

遭遇房屋征收与土地征用，你不得不读的一本书！

与《阿凡达》、《蜗居》里“钉子户”一起感受现实中征收拆迁经历。

**强力
推荐**

如果你或者你的朋友、亲人遇上了征收拆迁，你是否知道如何维护合法权益？

你是否知道应该依据哪些法律法规和政策维权？

你是否知道如何收集、保存诉讼维权的证据？

遭遇拆迁之以案说法

房屋征收与土地征用补偿全程操作指引

ZAORYU CHAIQIAN ZHI YIAN SHUOFA

杨晓玲 史海涛 朱 茜 / 著



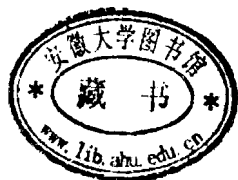
法律出版社
LAW PRESS·CHINA

遭遇拆迁之以案说法

房屋征收与土地征用补偿全程操作指引

ZAoyu CHAIQIAN ZHIYIAN SHUOFA

杨晓玲 史海涛 朱 茜◎著



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

遭遇拆迁之以案说法:房屋征收与土地征用补偿全
程操作指引/杨晓玲,史海涛,朱茜著. —北京:法律
出版社,2012

ISBN 978-7-5118-2871-2

I. ①遭… II. ①杨…②史…③朱… III. ①土地征
用—民事纠纷—补偿—案例—分析—中国②房屋拆迁—民
事纠纷—补偿—案例—分析—中国 IV. ①D922.395
②D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第251352号

遭遇拆迁之以案说法:房屋征收与
土地征用补偿全程操作指引
杨晓玲 史海涛 朱茜 著

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 朱海波
责任编辑 朱海波
装帧设计 汪奇峰

© 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 720毫米×960毫米 1/16
印张 25.25
字数 426千
版本 2012年2月第1版
印次 2012年2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 978-7-5118-2871-2

定价:49.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

序 言

“居者有其屋”，成为人们一种最朴素的物质追求。对老百姓而言，房屋是一个家庭的命脉，许多人为其倾其所有，甚至奋斗一生。它不仅仅是人们挡风避雨、安身立命之所，更是一种家庭的精神支柱和寄托。近些年来，随着各地城市化进程的加快，城市房屋征收与土地征用已经成为城市管理的一项经常性的活动，亦成为关涉普通百姓切身利益的一件大事。因房屋征收与土地征用而引发的法律和社会问题自然也越来越受到关注。作为房屋被征收人或者土地被征用人，处于弱势地位，对房屋征收与土地征用过程中如何维护自己的合法权益，并没有一个感性认知，即使能查到相关法律法规也不会灵活运用。因为房屋征收与土地征用补偿中具体问题复杂得很，如何解决必须有专业人士给予指点。比如，自建房是否补偿？把45平方米的房子扩建成五层楼出租，一年的租金就2万元，遭遇房屋征收或者土地征用、政府会给多少补偿？比如，个体修车厂、洗车行共100平方米，月盈利3万元，遭遇房屋征收或者土地征用、政府会更给多少补偿？比如，房屋征收或者土地征用人提供的补偿安置协议，你应该审哪些条款，应该如何谈判以争取更合理的补偿款？诸如此类的问题，不懂法律的你无法一一应对。

房屋拆迁、土地征用，是每一个国家城市化进程中一个不可避免的问题，2009~2010年一系列暴力拆迁事件也引发了社会对现行拆迁制度的关注，在拆迁过程中发生的一系列抗拒、抵制、自杀和上访事件也多次将拆迁问题推上舆论的风口浪尖，众所周知的热播电影《阿凡达》和电视剧《蜗居》都展示了“钉子户”的现实经历。《蜗居》中有个钉子户老太太是个老运动员，最终还是比较惨，被东西砸死了；席卷全球的电影《阿凡达》被足球评论员誉为最伟大的钉子户教材，我们已经从地球拆迁到外星球——潘多拉星球，但是他们也在抵抗。说实话，土地的使用权还是那个星球上居民的，我们外星球的人是在那里搞开发。城市房屋拆迁要“维护拆迁当事人的合法权益”，但真正落实的有多少？2010年国务院制定《国有土地上房屋征收和拆迁补偿条例》（草案），

2011年1月19日,国务院公布《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称《补偿条例》),对于因公共利益需要征收国有土地上单位、个人的房屋的相关程序、补偿等问题进行了规制,并废除了《城市房屋拆迁管理条例》(以下简称《拆迁条例》),从拆迁到征收,反映了立法目的和价值上的根本变化,“拆迁”二字由“搬迁”一词取而代之,条例中对“公共利益”的定义做出了更加严格的规定,这也体现了私权在司法保护环境下的成长。《国有土地上房屋征收和补偿条例》在程序正义上的进步重点体现在取消了行政诉讼的前置裁决手续,当事人对于产生的争议可直接提起行政诉讼,从而使得在纠纷的处理过程中行政机关与被征收人在法律地位上更加平等。

在《补偿条例》新的法律规定出台的背景下,老百姓如何更好地维护自身合法权益?遇征收纠纷时,政府机关应如何依法应对?设想一下自己生活中,遇到了房屋征收、土地征用怎么办?房屋征收、土地征用过程中发生争议或纠纷,这个时候该怎么办?发现自己的权利或利益受到损害怎么办?维护自己权利的时候,感到束手无策,应对无门怎么办?想通过法律途径讨说法、打官司的时候,觉得法律晦涩难懂,无从下手怎么办?对于行政机关来说,根据《补偿条例》的规定,征收法律关系产生于政府和被征收人之间,政府作为当事人一方,不再作为中立的第三方,因而也不具有行政裁决权。当事人对产生的争议可以直接提起行政诉讼。由此,大大增加了行政机关作为被告与被征收人对簿公堂的概率。在房屋征收纠纷中,行政机关怎样才能避免成为被告?成为被告时,应怎样维权?《补偿条例》规定,被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的、人民政府不履行补偿协议约定的义务的,以及达不成补偿协议的情况下作出房屋征收决定的市、县级人民政府按照征收补偿方案作出的补偿决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。为了减少房屋征收过程中的纠纷,房屋征收行政主体应当怎样从实体上和程序上做到合法有据?市、县级人民政府应当怎样合法及时地对征收补偿方案和房屋征收决定及时进行公告,确保被征收人的知情权?怎样做好房屋征收过程中的相关证据收集?

为了给老百姓维权“支招”,也为了让行政机关更好地应对房屋征收纠纷,我们邀请了处理房屋拆迁、土地征用纠纷案件的法官和律师联手打造了这本书,呈现给大家。老百姓可以作为一本“房屋征收与土地征用口袋书”,对照自己遇到的和可能遇到的房屋征收、土地征用情况,可以随机地维护自己的个人权益;行政机关遇到拆迁纠纷时,可以更加从容应对。另外,法官和律师同行们也可以互相借鉴、参阅和提出不同的见解。本书的宗旨在于让你在处

理房屋征收、土地征用纠纷时省时、省钱、省力,帮助遇房屋征收、土地征用时犯难的你最快速、最经济、最便捷地找到办法解决难题。该书将全面涵盖老百姓在处理房屋征收、土地征用纠纷中经常遇到的问题。由于新法出台的时间不长,各法院依据新的《补偿条例》裁判的房屋征收补偿案件很少,因此,本书只能以近年来发生的拆迁案为例,结合新的《补偿条例》的规定对一些旧的案例进行详细分析,范围包括征收补偿、安置,征收主体确定,征收证据、补偿标准、补偿金额等,想你所想、急你所急,专门解决你遇到的难题。

还在等什么?一书在手、搞定房屋征收纷争!买一本读一读吧!

目 录

序言	1
引言 从两个典型案例说起	1
第一章 关于房屋征收与征地补偿的基本常识	11
第一节 国有土地上房屋征收	15
第二节 房屋征收和土地征用	21
一、房屋征收与土地征收的异同	21
二、土地征收的界定与违法的土地征收	26
三、土地征收行为的程序	28
四、土地征用的界定	32
第三节 房屋征收和征地的主体有哪些	34
一、征收主体、申请征地人或者补偿主体	35
二、被征收人和被征地人	43
三、房屋征收和征地案件的被告	49
第四节 被征收人和被征地人的补偿安置	51
一、补偿安置的原则	51
二、房屋征收和征地补偿安置的对象	52
三、房屋征收与征地的补偿安置方式	56
四、征收非居住房屋的补偿	61
五、农村土地征收中的房屋评估	62
六、对附着物、在建工程、临时建筑的评估标准	64

第二章 房屋征收与征地将补偿哪些费用	65
第一节 房屋征收将补偿哪些费用	65
一、被征收房屋价值补偿	65
二、搬迁补助费、临时安置补助费等其他补偿费用	77
三、征收造成的停产、停业损失补偿	78
四、房屋征收中的住房保障	86
五、房屋征收补偿费用的分配	87
六、不需要缴纳房屋征收其他费用	89
第二节 土地征用补偿主体	90
一、土地被征用的房屋安置对象	90
二、土地被征用时的补偿主体	92
三、农村土地征用中因补偿主体产生的纠纷	96
四、评判是否该取得集体经济组织征地补偿的标准	98
第三节 土地被征用的补偿范围	100
一、土地补偿费	100
二、安置补助费	103
三、地上附着物和青苗补助费	104
 第三章 特殊情形下的房屋、土地补偿范围	 108
第一节 自建房屋的补偿	108
第二节 违法建筑的补偿	110
一、违法建筑	110
二、违法建筑补偿问题	112
第三节 临时建筑的补偿	114
一、临时建筑	114
二、临时建筑的补偿	115
第四节 产权不明的房屋补偿	117
一、产权不明的房屋	117
二、对产权不明房屋征收补偿的程序	118
第五节 房屋抵押权的补偿	119
第六节 国有土地临时使用权的补偿	121
一、什么是临时用地	121
二、临时土地使用权征收补偿问题	122

第四章 房屋征收中租赁权的法律保护	124
第一节 房屋租赁	124
一、特殊情形下的租赁	126
二、租赁登记	129
三、租赁法律关系	133
四、租赁期限与货币补偿	135
第二节 房屋征收中的租赁权补偿	139
一、被征收人自由选择补偿方式的情况	139
二、被征收人什么情况下只能选择产权调换补偿方式	139
第五章 房屋征收评估	145
第一节 房屋征收评估	146
第二节 评估机构	152
一、关于估价机构的相关规定	152
二、评估机构的遴选与委托	153
第三节 评估方法及其评估价格的确定	161
一、价格评估方法	161
二、评估价格的内涵	165
三、价格参照因素	165
四、公示初步估价结果	177
第四节 对估价的质询与异议	180
一、什么是评估异议	180
二、申请复核评估和另行委托估价机构	182
三、申请评估鉴定	183
第六章 房屋征收及征地中的补偿安置	187
第一节 房屋征收补偿安置协议	187
一、补偿安置协议	187
二、补偿安置协议的特征	197
第二节 房屋征收补偿标准	206
一、房屋征收补偿标准的影响因素	206
二、房屋征收补偿、安置费用计算标准	207
三、房屋征收补偿安置结算表	208
第三节 征地补偿标准	214

第四节 补偿的方式	216
一、什么是房屋征收补偿方式	216
二、房屋征收补偿方式的可选择性	216
三、产权调换房屋的产权认定	221
第七章 房屋征收与土地征用补偿裁决和复议	225
第一节 城市房屋拆迁行政裁决	225
一、行政裁决的主体	226
二、城市房屋拆迁裁决的特点	229
三、城市房屋拆迁行政裁决机关	230
四、城市房屋拆迁行政裁决的基本程序	231
五、行政裁决中的法律适用	234
第二节 房屋征收行政复议	237
一、房屋征收中可以申请行政复议的事项	237
二、提出行政复议的时限	238
第八章 房屋征收与土地征用补偿诉讼与赔偿	240
引子	240
第一节 新《补偿条例》实行后房屋征收诉讼的适用	241
一、房屋征收中的诉讼制度	241
二、房屋征收中的民事诉讼制度	246
三、房屋征收中的行政诉讼制度	246
四、房屋征收中行政诉讼的原告	251
五、房屋征收中行政诉讼的被告	254
六、行政诉讼程序性变化	255
七、可以举报的房屋征收动迁的违法违规行为	258
第二节 房屋征收诉讼中受案范围	261
一、规划委员会作出的建设用地规划许可	261
二、人民政府作出的宅基地登记审批表	262
三、镇人民政府作出的土地征收征用、房屋征收等政府信息告知书	263
四、房屋管理局作出的拆迁许可延期核准行为	264
五、房屋管理局作出的《拆迁裁决申请不予受理通知书》	267
六、房屋管理局作出的城市房屋拆迁纠纷裁决	269
七、人防局作出的人防工程认可文件	273

八、公安消防支队作出的消防验收意见	276
九、规划委员会作出的规划验收合格通知	279
第三节 被诉征收补偿行为的强制执行	282
第四节 房屋征收与补偿的法院判决	285
一、维持判决	285
二、撤销判决	287
三、确认判决	290
四、履行判决	292
五、驳回诉讼请求判决	292
六、驳回起诉的裁定	294
七、行政复议和行政诉讼中可提出赔偿请求	295
八、房屋征收协议后履行问题	302
第五节 集体土地房屋征收行政诉讼	305
第六节 房屋征收与土地征用案件的执行	309
 第九章 房屋征收和征地补偿诉讼中的证据收集与保全	 311
第一节 房屋征收诉讼中的证据	311
一、证据的类型	311
二、当事人在房屋征收补偿纠纷中需要收集的证据类型	313
三、当事人在土地征收补偿纠纷中需要收集的证据类型	314
第二节 房屋征收中的证据保全	316
一、启动证据保全的条件	316
二、房屋征收中的证据保全	317
三、证据保全的方法	318
第三节 土地征收和房屋征收中的举证责任	322
 第十章 房屋征收与征地补偿的法律文书	 324
第一节 行政法律文书写作指导	324
一、行政裁决申请书	324
二、行政复议申请书	326
第二节 诉讼法律文书写作指导	327
一、行政诉讼法律文书	327
二、民事诉讼法律文书	330

第十一章 房屋征收、征地补偿常用法律法规	335
第一节 城市房屋征收、补偿的法律依据	335
国有土地上房屋征收与补偿条例	335
国有土地上房屋征收评估办法	339
房地产估价机构管理办法	343
中华人民共和国城乡规划法	351
第二节 土地征收、征用的法律依据	359
中华人民共和国土地管理法	360
中华人民共和国土地管理法实施条例	370
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见	377
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	379
 本书案例索引	 385

引言 | 从两个典型案例说起

► 案例0.1 住宅用房出租用作商业用房的征收时如何确定房屋性质?

【案情简介】

姜某住某县某镇建设街,有住房一套,其所持房产证登记为住宅。后姜某将此住房出租给黄某用于个体经营,并且持承租人黄某的日杂营业执照到房产部门办理了房屋租赁许可证。2009年年底镇政府为了进行城镇总体建设,决定对包括姜某的住房在内的小区进行拆迁。签订拆迁安置补偿协议时,姜某与镇政府在房屋性质的认定上产生了重要分歧。镇政府主张按一般居民住宅房屋进行作价补偿;而姜某则坚持认为自己的房屋是商业用房,主张更高的补偿价格。因此,姜某申请县建设局进行裁决,县建设局委托县价格事务所对房屋姜某的房屋进行作价评估。县价格事务所根据有关规定,按照商业用房的标准对姜某的房屋进行了作价评估。县建设局根据估价结果,做出了有利于姜某的裁决决定。镇政府不服,遂提起诉讼。最后法院经过两审终审,支持了县建设局的裁决。

【法律分析】

本案争议的焦点就是姜某的房屋究竟是一般住宅还是商业用房。法院支持了商业用房的观点。房屋的用途是指被征收房屋所有权证书上标明的用途,所有权证未标明用途的,以产权档案中记录的用途为准。产权档案也未记录用途的,以实际用途为准。实际用途的界定以是否依法征得规划等部门的同意,是否取得合法手续为依据,如原设计用途为经营性用房的,以取得营业执照作为确认其为营业性用房的依据;如原设计为住宅,改为营业性用房的,不但要有营业执照,还应当有规划部门同意变更的依据。姜某的房产证上虽登记为住宅,但在使用中持承租人黄某的日杂营业执照到房产部门办理了房屋租赁许可证,这是房产管理部门对这一使用性质变更的认可,且此后该房

屋一直由承租人作为个体经营场所,直到房屋被拆除时,因此裁决确认的被拆除房屋为商业用房事实清楚,证据充分。但是值得注意的是,《补偿条例》第16条规定,房屋征收范围确定后,不得在房屋征收范围内实施改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为;违反规定实施的,不予补偿。因此若市、县级人民政府作出房屋征收决定,确定房屋征收范围后,征收范围内的房屋不得以出租等任何方式改变房屋用途,否则,对超出原房屋用途增加的房屋价值,不予补偿。

实践中,有些户主为了减少房产税的支出,不愿据实申报房屋的实际用途,即使在税务部门上门服务时,也千方百计少报或瞒报,结果遇到房屋征收时,不仅拿不出房产证或改变用途的申请手续或变更手续,连纳税凭证也拿不出来,这也是个问题。笔者总结了一下非住宅房屋的认定:(1)房屋所有权证明确记载为非住宅的,按非住宅认定;(2)房屋所有权证记载为住宅的房屋,征收范围确定前实际作为营业用房使用的,在校验征收范围确定前的营业执照、完税凭证和规划部门批准的改建文件后,按照营业用房认定;(3)对于前店后宅或前店后厂的情况,也应按实际用途以非住宅房屋对待为宜,但应在补偿金中追缴其逃避的税款。

► 案例0.2 直管公房征收不应该享受一般被征收人的地位吗?

【案情简介】

2001年7月王某作为乙方(被拆迁人)与某公司作为甲方(拆迁人)签订“房屋拆迁协议”。主要内容为甲方对某地区实施拆迁,乙方于2001年7月3日搬出上址,过渡期间用房由乙方自行解决,乙方原住直管公房,甲方安置房屋地点为原地,二类套型。安置房屋在2003年6月1日前兑现。搬家补助费2210元,房屋腾空后发放完毕。签订协议后,王某如约履行了搬迁义务,并于2002年2月9日交纳了增加面积款31,236元。收据当中明确了收费标准为每平方米为520元,计费基数为63平方米。但被告某公司未按约定在2003年6月1日前为原告王某安置住房。王某于2005年3月29日起诉至法院。另查明,某公司现已无回迁房安置给原告王某。

一审法院认为:双方当事人均应按协议约定行使权利和履行义务。本案原告已按协议履行了搬出拆迁房,交纳各项费用的义务。但被告未按协议约定履行在约定时间,在原地给原告安置回迁房的义务,对此被告理应承担违约

责任。故依法应当判决被告在相同地段等级、相同户型提供63平方米的住房一套,给原告安置,履行合同义务。根据合同法规定当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行,采取补救措施或者赔偿经济损失等违约责任。如被告某公司已无法提供房源,不能承担继续履行的责任,根据《城市房产拆迁条例》规定,房屋拆迁时,拆迁人应对被拆迁人给予货币补偿或安置。在安置不能时,只能货币补偿,故被告某公司应以货币补偿方式承担补救措施的违约责任。关于货币安置以什么标准进行补偿的问题,法院认为,采取补救措施的目的,就是最大限度地保护守约方,挽回违约方为其造成的损失。损失赔偿额应当是因违约所造成的损失,包括合同履行后可以获得的利益。本案中如被告某公司按约履行,现原告已在该地区享有63平方米的楼房一间。该回迁区域为二级区域,按某市2004年房屋市场平均交易价格为每平方米2806元。在双方对补偿价格不能认同一个数,又无同类地区、同类房屋评估价的情况下,按政府部门最新公布的平均价予以计算是符合公平原则的,故被告应按2806元每平方米的标准计算。关于原告主张赔偿经济损失问题,根据相关规定,被拆迁房自行解决过渡用房的,在过渡期限内,由拆迁人支付临时过渡补助费。故原告的该主张,应予以支持。具体数额应按政府的相关规定计算,关于被告未按约定2003年6月1日前回迁故其超过期限至本判决生效时,被告应按政策给付超期回迁补助费,其标准应按某市拆迁政策二类户型及超期月份数,据实计算。关于原告主张其他如租房、孩子上学等间接损失,因不符合法律规定,无法律依据,本院不予支持。关于原告主张用被告某公司商品房在原地给予安置,其增加面积款按每平方米520元计算,因被告不同意,且不符合法律和拆迁政策,故不予支持。原审判决如下:(1)某房地产(集团)有限公司在相同地段、相同等级提供相同户型不少于63平方米的住房一套,如超过63平方米,其超过部分按每平方米520元交纳增加面积款,于本判决生效后三十日内给原告王某安置。(2)如本判决第(1)条不能履行,则被告某房地产(集团)有限公司赔偿原告王某货币安置款176,778元。(63平方米×2806元)。(3)被告某房地产(集团)有限公司给付原告王某临时过渡补助费按下列标准执行(从2001年3月起至2003年2月每月按150元计算,从2003年3月至2004年4月按每月200元计算,2004年5月起至2005年8月时止每月给付400元计算)。(上述给付款项于本判决生效后10日内一次性给付)(4)驳回原、被告其他诉讼请求。诉讼费4030元由被告某公司承担。宣判后,某公司、王某均不服原审判决,提出上诉,某公司上诉的理由是:被上诉人王某的房屋动迁前为直管公房,并非私有房产,按照法律、政

策的规定,被上诉人王某不应该享受一般被拆迁人的地位,故原审法院判决错误,要求撤销原判。针对某公司上诉请求,王某答辩:某公司上诉理由不成立,直管公房与私有房产应享有同样的动迁待遇,其上诉只是为了拖延时间。

王某对原审法院判决不服提起上诉称:(1)原审法院判决内容不确定,未明确给予安置的住房是新房还是旧房。(2)原审法院判决主文第(2)项判决如某公司不能安置现房,则按2004年某市房屋市场平均交易价格赔偿损失,上诉人认为,我是2005年3月诉至原审法院,原审法院2005年8月作出判决,因此应当按照2005年7月同类地区房产市场平均交易价格即每平方米3800元价格计算,总额应为239,400元,原审法院按2004年标准计算没有法律依据。(3)原审判决确定的过渡补助费标准与某市城市房屋拆迁管理条例第30条不符,超期一年的,每月附加100%,一年以上的每月附加300%。而且未判决给付上诉人违约金及租房损失。综上,请求二审法院依法改判。针对王某上诉,某公司答辩称:王某的房屋动迁前为直管公房,并非私有房产,按照法律、政策的规定,被上诉人王某不应该享受一般被拆迁人的地位,故原审法院判决错误,应驳回上诉人诉讼请求。

【法律分析】

法院经审理查明:2001年7月3日某公司与王某及原审被告某区拆迁办签订了房屋拆迁协议,该协议中明确规定对被上诉人王某原住直管公房由某公司按二类套型予以安置,并规定了回迁安置房屋的时间及搬家费等权利义务,并且王某向原审被告房屋拆迁办交纳了31,236元的增加面积款,该协议系当事人真实意思表示,并不违反我国法律、法规禁止性、强制性规定,应为合法有效的协议,现没有证据证明该协议被撤销或变更,上诉人某公司应按协议的约定给被上诉人安置房屋。某公司提出被上诉人王某原被拆迁的房屋属于直管公房,不应享受一般被拆迁人的地位上诉理由,没有法律依据,本院不予支持。关于上诉人王某所提原审判决不确定问题,原审判决对某公司应给其安置的住房面积、位置及增加面积款的计算标准均作了明确界定,不存在不确定问题,对上诉人该主张本院不予支持。关于王某所提应按2005年7月某市同类地区房产市场平均交易价格赔偿货币安置款问题,王某是2005年3月诉至原审法院的,原审法院按上一年度标准确定损失并无不当。关于王某所提原审法院未按某市城市房屋拆迁管理条例第30条确定的过渡补助费,且未判决给付其违约金及租房损失之主张,本院认为:双方所签订的房屋拆迁协议对逾期回迁违约责任承担方式没有约定,王某在原审法院对其要求赔偿损失的数额没有明确提出,且未提供证据证明其损失,故原审法院比照临时过渡补助费的

标准,判决某公司给付王某逾期安置损失并无不当。判决驳回上诉,维持原判。

在实践中有许多种类型的非住宅房屋征收,咱们来一一解释一下:这种情况下的房屋均是用于居住而非商业用途,为什么要归于非住宅房?

1. 代管房的征收补偿

现在有许多人是单位分配给的房子居住,但是没有房权证,也不属于自己的房子。但是,自己是有居住权的,类似于单位委托居住人代管。现行法律对于政府机关托管以及委托他人代管的房屋没有直接规定,因此,代管房屋拆迁的操作,也因代管主体的不同而不同。对依法由房屋拆迁管理部门代管的房屋,需要拆迁时,拆迁人应与房屋拆迁管理部门订立拆迁安置补偿协议。该协议应经公证机关公证,被拆除房屋应办理证据保全。采用产权调换的,该调换取得产权的房屋继续由原代管人代为管理,房屋出租收入扣除必要管理费后,专账管理。采用货币补偿的,房屋拆迁管理部门或其他代管部门不得挪用;也可以先将补偿金缴入财政,而后按无主财产的规定程序办理相应手续,但一旦出现合法所有人主张权利,应验明身份后将款项退还给所有人。无论是依法代管还是委托代管的房屋,拆除时都要请公证机关作勘察记录,采取证据保全措施,避免纷争。

2. 有限产权房的征收补偿

有限产权房屋是所有人对享受政府或企事业单位补偿购买或建造的房屋拥有不完整的产权,如许多单位实行的房改房,也是我国长期低工资的一种福利性补偿。随着产权制度改革的深入,城镇公房出售的工作已经完成,房屋的有限产权也将成为历史名词。有限产权的房屋均依照国务院的文件规定办理了产权登记手续,在征收摸底时,一般能够摸清楚。其具体的形式有以市场价、成本价、标准价购买三种形式,征收补偿安置时要区别对待。

(1) 以市场价购买的单位公房

产权归个人所有,遇到征收时,拥有完全的处分权。虽然公房出售的市场价也享受了优惠的价格,含有福利的因素,但国家为了推进住房制度改革,作出了让利的优惠政策,因此该房屋征收补偿的权利,全部属于以市场价购房的职工。

(2) 以成本价购买的公房

产权归个人所有,一般住用五年后可以依法进入市场,在补交土地使用权出让金中所含土地收益和按规定交纳的有关税费后,收入归个人所有。因此,征收补偿安置也应参照该规定办理。实行产权调换的,一般无争议,继续由职