

取证技巧与
赔偿标准系列

3

房屋征收补偿 取证技巧与赔偿标准

FANGWU ZHENGSHOU BUCHANG
QUZHENG JIQIAO YU PEICHANG BIAOZHUN

李铄哲 冯晓光◎编著

- 融合《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》等规定
- 结合典型案例详解房屋征收的征收决定、补偿方案、补偿协议、征收评估等全过程
- 解析补偿项目内容、流程及计算方法

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

取证技巧与
赔偿标准系列

3

房屋征收补偿 取证技巧与赔偿标准

FANGWU ZHENGSHOU BUCHANG
QUZHIENG JIQIAO YU PEICHANG BIAOZHUN

李铎哲 冯晓光◎编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋征收补偿取证技巧与赔偿标准 / 李铎哲, 冯晓光编著.
—北京: 中国法制出版社, 2013. 1

(取证技巧与赔偿标准丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 4258 - 9

I. ①房… II. ①李… ②冯… III. ①房屋拆迁 - 补偿 - 民事纠纷 - 证据 - 收集 - 中国 ②房屋拆迁 - 补偿 - 民事纠纷 - 赔偿 - 标准 - 中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 312973 号

策划编辑 张婧 (Z_Janet@163.com)

封面设计 李宁

房屋征收补偿取证技巧与赔偿标准

FANGWUZHENGSHOUBUCHANG QUZHENGJIQIAO YU PEICHANGBIAOZHUN

编著/李铎哲 冯晓光

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2013 年 1 月第 1 版

印张/12 字数/290 千

2013 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4258 - 9

定价: 30.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 010 - 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 010 - 66070046

市场营销部电话: 010 - 66017726

邮购部电话: 010 - 66033288

出版说明

《取证技巧与赔偿标准》丛书以解决常见法律纠纷、指导维权者索赔为目的，以“**取证技巧**”和“**赔偿标准**”为重点内容，期冀通过以案说法的方式，帮助维权者充分掌握收集、保全证据的技巧，准确理解赔偿标准的计算方法，从而为解决纠纷，实现索赔提供指导和参考。

本丛书具有以下特色：

第一，案说取证关键，技巧性强。

通过选取真实、典型案例，以案解说取证关键，指导维权者保全证据，具有较强的技巧性。

第二，详解赔偿标准，实用性强。

通过讲解索赔过程中的处理技巧、赔偿计算方法和计算标准，为维权者成功索赔支招。

第三，专家支招解惑，权威性强。

通过邀请道路交通、房屋征收、医疗卫生、劳动保障、婚姻家庭等相关领域的专家悉心写作，内容中凝聚了实务工作的心得和经验，具有较强的权威性。

第四，收录核心法律，指导性强。

本丛书不仅涉及维权方面的技巧性指导，而且收录相关法律文书和核心法律依据，在选择法律文本上予以指导。

2013 年 1 月

第一章 房屋征收补偿取证与索赔技巧概览 1

第一节 《国有土地上房屋征收与补偿条例》重要概念解析 / 3

第二节 房屋征收证据综述 / 16

第三节 房屋征收取证、证据运用技巧 / 22

第二章 案说取证与索赔技巧 35

第一节 合法合理合情——“民告官”也能胜 / 37

案例

1. 越权拆除——委托单位承担责任 / 38
2. 集体土地——不适用“新拆迁条例” / 45
3. 另辟蹊径——状告行政程序违法 / 54
4. 留意期限——超期裁决可诉撤销 / 60
5. 评估报告——不予送达可撤裁决 / 71
6. 邮寄送达——反常地址剥夺权利 / 80
7. 判断违法——新法规不具追溯力 / 87

第二节 有凭有据有依——补偿金也能多 / 94

案例

8. 索赔基础——《补偿安置协议书》 / 94
9. 使用面积——建筑面积涵义不同 / 98
10. 自建房屋——获批建设受偿有依 / 106
11. 区位优势——区位补偿需要举证 / 111
12. 经营受阻——停业补偿费当支付 / 117

2 / 房屋征收补偿取证技巧与赔偿标准

13. 结构差价——准确理解真实含义 / 123

14. 安置超期——诉请延期过渡补助 / 129

第三节 公开公平公正——第三者也能帮 / 136

案例

15. 征收评估——积极回应评估机构 / 136

16. 补偿资金——金融机构才能证明 / 141

17. 媒体监督——正义永远面向阳光 / 147

18. 邻里证言——还原案件真实面貌 / 154

19. 契税基金——分清性质及时缴纳 / 160

20. 电视广告——符合条件方成证据 / 166

第四节 细心耐心恒心——有风险也能躲 / 173

案例

21. 腾房超期——当心合同违约风险 / 174

22. 和解保障——及时过户安置房屋 / 178

23. 风险代理——拒付无理律师费用 / 183

24. 口头承诺——录音留证谨防赖账 / 190

25. 提前撤租——征收补偿不得分文 / 198

第五节 真实真诚真意——存矛盾也能解 / 205

案例

26. 房屋共有——真诚协调内部矛盾 / 205

27. 家产分割——征收补偿勿丢真情 / 211

28. 夫妻离婚——返还补偿好聚好散 / 215

29. 房屋租赁——承租户补偿要尊重 / 221

30. 合资公司——出资外方有权受偿 / 226

第六节 对话对证对策——见暴力也能防 / 231

案例

31. 暴力征收——录制证据自我保护 / 232

32. 暴力维权——方式不当断送自我 / 240

33. 程序违法——违法强拆难逃被撤 / 248

34. 凭证强拆——毁损财物也得赔偿 / 257

35. 及时拍照——抗暴有据法院支持 / 264

第三章 赔偿计算标准 271

第一节 房屋征收补偿具体标准和计算方法概览 / 273

第二节 被征收房屋价值的补偿 / 275

第三节 搬迁与临时安置的补偿 / 284

第四节 停产停业损失的补偿 / 288

第五节 房屋装饰装修的补偿 / 292

第六节 补助和奖励 / 294

第四章 相关法律文书 297

一、行政起诉状 / 299

二、行政上诉状 / 302

三、民事起诉状 / 306

四、民事上诉状 / 309

五、民事答辩状 / 312

第五章 核心法律依据 315

最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定 / 317

国有土地上房屋征收与补偿条例 / 332

国有土地上房屋征收评估办法 / 339

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 / 346

附 录

- 附录 1 岳阳市岳阳楼区人民政府南环路集贸市场房屋征收补偿方案征求意见稿 / 349
- 附录 2 《苏州市城市房屋征收评估技术规范（试行）》各类型房屋的区域和个别因素修正表 / 353
- 附录 3 《无锡市国有土地上房屋征收评估技术规范》房屋基本重置价格标准及修正表 / 366
- 附录 4 长沙市国有土地上房屋征收其他设施补偿表 / 368
- 附录 5 长沙市国有土地上房屋征收装饰装修补偿参照标准表 / 369
- 附录 6 《无锡市国有土地上房屋征收评估技术规范》附属物及室内装饰重置价格标准表 / 372
- 附录 7 《关于对沧浪区文化展示馆建设项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）公开征求意见的通告》中被征收人（户）补助标准表 / 376

hapter one ● 第一章

房屋征收补偿取证与
索赔技巧概览

第一节 《国有土地上房屋征收与补偿条例》 重要概念解析

《国有土地上房屋征收与补偿条例》由国务院于2011年1月21日公布并施行，它是国有土地上房屋征收与补偿方面最根本、最基础、最重要的法规之一，本书亦在很大程度上是围绕它展开论述的。为便于读者们更好地阅读和理解其中的重要概念，不至于对它们在后续章节中的出现感到陌生，特在本节先行按类别进行详细解析。

一、相关法规简称

【“新拆迁条例”】

为了与《城市房屋拆迁管理条例》在法条内容对比时更加突出、简洁，本书将《国有土地上房屋征收与补偿条例》简称为“新拆迁条例”。它是指2011年1月19日国务院第141次常务会议通过，2011年1月21日国务院令590号公布并当即施行的关于因公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋并对被征收房屋所有权人给予公平补偿的行政法规。“新拆迁条例”的时间效力仅及于其施行后，施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，将继续沿用原有的规定办理，同时政府不得责成有关部门强制拆迁。

【“旧拆迁条例”】

本书特别简称的“旧拆迁条例”是指2001年6月6日国务院第40次常务会议通过，国务院令305号公布，自2001年11月1日起施行的关于在城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁，并需要对被拆迁人补偿、安置的行政法规——《城市房屋拆迁管理条例》。

二、公共利益相关概念

【公共利益】

公共利益是指不特定的社会成员所享有的利益。对它尚未有完全准确而无遗漏的法律定义，这也是导致现实中该称谓被冒用的重要原因。但共性的认识是，公共利益不具有营利性，不能为其投资者或某一特定利益集团带来经济利润。它至少应包括合法合理、公共受益、公平补偿和文明的发展方向四个特点。具体而言，一般包括国防建设、科教文卫及基础设施建设、保障性安居工程建设、危房改造等，而不包括商品房开发、娱乐设施开发、商业街或商业中心开发等。

【保障性安居工程】

保障性安居工程是指为加快解决低收入家庭住房困难，使广大低收入家庭共享改革发展的成果，达到居者有其屋的目标而主要由政府出资进行的一项带有社会保障性质的惠民房屋建设工程。主要包括三大类：其一，城市廉租住房、经济适用住房、公共租赁房、限价房；其二，城市、林区、垦区和煤矿棚户区（危旧房）改造；其三，农村危房改造、游牧民定居工程。

【旧城区改建】

旧城区改建是随着城市的现代化发展，而局部或整体地、分步骤地改造或更新升级老城区的基础设施条件，重新进行更合理的规划布局和工程建设，以便从根本上改善其劳动工作、生活服务和休息居住等基础设施条件，实现有限土地资源的更高效利用和改良城市生态环境。

三、土地、房屋征收相关概念

【国有土地】

我国实行土地的社会主义公有制，只有国家所有和农村集

体所有的土地这两种形式。国有土地是指国家拥有所有权的土地，即只有国家才能依法占有、使用、收益和处分的土地。根据《中华人民共和国土地管理法》第8条及《土地管理法实施条例》第2条的规定，国有土地具体是指：（1）城市市区的土地；（2）农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地；（3）国家依法征用的土地；（4）依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；（5）农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；（6）因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

【国有土地使用权】

国有土地使用权是指公民、法人或其他组织通过获得划拨、缴纳出让金、接受出让或抵押等形式依法对国有土地享有的占有、使用和收益权利。国有土地的所有权人只能是国家，没有国家特别授权的情况下，其他主体不能拥有对国有土地的处分权。国有土地使用权是从国家土地所有权中分离出来的用益物权。

【房屋征收】

房屋征收指因特定公共利益的需要而由国家授权的政府专门机构代表国家依法将房屋所有权人的房屋连同土地使用权收归国家所有并给予房屋所有权人公平补偿的行政行为。

【房屋征收实施单位】

房屋征收实施单位是接受房屋征收部门的委托，负责具体实施房屋征收与补偿事宜但不以营利为目的的法人或其他组织。尽管目前还未完全界定出房屋征收实施单位具体指代哪些单位，但可以明确的是，它应当是定位于公共事务管理的非公司、非企业的法人或其他组织，不能是开发商、建设商、房地产公司、拆迁公司。

【房屋征收范围】

房屋征收范围是指房屋征收决定及征收补偿方案涉及的纳入征收的房屋范围，即对哪个区域界限内的房屋实施征收。

只有房屋征收范围确定后，才能明确限定房屋征收部门的征收边界以避免损及无关，限制该区域范围内新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途不当增加补偿金额的行为，便利权属、区位、用途、建筑面积等情况的调查登记。

【新建、扩建、改建房屋】

新建、扩建、改建房屋在“新拆迁条例”中主要指房屋被征收人建造全新房屋、扩大扩充原有房屋、改善装修原有房屋等增加房屋价值从而不当增加补偿费用的行为。

在房屋征收范围确定后，新建、扩建、改建房屋及改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为是被禁止的，若房屋被征收人违反规定执意实施则无法受偿。此外，房屋征收部门有权而且应当将该类行为书面通知规划、国土、房管等部门在1年以内暂停办理行政审批手续，不予合法确认、颁发权属证书等。

【房屋征收决定】

房屋征收决定是指市、县人民政府依职权对具体的房屋征收项目做出有法律效力的决定、决议。

【房屋征收决定公告】

房屋征收决定公告是指为了保障被征收人合法权益，而由市、县人民政府于做出房屋征收决定后以书面形式在房屋征收范围内公开的地点以张贴告示、送达告知及政务公开网站公示等公开方式告知房屋被征收人。公告的内容包括房屋征收主体、征收实施单位、征收补偿方案及行政复议、行政诉讼权利等。

【房屋征用】

房屋征用指国家因特定公共利益之需要而依法将个人或集

体所有的房屋在一定期限内收归国家使用，同时土地使用权也随之收归国家使用并于期限届满后原物返还或/且给予一定补偿的行政行为。但该个人或集体仍然保有房屋的完整所有权和土地使用权。它仅是“使用权的一种临时性改变”，一般较多出现于抢险、救灾等紧急情况下。

四、规划相关概念

【国民经济和社会发展规划】

国民经济和社会发展规划是全国或者某一地区经济和社会发展的总体纲要，是带有宏观战略意义的综合性政策指导文件。国民经济和社会发展规划统筹安排和指导全国或某一地区的社会、经济、科技、文化等全面的建设工作。

【土地利用总体规划】

土地利用总体规划是政府在一定时期内对全国或当地区域范围内，根据国民经济和社会可持续发展的要求及规划和自然、经济、社会条件，对土地的总量、用途、开发、建设、治理、保护在空间和时间上所作的总体综合性统筹、配置和部署，是土地用途管制的基础。

【城乡规划】

城乡规划是以促进城乡经济社会全面协调可持续发展为根本任务、以促进生态自然环境保护及土地科学使用为基础、以促进人居环境根本改善和维护社会公正公平为目的，涵盖城乡居民点和统筹安排城乡发展建设的空间布局规划。包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

【专项规划】

专项规划是指国务院有关部门、设区的市级以上地方人民

政府及其有关部门，组织编制的区域内有关工业、农业、畜牧业、林业、能源、水利、交通、城市建设、旅游、自然资源开发、教育、医疗等专门性重点领域或行业的特定规划，是在符合总体规划的前提条件下，特定领域展开、细化和深化后的特定规划。

五、流程相关概念

【征收补偿方案】

征收补偿方案是指详细规定房屋征收范围、时间、程序、补偿方式和标准等所有有关房屋征收项目具体补偿事宜的明确、细致、生效的法律文件。

房屋征收部门依据调查结果，拟定征收补偿方案，并上报市、县人民政府。市、县人民政府组织发展改革、城乡规划、国土资源、环境资源保护、文物保护、财政、住建等有关部门对征收补偿方案是否符合“新拆迁条例”及有关法律法规的规定进行论证。论证的目的是为了保证征收补偿方案的合法、合理、可行。

【听证会】

听证会起源于英美法系国家，是司法审判形式在立法和行政过程中的模拟应用，具体表现为在立法或行政机关的主持下，由对该项法律法规草案或具体行政行为持异议的公众充分发表意见、表达要求、自由辩论，从而影响立法或行政机关来对此做出回应和相应变更。听证会是现代民主社会普遍推行的用于保证各方利益主体平等参与公共决策过程，以实现决策民主化、公开化、公正化、科学化乃至法制化的一项重要制度设计。

在“新拆迁条例”中主要是指因旧城区改建需要征收房屋，而多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定，由市、

县人民政府组织的被征收人和公众代表参加的听证会，而且要根据听证会情况修改征收补偿方案。

【社会稳定风险评估】

社会稳定风险评估是指，在与人民群众利益密切相关的重大决策、重要政策、重大改革措施、重大工程建设项目、与社会公共秩序相关的重大活动等事项制定出台、组织实施或审批审核前，为有效规避、预防、控制实施过程中可能产生的社会稳定风险及更好地确保顺利实施，而对可能引发的矛盾冲突以及所涉及的人员数量、范围和激烈程度等影响因素开展系统的调查与科学的预测、分析和评估，制定风险应对策略和预案。

有不少地方政府制定了重大事项社会稳定风险评估办法，规定了评估的范围、内容、责任主体、评估程序等并积极监督实施。

在“新拆迁条例”中，其主要指市、县人民政府做出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估，最大限度防范和减小因房屋征收而带来的不稳定影响，保障房屋征收项目合法合理的展开。

【政府常务会议】

政府常务会议是政府集体议事决策性会议，由政府正、副职主要领导参与，原则上采取每月例会制，特殊情况需要临时加开的，由政府主要领导决定并召集。会议由政府秘书长组织，会务工作由政府办公室负责。必要时邀请党委、人大、政协等单位负责人列席。

会议主要议题包括：传达上级的重要指示和决定；讨论通过提交上级、党委重要事项；讨论通过提请人大及常委会审议的法规草案等议案及重要事项；讨论决定政府工作的重大事项和出台政府名义发布的决定、命令等政策性文件，审议政府规