

房屋拆迁实务指导丛书

国有土地上 房屋征收补偿 操作流程与实务指引

GUOYOU TUDI SHANG
FANGWU ZHENGSHOU BUCHANG
CAOZUO LIUCHENG YU SHIWU ZHIYIN

殷清利·著

打造最全面、最专业、最实用的房屋征收补偿实务图书！

★ 操作流程 103 个：独家制作，一目了然

★ 实务问题 181 个：汇聚著述，解惑答疑

★ 地方做法 175 处：纵横归类，对比借鉴

★ 流程阐释 5 类：细化流程，精准阐释

★ 示范文书 70 份：格式文本，随查随用

★ 地方法规 21 件：参考范例，随查随看



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

国有土地上 房屋征收补偿 操作流程与实务指引

GUOYOU TUDI SHANG
FANGWU ZHENGSHOU BUCHANG
CAOZUO LIUCHENG YU SHIWU ZHIYIN

殷清利·著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

国有土地上房屋征收补偿操作流程与实务指引 / 殷清利著. —北京:法律出版社,2013.3

ISBN 978 - 7 - 5118 - 4390 - 6

I. ①国… II. ①殷… III. ①国有土地—土地征用—补偿—条例—中国②房屋拆迁—补偿—条例—中国 IV. ①D922.39②D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 298124 号

国有土地上房屋征收补偿操作流程与实务指引
殷清利 著

编辑统筹 法律应用出版分社
策划编辑 薛 晗
责任编辑 薛 晗
装帧设计 李 瞻

© 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 北京北苑印刷有限责任公司

责任印制 陶 松

开本 720 毫米×960 毫米 1/16

印张 31.25

字数 545 千

版本 2013 年 3 月第 1 版

印次 2013 年 3 月第 1 次印刷

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 - 4390 - 6

定价:68.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

序 言

至今在我脑海里还有那样一个感触的场面,那样一个期许的目光,那样一个难忘的时刻……

2011年1月19日下午我驱车赶往山东某地,代理当地麻袋厂拆迁范围的13名被拆迁人的案件,法院答复次日立案,而这却是经过四个月的三级法院反映协调才换来的。当日下午18时当我敲响某位被拆迁人住处大门时,这位被拆迁人极高兴地出门迎接我,并充满激情地告诉我:“国务院刚才审议通过了《国有土地上房屋征收与补偿条例》草案!”

也是从这一感触时起,我对《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称《征收条例》)所涉及的35个条文产生了深厚的研究兴趣。

与被征收人的深切期望相比,有些地方征收部门工作人员在操作过程中的表现却差强人意。例如,河南省某市大张旗鼓地作出第一号房屋征收决定,形式却是由某市房屋征收与补偿办公室开具的红头文件。被征收人不服,向河南省人民政府提起撤销征收决定之行政复议,最终以应由市、县级人民政府作出征收决定、某市房屋征收与补偿办公室作出征收决定不符合条例规定且属超越职权为由,行政复议机关将该征收决定确认违法。这一次的错误并没有让征收部门提高警惕,之后政府又作出一次房屋征收决定,被征收人再次提起行政复议,在复议听证会上又发现更为低级的诸多错误,如征收部门在正式通过征收补偿方案之后,又组织有关部门进行论证及召开听证会。这与征收条例所规定的先组织论证、再公布征求意见、再修正公布的程序严重颠倒。

更为可笑的是,在一例房屋征收决定行政复议案件中,房屋征收决定居然载明援引《征收条例》第8条第5款(正确应为“第8条第5项”)来说明系旧城区改建的公共利益需要。也是因为这样的问题,征收人主动撤销了房屋征收决定。

诚然在国务院的行政法规体系中,35条的《征收条例》算不上出类拔萃。但简短的35条内容,却与土地管理法、城乡规划法、行政诉讼法、行政复议法等遥相呼应、盘根错节。如果不经深度研究,很可能连其出台背景、彼此关系、司法实务等方面的内容都难以全面把握。征收条例出台实施后,各地规范性文件制定历程也不尽相同。有些地方制定了较为详尽的操作流程及程序;而有些地方

却裹足不前,似是等待上一级部门更为详尽的实施办法,又似是不敢大胆创新工作,更似是找不到一个既适应征收条例,又适合当地操作的流程及指引。据笔者调查,令人惊讶的是有很多地方至今从未实施过房屋征收行为。

作为《征收条例》首先保障其权益的被征收人一方,面对极具概括、抽象的35条,时常陷入迷惘。有些被征收人便欲从目前征收条例释义类书籍中找寻答案,但实践证明他们的找寻,在花费很大的精力及财力情况下,收效甚微。究其原因,关键在于目前征收条例的实务性书籍甚少,而释义类书籍虽然较多,但又在实务操作上存在一定欠缺。

为尝试解决以上难题,笔者在写作《最新房屋、土地征收疑难案件裁判标准与实务解析》一书后,汲取目前征收条例近十几类图书之精华,首先将同一类疑难问题的相关答案进行列举,节省了读者查找之艰辛;其次依据征收条例及评估办法的规定,独家制作了“全国通用版国有土地上房屋征收补偿103个操作流程”;另外针对每一流程从流程释义、操作实务、地方概览、示范文书、法规链接等五方面进行详释;最后本书还针对各省、自治区、直辖市相关典型操作规程类文件进行了汇编。

“一册在手,征收不愁!”这就是本书旨在给广大征收部门工作人员、被征收人及其他法律实务人员提供服务所希望能实现的目标。当然此书的出版还要感谢贾增军律师(河北)、闫拥军律师(北京)、刘云松律师(北京)、董志刚律师(北京)、李永生律师(北京)、马春国律师(山东)等同行对本书所提建议。最后还要感谢法律出版社薛晗编辑对本书形成所提策划方面的建议。

由于本人水平有限,加之时间仓促,书中难免会出现错误或不当之处,望读者多提宝贵意见。



壬辰年秋写于北京

目录(简)

第一章	操作流程详图	(1)
第二章	流程详释与实务指引	(5)
第 1.0 节	区分房屋征收与房屋拆迁	(7)
第 2.0 节	房屋征收与补偿概括程序	(15)
第 3.0 节	房屋征收决定程序	(115)
第 4.0 节	房屋征收评估程序	(253)
第 5.0 节	房屋征收补偿程序	(316)
第 6.0 节	房屋搬迁与拆除	(378)
第三章	地方操作流程文件汇编	(385)

目录(详)

第一章 操作流程详图	(1)
------------------	-------

第二章 流程详释与实务指引	(5)
---------------------	-------

第 1.0 节 区分房屋征收与房屋拆迁	(7)
---------------------------	-------

【操作实务】

1. 从 2011 年 1 月 21 日起,房屋征收部门不得再按照原拆迁条例规定核发新的房屋拆迁许可证	(8)
2. 已依法取得房屋拆迁许可证的项目,如何适用原拆迁条例与《征收条例》?	(8)
3. 对拆迁许可证未依法申请,又未办理延期的,如果过期要重新登记,如何处理?	(9)
4. 《征收条例》公布施行之前,尚未依法取得房屋拆迁许可证的项目,应如何处理?	(9)
5. 在《征收条例》颁布前已经生效的判决之效力认定	(9)
6. 《征收条例》对其生效日期的规定,属于以下三种情况的哪一种?	(9)
7. 《征收条例》对其生效日期的规定,属于以下五种情况的哪一种?	(9)

【地方概览】

1. 对于原拆迁裁决,仅规定向人民法院申请强制执行的做法	(10)
2. 对区分房屋拆迁与征收规定最为详尽的做法	(10)
3. 对原拆迁项目申请司法强制执行需建立在“确有强拆必要”前提上的做法	(11)
4. 对《征收条例》实施前取得土地使用权,但未取得拆迁许可如何处理的做法	(11)
5. 对征收前正在实施的棚户区改造项目作出特殊规定的做法	(11)
6. 明令不得核发拆迁许可证的做法	(12)
7. 对已经作出的行政强制决定规定失效的做法	(12)
8. 《征收条例》实施前已经试点征收的做法	(12)
9. 对未办理拆迁许可证建设项目最宽松的做法	(13)
10. 对已经办理房屋拆迁许可证项目实施规定较为详尽的做法	(13)

2 国有土地上房屋征收补偿操作流程与实务指引

【示范文书】

文书 1.《关于是否存在拆迁手续的政府信息公开申请书》 (13)

第 2.0 节 房屋征收与补偿概括程序 (15)

2.1 征收房屋前提 (15)

【操作实务】

1. 注意明确公共利益需要征收国有土地上单位、个人房屋的上位法依据 (15)

2. 由国务院制定《国有土地上房屋征收与补偿条例》合法合理的依据 (15)

3. 国库利益(又称“财政收入利益”)能否当然成为对房屋征收的公共利益?
..... (16)

【示范文书】

文书 2.《房屋征收与补偿征求意见表》..... (17)

2.2 征收适用范围 (18)

2.2.1 征收地域范围 (18)

【操作实务】

1. 对于集体土地上房屋的征收从法律途径上如何调整? (18)

2. 对“城中村”房屋征收如何实施? (19)

3. 国务院法制办、住房和城乡建设部负责人答记者问对集体土地房屋征收
的解读 (20)

4. 关于已经纳入城市规划区的农村集体土地上房屋的征收补偿问题 (20)

【地方概览】

1. 对集体土地制定房屋拆迁规定的做法 (21)

2. 对集体土地制定专门征收及征地规定的做法 (22)

3. 对集体土地制定专门房屋征收规定的做法 (23)

4. 对集体土地征收涉及地上附着物补偿费用补偿原则的做法 (23)

5. 对集体土地征收涉及地上附着物补偿费用标准制定的做法 (26)

6. 对集体土地征收涉及地上附着物补偿费用专门制定标准文件的做法 (27)

7. 对集体土地征收补偿费用专门制定分配使用文件的做法 (27)

8. 对集体土地征收安置争议制定专门处理规定的做法 (28)

9. 对集体土地房屋征收补偿制定专门评估规定的做法 (28)

10. 对征用集体所有土地房屋拆迁争议制定专门裁决办法的做法 (28)

11. 对集体土地征收征用制定社会稳定风险评估暂行办法的做法 (28)

12. 对城市建成区内城中村改造或城乡结合部制定集体土地上房屋征收补
偿文件的做法 (28)

13. 对集体土地征收和房屋征收安置补偿制定相关办法的做法 (29)

【示范文书】

文书 3.《集体土地征收补偿协议书》 (29)

2.2.2 被征收人范围	(34)
--------------------	--------

【操作实务】

1. 房屋征收时,公房承租人与私房承租人的权益问题如何调整?	(35)
2. 涉及承租的房屋被征收,承租人有权得到搬家费、临时安置费、停产停业损失	(36)

【地方概览】

1. 对停产停业损失补偿费分配作出专门规定的做法	(36)
2. 对公有租赁房屋征收补偿作出专门规定的做法	(37)
3. 将公有房屋承租人直接纳入征收补偿协议主体的做法	(42)
4. 对公房承租人明确对补偿决定享有行政救济权利的做法	(42)
5. 突出保障房屋征收时单位公房职工权益的做法	(42)
6. 对公房征收补偿作出最详尽规定的做法	(42)

【示范文书】

文书4.《租赁合同(最大化保障承租人在房屋征收时的权益)》	(43)
-------------------------------------	--------

2.3 房屋征收与补偿原则	(45)
---------------------	--------

2.3.1 公平补偿原则	(45)
--------------------	--------

【操作实务】

1. 《征收条例》的具体规定中,哪些体现了公平补偿原则?	(46)
2. 公平补偿原则为何与其他三项基本原则不在一个条文规定?	(47)

【示范文书】

文书5.《房屋征收与补偿社会承诺责任书》	(48)
----------------------------	--------

2.3.2 决策民主原则	(49)
--------------------	--------

【操作实务】

1. 《征收条例》的具体规定中,哪些体现了决策民主原则?	(50)
2. 听取被征收人对补偿方案的意见时,被征收人没有提出异议,以此作出的征收补偿决定是否一定正确?	(50)

【示范文书】

文书6.《旧城区改建项目民意调查征求意见表》	(51)
------------------------------	--------

2.3.3 程序正当原则	(52)
--------------------	--------

【操作实务】

《征收条例》的具体规定中,哪些体现了程序正当原则?	(52)
---------------------------------	--------

【示范文书】

文书7.《国有土地上房屋征收补偿工作实施方案》	(53)
-------------------------------	--------

2.3.4 结果公开原则	(55)
--------------------	--------

【操作实务】

1. 《征收条例》的具体规定中,哪些体现了结果公开原则?	(56)
------------------------------------	--------

4 国有土地上房屋征收补偿操作流程与实务指引

2. 对有关部门论证后的征收补偿方案、征收补偿方案征求意见情况和根据公众意见修改的情况这三类政府信息能否要求信息公开? (56)

【示范文书】

- 文书 8.《国有土地上房屋征收与补偿信息公开目录、方式及时限》 (57)

- 2.4 征收主体的界定 (61)

- 2.4.1 市、县级人民政府 (61)

【操作实务】

1. 作为房屋征收与补偿主体的“市、县级人民政府”具体范围如何界定? (61)
2. 设区的市及其所辖区的人民政府房屋征收权限划分时应注意的问题 (63)
3. 市、县级人民政府的征收人职责主要有什么? (64)

【示范文书】

- 文书 9.《建立国有土地上房屋征收体制规范文书》 (65)

【地方概览】

1. 具体界定明确市、县级人民政府征收主体的做法 (68)
2. 存在委托实施国有土地上房屋征收与补偿工作的做法 (71)
3. 对开发区等房屋征收作出特别委托规定的做法 (72)
4. 各级开发区、高新区管委会不宜作为征收主体的做法 (72)
5. 北部新区管委会有权作出征收决定的做法 (72)
6. 征收人设置领导小组、审批小组等临时机构的做法 (72)
7. 对房屋征收人主要职责作出专门规定的做法 (73)
8. 对政府派出机构、基层组织及居民自治组织规定不具备房屋征收主体资格的做法 (73)

- 2.4.2 房屋征收部门 (74)

【操作实务】

1. 市、县级人民政府房屋征收部门如何设置? (75)
2. 市、县级人民政府确定的房屋征收部门职责主要有什么? (75)
3. 市、县级人民政府的房屋征收部门“组织实施”房屋征收与补偿工作,是由市、县级人民政府还是该房屋征收部门直接承担责任? (76)

【示范文书】

- 文书 10.《房屋征收委托书》 (77)

【地方概览】

1. 明确具体房屋征收部门的做法 (78)
2. 专门规定临时机构不得作为房屋征收部门的做法 (82)
3. 对房屋征收机构和人员编制进行规定的做法 (82)
4. 征收部门设立国有土地上房屋征收事务中心的做法 (82)
5. 对房屋征收部门主要职责进行规定的做法 (83)
6. 确定三个以上单位作为房屋征收部门的做法 (84)

2.4.3 房屋征收实施单位	(84)
----------------------	--------

【操作实务】

1. 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位的事项包括哪些?	(84)
2. 房屋征收实施单位的性质界定	(85)
3. 如何把握房屋征收委托的形式与要件?	(85)
4. 房屋征收委托合同的性质	(86)
5. 房屋征收实施单位是否可以接受委托,从事搬迁工作?	(87)

【示范文书】

文书 11.《房屋征收委托合同》	(87)
------------------------	--------

【地方概览】

1. 对房屋征收实施单位性质、经费、具体名称等作出明确规定的做法	(88)
2. 对委托征收实施单位的形式等作出明确规定的做法	(89)
3. 对征收实施单位工作人员作出明确要求的做法	(89)
4. 对原房屋拆迁管理部门能否转变为征收实施单位等作出明确规定的做法	(90)
5. 房屋征收实施单位不得以承包方式承接征收任务的做法	(90)
6. 设立房屋征收事务所作为房屋征收实施单位的做法	(91)
7. 可以委托开发区、新区管委会等负责辖区征收与补偿工作的做法	(91)
8. 原拆迁单位和土地收购机构为房屋征收实施单位的做法	(91)
9. 规定房屋征收实施单位主要职责的做法	(91)
10. 对征收实施单位及从业人员制定专门管理规定的做法	(92)
11. 通过购买服务方式完成房屋征收与补偿专业性工作的做法	(92)
12. 规定房屋征收实施单位要取得资质的做法	(92)

2.4.4 其他有关部门	(93)
--------------------	--------

【操作实务】

1. 政府哪些有关部门可能涉及房屋征收,具体如何操作?	(93)
2. 房屋征收与补偿过程中,有哪些规定涉及政府“有关部门”?	(95)
3. 如何理解以政府其他部门为被告提起的诉讼?	(96)

【示范文书】

文书 12.《无证房屋征收补偿安置方案(建议稿)》	(96)
---------------------------------	--------

【地方概览】

对房屋征收与补偿涉及“其他相关部门”作出具体列举的做法	(97)
-----------------------------------	--------

2.5 征收监督与指导	(101)
-------------------	---------

【操作实务】

1.《征收条例》第6条第1款规定的房屋征收与补偿监督的法律依据是什么?	(101)
2.《征收条例》第6条第1款规定的房屋征收与补偿监督主要包括哪些	

6 国有土地上房屋征收补偿操作流程与实务指引

- 内容? (103)
- 3.《征收条例》第6条第2款规定的房屋征收与补偿指导的法律依据是什么? (104)
- 4.《征收条例》第6条第2款规定的房屋征收与补偿指导主要包括哪些内容? (105)

【示范文书】

- 文书13.《房屋征收社会监督员推荐表》 (107)

【地方概览】

- 1.对房屋征收与补偿监督分类最为详尽的做法 (107)
- 2.对房屋征收补偿指导监督制定专门文件予以规范的做法 (108)
- 2.6 征收举报与监察 (110)

【操作实务】

- 1.《征收条例》第7条第1款规定的房屋征收与补偿举报的法律依据是什么? (110)
- 2.《征收条例》第7条第1款规定的房屋征收与补偿举报主要包括哪些内容? (111)
- 3.《征收条例》只规定举报制度,是否排除公民在宪法上的申诉、控告权? (112)
- 4.《征收条例》第7条第2款规定的房屋征收与补偿监察的法律依据是什么? (112)
- 5.中国共产党各级纪律委员会对房屋征收与补偿工作有无监督权?
..... (112)

【示范文书】

- 文书14.《违法征收与补偿行为网上举报登记表》 (113)

第3.0节 房屋征收决定程序 (115)

- 3.1 公共利益界定 (115)

【操作实务】

- 1.因公共利益需要进行征收需满足的条件有哪些? (115)
- 2.关于界定公共利益时判断标准汇总 (115)
- 3.关于旧城区改建需要公共利益界定标准汇总 (116)
- 4.关于保障性安居工程建设需要公共利益界定标准汇总 (118)
- 5.《征收条例》中“确需”的理解与实务把握 (119)
- 6.以公共利益为名征收后实际从事非公共利益建设的实务处理 (120)
- 7.法院在审理征收决定案件中涉及是否属于公共利益等问题的实务处理 (120)
- 8.土地储备能否作为进行房屋征收的理由? (121)

【示范文书】

- 文书15.《被征收人对房屋征收意见汇总表》 (122)

【地方概览】

1. 对公共利益界定涉及的《征收条例》第8条作出特色性规定的做法 (122)
2. 对征收决定作出前申请程序进行规定的做法 (123)
- 3.2 四规划一计划 (129)

【操作实务】

1. 保障性安居工程建设、旧城区改建应当经市、县级人民代表大会审议通过,方可实施房屋征收 (129)
2. 保障性安居工程建设、旧城区改建已列入国民经济和社会发展年度计划,是否还应审查是否符合四个规划? (130)
3. 违反规划的“公众参与”原则是否影响征收决定的合法性? (130)
4. 我国有关法律法规对“四规划”编制作了具体规定 (131)
5. 房屋征收如果要改变土地用途,必须首先变更土地利用总体规划和城乡规划 (131)
6. 关于“四规划”的法律性质 (131)
7. 关于房屋征收案件中审查征收决定的前提依据“四规划一计划”时应注意形式审查要求 (132)

【示范文书】

- 文书 16.《××市××区人民政府关于出具××片区改造是否符合国民经济和社会发展规划、年度计划的函》 (134)
- 文书 17.《××市发展和改革委员会关于××片区改造符合国民经济和社会发展规划、年度计划的复函》 (135)

【地方概览】

1. 专项设置房屋征收计划的做法 (135)
2. 对“市、县级国民经济和社会发展年度计划”进行详解的做法 (137)
- 3.3 征收范围确定 (138)

【操作实务】

1. 对“不当增加补偿费用的其他行为”的理解 (138)
2. 对“房屋征收范围确定后”如何理解? (139)
3. 房屋征收范围确定后,房屋还能出租吗? (139)

【示范文书】

- 文书 18.《征收范围告知书》 (140)

【地方概览】

1. 不当增加补偿费用事项列举的做法 (140)
2. 征收范围确定相关依据的做法 (143)
3. 房屋征收預告书(告知书)的做法 (144)
- 3.4 通知暂停办理手续 (144)

【操作实务】

1. 房屋征收部门应当具体通知哪些部门暂停办理有关手续? (145)

2. “最长暂停期限”能否理解为“最长的征收期限”? (145)

3. 暂停办理期限的法律性质 (146)

【示范文书】

文书 19.《暂停办理相关手续通知书》 (146)

文书 20.《暂停办理相关手续通知书送达回执》 (147)

【地方概览】

1. 通知暂停办理手续具体部门的做法 (147)

2. 暂停办理手续通知送达、备案的做法 (149)

3. 要求被征收人等提交不增加补偿费用书面承诺的做法 (149)

4. 房屋征收范围确定前不得暂停办理相关手续的做法 (149)

3.5 调查登记 (150)

【操作实务】

1. 调查登记应在何时进行? (150)

2. 房屋征收部门等在调查登记中应履行何种职责? (151)

3. 调查登记结果公布应当采取何种方式? (151)

4. 调查登记结果是否可能影响征收决定的合法性? (151)

5. 调查登记的法律性质与效力如何? 如对调查登记结果有异议如何救济?
..... (152)

6. 如果被征收人故意不予配合,将丧失行政诉讼举证权利 (152)

【示范文书】

文书 21.《国有土地上房屋征收调查登记通知》 (153)

文书 22.《房屋征收情况调查表》 (154)

文书 23.《征收范围房屋分户调查表》 (155)

文书 24.《征收房屋调查情况公告》 (156)

【地方概览】

1. 委托、组织房屋征收实施单位调查登记的做法 (156)

2. 明确调查登记具体内容的做法 (157)

3. 调查登记情况由被征收人签字确认的做法 (158)

4. 调查登记结果以公告形式公布的做法 (158)

5. 规定对调查结果异议处理程序的做法 (158)

6. 对被征收人不配合调查登记处理的做法 (158)

7. 调查登记时可以进行分类评估的做法 (158)

8. 对调查登记结果抽查、备案的做法 (158)

3.6 未登记和临时建筑的调查认定处理 (159)

【操作实务】

1. 对严重影响或一般影响规划的违法建筑,如何处理? (159)
2. 征收被认定为违法建筑的房屋不予补偿是否公平? (161)
3. 对未经登记建筑等认定和处理结果不服的,能否提起行政复议或者诉讼?
..... (162)
4. 违法建筑的时效如何界定? (162)
5. 关于期满的临时建筑实践中如何处理? (163)
6. 认定违法建筑的职权范围 (163)

【示范文书】

- 文书 25.《某综合行政执法局拟行政处罚决定书》(存根) (163)
- 文书 26.《行政处罚决定书》 (164)

【地方概览】

1. 对被征收房屋用途、性质、建筑面积等认定的做法 (165)
2. 对被征收房屋性质或建筑面积异议处理程序的做法 (166)
3. 对未登记或临时建筑具体处理及补偿原则的做法 (166)
4. 对未登记或临时建筑处理的相关部门进行列举的做法 (169)
5. 专门制定国有土地上房屋征收未登记建筑处理文件的做法 (171)
- 3.7 征收补偿安置方案 (172)
- 3.7.1 拟定征收补偿方案 (172)

【操作实务】

1. 房屋征收部门拟定的征收补偿方案,应当满足何种条件? (173)
2. 实践中如何把握房屋征收补偿方案的拟定程序? (173)
3. 征收补偿方案与征收补偿协议的关系 (173)
4. 征收补偿方案与征收补偿决定的关系 (174)

【示范文书】

- 文书 27.《××项目房屋征收补偿方案》(简易版) (174)

【地方概览】

- 列明房屋征收补偿方案具体内容的做法 (176)
- 3.7.2 拟定方案报市、县级人民政府 (179)

【操作实务】

- 向市、县级人民政府报请的房屋征收补偿方案,应包括哪些内容? (179)

【示范文书】

- 文书 28.《××建设项目征收补偿方案示范文本》(复杂版) (180)

【地方概览】

1. 补偿方案上报有关部门审批、核准的做法 (187)
2. 补偿方案上报有关部门备案的做法 (187)
- 3.7.3 市、县级人民政府组织论证 (188)

【操作实务】

1. 组织论证的部门、内容、形式和程序主要是什么? (188)
2. 征收补偿方案论证时,如何处理政府与有关部门的关系? (189)
3. 能否就征收补偿方案提起行政复议或行政诉讼? (189)

【示范文书】

- 文书 29.《申请作出国有土地上房屋征收决定须提交的资料》 (191)

【地方概览】

1. 对参与论证的有关部门具体进行细化的做法 (192)
 2. 论证前报有关部门对方案进行综合平衡的做法 (193)
 3. 对组织论证及内容规定较为详尽的做法 (194)
 4. 特定临时机构组织论证的做法 (194)
- 3.7.4 公布方案且征求公众意见 (194)

【操作实务】

- 征求公众意见的方式有哪些? (195)

【示范文书】

- 文书 30.《房屋征收补偿方案征求意见稿》 (195)

【地方概览】

1. 对征求意见期限不少于 30 日进一步解读的做法 (196)
 2. 对被征收人提出意见作出程序性要求的做法 (196)
 3. 与公开征求公众意见方式、形式相关的做法 (197)
 4. 征求公众意见时要求将方案送达被征收人的做法 (197)
 5. 对征求公众意见制定较翔实规定的做法 (197)
 6. 方案之外还要求公布房屋征收红线范围的做法 (198)
- 3.7.5 公布征求意见及修改情况 (198)

【操作实务】

1. 市、县级人民政府应当公布征求意见情况的具体内容是什么? (198)
2. 市、县级人民政府公布关于根据公众意见修改的情况时应注意的问题 (199)

【示范文书】

- 文书 31.《房屋征收补偿方案征求意见及修改情况的公告(一)》 (200)
- 文书 32.《房屋征收补偿方案征求意见及修改情况的公告(二)》 (200)

【地方概览】

1. 对公布形式、方式作出明确要求的做法 (200)
 2. 对公布的期限作出明确限制的做法 (201)
- 3.7.6 旧城区改建情形下听证会 (202)

【操作实务】

1. 本条款的“多数”应如何理解? (202)
2. 应当召开听证会,没有经过听证会作出的征收补偿方案的法律效果 (203)

3. 在房屋征收决定及补偿决定案中对听证会笔录的审查	(203)
4. 被征收人是否可以委托代理人参加听证会?	(204)

【示范文书】

文书 33.《国有土地上房屋征收补偿方案听证通告》	(204)
文书 34.《公众代表听证通知书》	(205)
文书 35.《参加听证通知书(一)》	(205)
文书 36.《参加听证通知书(二)》	(206)
文书 37.《参加听证通知书(三)》	(206)
文书 38.《房屋征收补偿方案听证代表人通告(一)》	(207)
文书 39.《房屋征收补偿方案听证代表人通告(二)》	(207)
文书 40.《参加房屋征收补偿方案听证人员通告》	(208)

【地方概览】

1. 对参加听证会的公众代表等进行详细解读的做法	(208)
2. 对“多数被征收人”作出解释的做法	(209)
3. 对房屋征收听证会制定专门规定的做法	(212)
4. 对房屋征收程序授权相关部门制定的做法	(212)
5. 强调棚户区改建项目情形下召开听证会的做法	(212)
3.8 风险评估、常务会议决定	(212)
3.8.1 社会稳定风险评估	(212)

【操作实务】

1. 在房屋征收决定前实施社会稳定风险评估的国家级规范性文件规定有哪些?	(213)
2. 房屋征收决定前实施的社会稳定风险评估主要评估哪些内容?	(214)
3. 房屋征收决定前实施的社会稳定风险评估程序如何?	(215)
4. 社会稳定风险评估是否为任何一个征收个案的必经程序?	(216)
5. 社会稳定风险评估报告是否属于《政府信息公开条例》规定的“主动公开”的信息?	(216)

【示范文书】

文书 41.《××市国有土地上房屋征收项目社会稳定风险评估表》	(217)
---------------------------------------	-------

【地方概览】

1. 专门制定国有土地上房屋征收社会稳定风险评估文件的做法	(218)
2. 明确按照社会稳定风险评估文件实施的做法	(219)
3. 社会稳定风险评估备案的做法	(220)
4. 授权市、县级政府制定社会稳定风险评估具体办法的做法	(220)
5. 要求签订维稳目标责任书的做法	(220)
3.8.2 常务会议讨论决定	(221)