



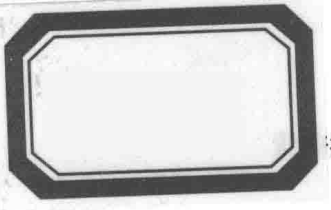
房屋征收补偿

索赔技巧和赔偿计算标准

第 3 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



技巧和赔偿计算标准丛书 09

房屋征收补偿

索赔技巧和赔偿计算标准

第 3 版

法律出版社专业出版编委会 编

罗 灿 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

据

房屋征收补偿索赔技巧和赔偿计算标准 / 法律出版社专业出版编委会编. —3 版. —北京:法律出版社, 2015. 2

ISBN 978 - 7 - 5118 - 7603 - 4

I. ①房… II. ①法… III. ①房屋拆迁—补偿—基本知识—中国②房屋拆迁—赔偿—标准—中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 044662 号

房屋征收补偿索赔技巧和赔偿计算标准
(第 3 版)

法律出版社专业出版编委会/编

策划编辑 邢艳萍

责任编辑 邢艳萍

装帧设计 贾丹丹

© 法律出版社·中国

开本 A5

版本 2015 年 4 月第 3 版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

责任校对 王 丰

印刷 三河市龙大印装有限公司

印张 7.25 字数 168 千

印次 2015 年 4 月第 1 次印刷

编辑统筹 大众出版分社

经销 新华书店

责任印制 沙 磊

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.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/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 7603 - 4

定价:26.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

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。

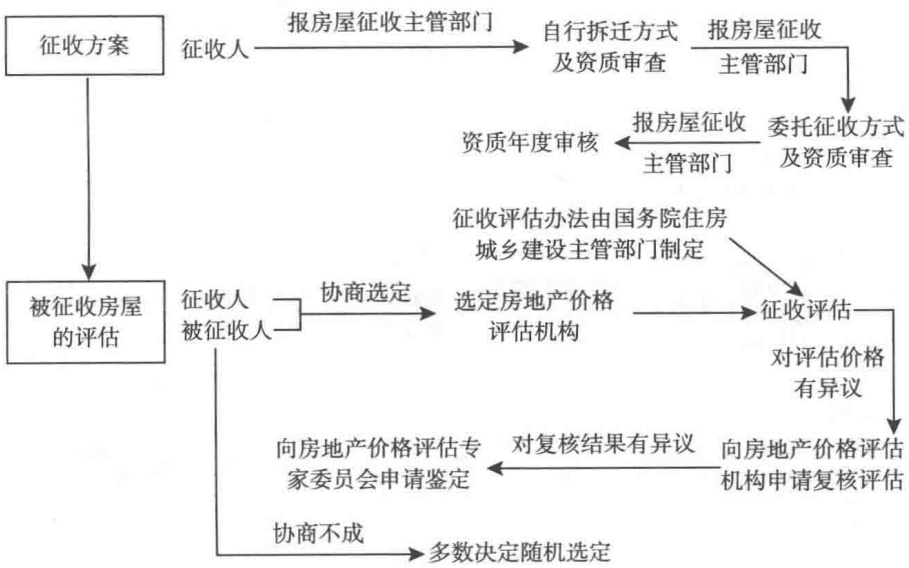
【计算标准】 把计算中用到的职工年人均工资、居民家庭平均每人全年消费性支出、丧葬费标准等数据以表格的形式列出,便于参考。

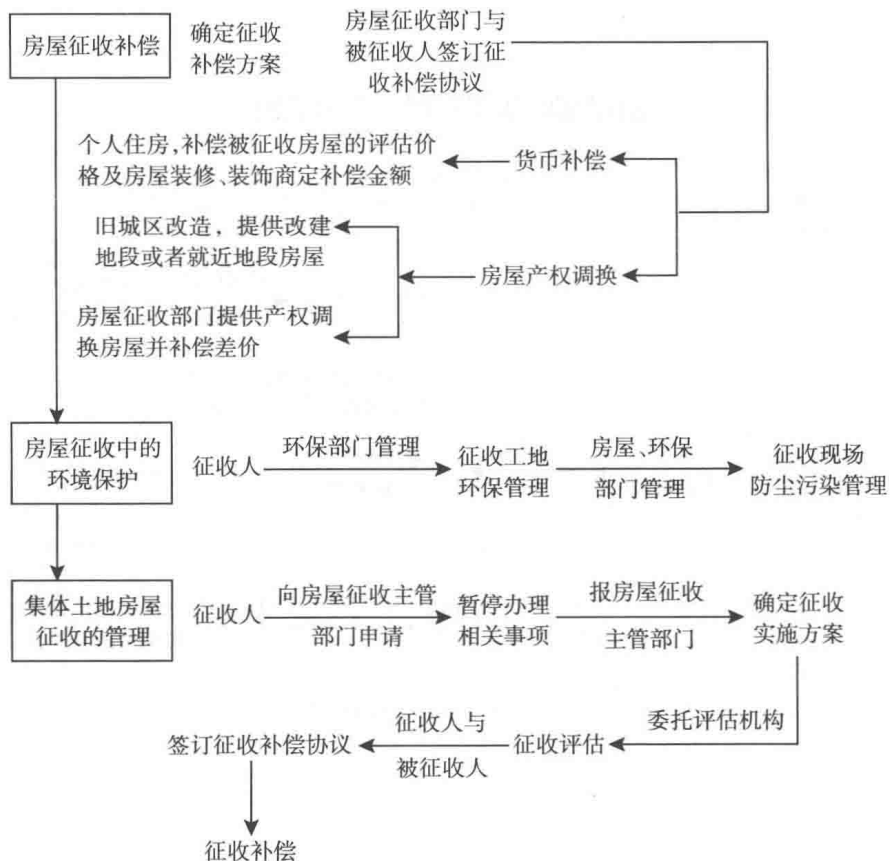
【真实案例】 通过真实案例演示的形式,采用文中附加注解的方法,引领读者一点一点地具体掌握索赔的技巧和计算的方法。

【法律依据】 把相关的法律文件汇集整理,便于读者查阅、翻看。

征收纠纷流程图表

房屋征收法律流程操作示意图





房屋土地征收补偿计算公式

1. 土地补偿费的计算公式：

土地补偿费 = 前三年平均年产值 $\times$ 补偿倍数 ($6 < \text{补偿倍数} < 10$)

2. 土地征收安置补助费的计算公式：

① (被征地块需安置人数 $\times$ 补偿倍数) > 15 时

总安置费 = 该被征地块前三年平均年产值 $\times 15$

② (被征地块需安置人数 $\times$ 补偿倍数) < 15 时

总安置费 = 该被征地块前三年平均年产值 $\times$ 补偿倍数 $\times$ 被征地块需安置人数

3. 房屋征收补偿计算公式：

① 房屋征收货币补偿 = 合法拥有房产评估价格 + 房屋装修装饰商定补偿金额 (或经评估确定的房屋装修装饰补偿金额)

② 房屋征收补偿差价 = 合法拥有房产评估价格 + 房屋装修装饰商定补偿金额 (或经评估确定的房屋装修装饰补偿金额) - 被拆迁人获得调换产权的房屋的评估价格

4. 房屋征收补偿费计算公式：

被征收人房屋拆迁安置费 = 搬迁补助费 + 没有提供周转房情况下的临时安置补助费 + 超过过渡期限的临时安置补助费 + 非住宅房屋因停产、停业造成的损失赔偿费

注：(1) 如果征收人提供周转房且被征收人居住，则公式第二项补助费为 0。

(2) 如果征收房屋属住宅房屋，则公式第四项赔偿费为 0。

(3) 被征收人获得补偿，表明该房屋由其自用。

目 录

第1章 遇到房屋征收该怎么办	1
一、什么是房屋征收	1
二、遇到房屋征收要理性面对	2
三、征收人	2
四、被征收人	4
第2章 房屋征收补偿索赔技巧	6
技巧一：守护自己的家园，明确房屋征收的条件	6
技巧二：了解征收过程，防止权利受侵犯	12
技巧三：确定能得到征收补偿的房屋范围	17
技巧四：明确哪些人可以得到征收补偿	22
技巧五：知道如何评估征收房屋的价值	26
技巧六：明确补偿范围，选择补偿方式	33
技巧七：注意房屋征收中的证据	43
技巧八：发生纠纷，寻求救济的四种途径	47
技巧九：掌握征收维权中的文书写作	67
一、行政复议申请书	67
二、行政起诉状	67
三、行政上诉状	68
四、缓交诉讼费申请书	68

五、减交诉讼费申请书	69
六、免交诉讼费申请书	69
七、民事起诉状	70
八、民事答辩状	71
第3章 如何计算房屋征收补偿金	72
一、被征收房屋价值补偿费的计算	72
二、搬迁、安置补偿费的计算	73
三、停产停业损失补偿费的计算	74
第4章 征收公告范例	79
一、苏州市人民政府关于国有土地上房屋征收决定的公告	79
二、芜湖县房屋征收决定公告(第2号)	89
三、关于金三角地块房屋征收决定的公告	102
第5章 真实案例演示	110
案例一:袁某诉辉县市人民政府等房屋征收裁决纠纷案	110
案例二:潘某诉长沙市某某区人民政府房屋征收补偿安置纠纷案	115
案例三:刘某诉株洲市人民政府不服政府房屋征收决定案	122
案例四:重庆市涪陵区国土资源局与徐某房屋征收行政补偿安置合同纠纷上诉案	133
案例五:李某某、梁某诉被告重庆市九龙坡区人民政府房屋征收行政补偿案	141
第6章 相关法律规定	149
国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	149
中华人民共和国城市房地产管理法(2007.8.30修正)	155
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28修正)	165

国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	180
北京市人民政府关于印发《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》的通知(2011.5.27)	185
北京市住房和城乡建设委员会关于印发《北京市国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》的通知(2011.11.2)	188
北京市住房和城乡建设委员会、北京市人力资源和社会保障局、北京市工商局关于印发《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》的通知(2011.11.18)	191
北京市住房和城乡建设委员会关于印发《北京市国有土地上房屋征收与补偿中住房保障优先配租配售管理办法》的通知(2011.11.2)	194
上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则(2011.10.19)	196
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(2012.2.27)	209
北京市高级人民法院关于印发《关于〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉施行前已取得拆迁许可证项目所涉案件有关审判、执行工作的若干意见(试行)》的通知(2011.6.10)	211

第1章 | 遇到房屋征收该怎么办

一、什么是房屋征收

房屋征收,是指为了公共利益的需要,征收国有土地上单位、个人的房屋,对被征收房屋所有权人(以下简称被征收人)给予公平补偿的一系列法律行为。本书所指的征收,仅限于国有土地上的房屋征收,不包括农村集体所有土地上的房屋征收。

2011年1月19日公布实施的《国有土地上房屋征收与补偿条例》已废止了以前的《城市房屋拆迁管理条例》,明确房屋征收只能基于公共利益的需要进行,其第8条明确公共利益包括保障国家安全、促进国民经济和社会发展等,具体包括:(1)国防和外交的需要;(2)由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要;(3)由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要;(4)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要;(5)由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要;(6)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第35条规定,在该条例出台前已取得拆迁许可证的项目,其评估、补偿、安置等按原拆迁管理

条例即《城市房屋拆迁管理条例》的规定办理,拆迁行政管理部门继续履行职责,按照原有规定执行城市房屋拆迁行政裁决等程序,但政府不得责成有关部门强制拆迁。已依法取得房屋拆迁许可证的项目,拆迁人委托拆迁代办单位实施拆迁的,拆迁代办单位应继续履行相应的责任和义务。

二、遇到房屋征收要理性面对

如果遭遇房屋征收,千万不要着急,不要不知所措,更不要感情用事、意气用事。如果动辄大动干戈,一心要找政府讨个说法,很可能吃亏的最终还是自己。我们一定要学会利用政策和法律最大限度地争取自身的利益。

能找到懂房屋征收政策和法律的朋友咨询一下当然是首选,大家都是朋友,没有利益冲突,都会热情帮助解答的。如果找不到合适的人问,可以到网上查查,浏览一下专门的网站,很多网站还有在线咨询。如果上网不方便,也可以打电话给一些援助机构或组织,或者律师事务所。

当然,只有自己才最关心自己的事情和利益,在问别人的同时,要加强自身的学习。除了上网查资料,还可以到图书馆中查阅相关的书籍,查看相关的政策和法律。对征收的条件、征收人、被征收人、征收补偿、征收安置等征收过程中的核心问题,做到心中有数。

当今社会,还有很多热衷于公益事业的人士、机构和组织,你还可以去找他们。相信他们一定会认真地回答你的问题,帮你解决困难。

三、征收人

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第4条规定,市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。市、县级人民政府确定的房屋征收部门(以下简称房屋征收部门)组织实施本行政区域的房屋

征收与补偿工作。市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工,互相配合,保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。由此可知,新出台的《国有土地上房屋征收与补偿条例》改变了之前《城市房屋拆迁管理条例》中由取得房屋拆迁许可证的单位作为拆迁主体的方式,完全由政府来负责房屋征收与补偿工作,能够缓解房屋征收过程中征收人与被征收人之间的矛盾。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第5条,房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位,承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督,并对其行为后果承担法律责任。

环顾整个《国有土地上房屋征收与补偿条例》,房屋征收中区县政府的职责有:

1. 组织有关部门论证和公布征收补偿方案,征求公众意见;
2. 对征收补偿方案的征求意见情况和修改意见进行公布,以及组织因旧城改建需要征收房屋,多数认为补偿安置方案不符合规定要求的情况下举行听证会;
3. 对房屋征收进行社会稳定风险评估;
4. 依法作出房屋征收决定并公布;
5. 制定房屋征收的补助和奖励办法;
6. 组织有关部门对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认证和处理;
7. 依法作出房屋征收补偿决定。

房屋征收中征收部门的职责有:

1. 委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作,并对委托房屋征收与补偿行为负责监督;
2. 拟订征收补偿方案,并报区县政府;

3. 组织对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记,并公布调查结果;

4. 书面通知有关部门暂停办理房屋征收范围内的新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等相关手续;

5. 与被征收人签订征收补偿协议;

6. 与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议或被征收房屋所有权人不明的,报请政府作出补偿决定;

7. 依法建立房屋征收补偿档案,并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布;

8. 组织选举确定评估机构活动。

四、被征收人

房屋被征收人是指被征收房屋的所有权人。只有被征收人即房屋的所有权人才有权得到征收补偿和安置。所有权人可以是拥有被征收房屋的产权的个人或单位,一般地,所有权人以产权证记载的权利人为所有权人,所有权人可以是一人,也可以是几人共有。

被征收人的权利如下:

1. 知情权

具体指对如下事项的知情权:(1)被征收房屋权属调查结果;(2)确定评估机构;(3)补偿方案和修改意见;(4)房屋征收决定;(5)房屋征收补偿决定;(6)分户补偿情况;(7)审计结果。

2. 选择权

具体包括对如下事项的选择权:(1)选择评估机构的权利,具体方式包括协商选举和投票选举;(2)就房屋征收补偿方式选择货币补偿和产权调换的权利。

3. 参与权

也即提出意见的权利,包括:(1)对征收补偿方案提出意见;

(2)对分户初步评估结果提出意见。

4. 救济权

(1)对评估结果可以申请复估和申请专家委员会鉴定;(2)对政府作出的征收决定可以提出复议或诉讼;(3)对政府作出的补偿决定可以提出复议或诉讼。

5. 获得征收补偿安置的权利

权利和义务是相对的,被征收人的义务包括:(1)配合房屋征收部门进行调查登记;(2)不得在征收范围内实施不当增加补偿费用的活动,比如,不得新建、扩建、改建房屋,不得改变房屋和土地用途等;(3)签订补偿安置协议;(4)在补偿合同或补偿决定规定的期限内搬迁完毕。

第2章 | 房屋征收补偿索赔技巧

技巧一：守护自己的家园，明确房屋征收的条件

为什么征收，该不该征收，这是广大被征收户首先要问的问题。概括来说，征收的条件有以下几条：

一、必须符合公共利益的需要

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第8条，公共利益包括保障国家安全、促进国民经济和社会发展等，包括：

- (1) 国防和外交的需要；
- (2) 由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- (3) 由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- (4) 由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- (5) 由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；
- (6) 法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第9条，确需征收房屋的

各项建设活动,应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建,应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划。制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划,应当广泛征求社会公众意见,经过科学论证。

二、必须由政府依法作出房屋征收决定

因为房屋征收涉及的方面很多,如被征收人的利益保护、城市的建设、社会的安定,因此,基于公共利益的需要,确需征收房屋的,应由市、县级人民政府作出房屋征收决定。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第10条,房屋征收部门拟订征收补偿方案后,也应报市、县级人民政府。市、县级人民政府作出房屋征收决定前,应当按照有关规定进行社会稳定风险评估;房屋征收决定涉及被征收人数量较多的,应当经政府常务会议讨论决定。作出房屋征收决定前,征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

三、必须按法定程序进行公告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第13条,市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋征收部门拟订征收补偿方案后上报市、县级人民政府后,市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布,征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。因旧城区改建需要征收房屋,多数被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的,市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会,并根据听证会情况修改方案。