

（一）拆迁模式的转变

2011年《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征补条例》）颁布以前，无论是集体土地，还是国有土地上房屋拆迁，都是由建设单位也就是开发商向政府申请拆迁许可证，在政府许可并颁发拆迁许可证后由建设单位直接对被拆迁户进行安置补偿。所以2011年之前的土地开发模式基本上是政府许可拆迁，开发商在对被拆迁人进行安置补偿后，经相关程序后向政府交纳土地出让金取得土地开发的权利。2011年新的征补条例出台以后，国有土地上房屋的拆迁就发生了重大变化，名

称上由“拆迁”改为“征收”，最大的变化是政府由原来的拆迁许可主体变成了拆迁的实施主体，建设单位退出土地拆迁安置补偿的环节。土地的开发模式变成政府直接实施拆迁的安置补偿，进行土地储备后，再向开发商进行招拍挂。

（二）土地财政的利益冲突

虽然新的征补条例规定要按照市场比较法则评估被拆迁房屋，要参照市场的实际交易价格对被拆迁人进行安置补偿，但是因为地方政府有权进行土地资源的配置，以及在土地流转过程直接参与利益的分配，各地都在实行“以房为纲，以地生财”的土地财政模式，按市场价值进行补偿这一法律规定基本上没有得到落实。同时政府本身拥有行政权力的支配权，为了达到利益最大化的目的，各职能部门如工商、税务、消防、公安等都全面积极地参与到拆迁中，利用手中的职权给被征收人施加压力，导致拆迁越来越走向强权化的道路，我们称之为“强权拆迁”。

（三）集体土地征收的规则乱象

集体土地上房屋的拆迁法律法规虽然没有随之进行相应的修改，但是实践中大部分集体土地上房屋也不再走申请拆迁许可证进行拆迁的模式。在北京，很多集体土地的项目是通过旧村改造、村民自治的方式开展，此外一些三四线城市集体土地项目很多是直接由政府以征收项目的名义进行，这就导致对集体土地上征收的合法性存在很多争议。北京地区的旧村改造、村民自治虽然大多以村委会的名义进行，但实际上背后的实际拆迁主体是地方政府。之所以以旧村改造、村民自治的方式开展，是因为这样可以不受审批手续的束缚，加大了拆迁的随意性。因为取得拆迁许可证需要通过立项、规划、土地、资金证明等繁琐的手续，且强制拆除的执行权在国有土地征补条例出

台以后也仅限于法院的司法强拆，但是走旧村改造、村民自治的拆迁方式只需要村民代表大会开会通过，村委会就可以实施拆迁，补偿标准自己制定、程序简单，并且村委会有权实行强拆，属于村民自治，法院以此为由不予受理等。

其实，法律并没有赋予村委会强制执行的执法权，如果是完全自由民主的村民自治，根本不需要强制执行权的介入，强制拆除在集体土地上的大量上演正是对村民自治的最大讽刺。但是，因为地方政府利益的参与，本身并不是政府机构的村委会在行使强制执行权的时候往往能得到公安、消防等各部门的全程配合。

这就是我们在拆迁中所面临的社会背景，其中涉及的利益越大，双方的斗争就必然越激烈，这个背景决定着我们在拆迁维权的过程中必定困难重重，企业如何在困难重重的情况下合理合法地维权，在控制风险的前提下争取利益的最大化，就成为我们不得不认真思考的问题。

三、拆迁开始了，我们要做哪些准备

俗话讲，好的开始是成功的一半，作为企业，在拆迁中所遇到的问题比普通住宅要复杂得多，所以在拆迁开始前期，对一些以后可能遇到的问题进行梳理，提前布局、未雨绸缪，可以让我们在拆迁的过程中更好地做到临危不惧、游刃有余。我们认为，拆迁开始的前期，被拆迁企业所做的准备应该包括以下几项：

（一）法律程序和项目政策的准备

1. 了解拆迁项目的背景

拆迁项目，是属于集体土地上的拆迁，还是国有土地上的拆迁？拆迁的主体是谁，项目的规划内容是什么？拆迁的期限，

拆迁的规模是否和公共利益相关联？拆迁补偿总额是多少？（这对企业客户确定心理价位很重要）项目是否得到区、县及以上人民政府的批准，是否符合相关征收补偿的法律文件？是否在征收开始的时候征询了相关公众的意见，是否按照 2011 年公布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的法律程序进行拆迁？

2. 吃透各项拆迁安置补偿的政策

虽然拆迁方所制定的各项补偿政策的标准普遍偏低，在我们确定补偿要求的时候仅有参考价值，但是还是要对具体的政策进行细细地研读，因为只有在充分了解的情况下，才能质疑其中政策的不合理、不合法之处。另外，我们在办案的过程中经常遇到补偿项目缺漏项的情况，比如明明项目的实施意见里包含了停产停业损失，但是拆迁方偏偏告诉你条件不符合，你的企业没有停产停业损失，或者告知你这个项目没有土地补偿，这都是我们在拆迁维权中经常遇到的问题。

（二）企业自身的准备

1. 整理企业资产，准备企业财产清单、材料清单

企业拆迁，尤其是大型企业拆迁，一定要在拆迁开始之前对自己的资产做到心中有数，不能指望评估公司帮我们解决企业到底有多少财产的问题，因为我们都清楚，评估公司是拆迁方指定和委托的，评估价格有很大的随意性。

财产清单主要包括企业范围内的土地面积、厂房、办公室、员工宿舍的面积，不可移动的机器及附属设施的清单，可移动但是移动后会导致设备贬值的损失清单等，这样的预估可以防止评估报告缺项漏项，损害我们的合法权益，重要的是还可以让我们对自身具有的土地、房屋、设备搬迁、设备损坏等的补偿项目能够达到怎样的总和，做到心中有数，可以让我们在客观事实的基础上做到合理评估。

材料清单主要有被拆迁企业的土地使用权证、各种协议、厂房的建设工程规划许可证、营业执照、纳税凭证等，已有的需要保存好，列好清单，没有但重要的，应尽量想办法解决。

2. 进行企业自我体检，消除法律隐患

当拆迁中的博弈进行到一定程度时，拆迁方会使出各种手段对被拆迁企业施加压力，比如让税务、消防、安全监管等部门去查企业的税收、防火、安全生产等方面的问题，发现问题甚至制造问题对被拆迁企业进行处罚。这时候就需要我们“打铁还需自身硬”，对各种可能出现的问题进行预估，提前防范，提前布局。

此外，对即将到期的银行贷款，也需要认真对待。如果没有遇到拆迁，到期的银行贷款可以通过相关的手续以新贷还旧贷或者申请延期，一旦遇到拆迁，情况就可能发生变化。实践中我们就遇到过这样的案例，企业贷款到期后，拆迁方促使银行起诉被拆迁企业，在诉讼中又将企业的资产做了极低的评估，企图通过申请财产执行的方式结束拆迁。一旦企业在这种时候资金周转不顺畅，就会非常被动，甚至是带来致命的打击。

3. 建立信息渠道

企业在经营中积累的一些社会关系不一定能对补偿价格直接发生作用，但是其对信息搜索的作用还是较大的。被拆迁企业要有意识地建立信息渠道，做到随时能够了解拆迁进展的相关信息，包括拆迁方的信息和其他被拆迁方的信息。有了准确的情报才能进行决策，知己知彼才能胜券在握。所以听到拆迁要开始的信息后，就要考虑怎么建立信息来源渠道，切勿因为信息不对称导致自己错失获得有利补偿的良机。

（三）专业人员的准备

比较大的企业遇到拆迁时，一般会聘请专业的律师和专业