

国有土地上 房屋征收与补偿

实用法律
知识问答与案例精析

曹文泽◎主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

国有土地上 房屋征收与补偿

实用法律
知识问答与案例精析



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与补偿:实用法律知识问答与
案例精析 / 曹文泽主编. —北京:法律出版社,2012.2
ISBN 978-7-5118-1642-9

I. ①国… II. ①曹… III. ①房屋拆迁—法律—基本
知识—中国②房屋拆迁—案例—分析—中国 IV.
①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 258264 号

国有土地上房屋征收与补偿
——实用法律知识问答与案例精析

曹文泽 主编

责任编辑 潘洪兴
装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

开本 A5

印张 9.25 字数 240 千

版本 2012 年 2 月第 1 版

印次 2012 年 2 月第 1 次印刷

出版 法律出版社

编辑统筹 独立项目策划部

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 张建伟

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

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

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

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-1642-9

定价:24.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

本书编委会

主 编:曹文泽

副主编:许 藤

编 委:李文斌 李 倩 练泰林
赵 萌 郭 跃

编者的话

法律的生命在于经验,抽象的法律条文只有在实践中才会呈现出真实的面貌。也只有在实践中,法律才能够发挥其功能、实现其价值。房屋征收(拆迁)是我国近十几年来最重要的法律问题之一,由于其以国家公权力为主导,并且直接涉及公民个体的切身利益,所以法律程序上的规制尤为重要。但遗憾的是,由于理论与实践经验的不足,我国房屋征收(拆迁)法律制度仍然存在诸多不完善之处,仍然处于不断发展和更新的过程之中。因此,及时地总结实践经验,反思现存的制度,并对不足之处加以改进,是对房屋征收(拆迁)问题进行研究的主要方式。

值得高兴的是,2011年1月19日的国务院第141次常务会议已经通过了新的《国有土地上房屋征收与补偿条例》,对原有的《城市房屋拆迁管理条例》进行了彻底的改革。在新条例制定过程中,国务院多次发布征求意见稿,充分听取了公众和学界的意见。最后颁布的条例彻底改变了原条例对房屋拆迁问题所设定的法律结构,改“城市房屋拆迁”为“国有土地上房屋征收”,与《宪法》和《物权法》中的规定合理地衔接了起来,值得称道。由“城市”改为“国有土地上”,界定更加精确,“城市”为一般通俗概念,在法律上无严格界定,而“国有土地上”为法律概念,标明了法律上的权属性质,使得征收法规的适用范围更加明确。而“拆迁”改为“征收”的表述也更加切合新条例的精神,“拆迁”的用语更加侧重于对拆除房屋这一事实的客观表达,而“征收”则更加彰显房屋权属发生变动的法律性质。

新条例固然带来了新的规则,房屋征收(拆迁)活动中的法律问

题却并没有发生根本性的变化。对被征收人(被拆迁人)进行合法合理的补偿仍是房屋征收(拆迁)活动的中心问题。鉴于此,本书编者对房屋征收(拆迁)实践活动中凸显出的问题进行了梳理,并以此为基础,结合理论与实践两方面的知识对这些问题进行了分析。由于本书的主要目的并非展开学术上的研讨,而是为房屋征收(拆迁)实务中的广大房屋被征收人、相关利害关系人以及政府房屋征收部门或房屋征收实施单位提供一份可参考的指南。因此,本书的内容将尽量避免晦涩的法律术语,而更多地通过简洁的分析说明问题及解决问题的方法和原则。在体例上也采用更加简洁的问答式结构进行设置。

本书分为核心法律问题精析与经典案例评述两个部分。问题精析部分又根据所涉内容的区别而分为6个章节,以集中讨论某个固定的话题。具体来讲:第一章为房屋征收的基本知识,目的在于使读者对何谓房屋征收、何谓土地征收、房屋征收部门与被征收人应如何界定等基本问题有所了解。第二章是房屋征收工作管理制度与实施方式,房屋征收具有公权力主导的特征,征收决定、征收公告、征收范围、强制搬迁等均为实践中最容易产生争议的地方,因此本章的内容即是对房屋征收活动中涉及政府部门管理的内容进行介绍。第三章是被征收房屋的面积计算与价值评估,房屋征收工作得以顺利开展的关键在于对被征收人的合理补偿,补偿安置的标准则主要取决于被征收房屋的价值。所以,不论是负责房屋征收工作的政府工作人员还是被征收人,均应对房屋征收活动中如何计算房屋面积以及如何进行房屋价值评估等问题了然于胸。第四章是本书的重点内容,是对房屋征收补偿与安置问题的详细介绍。在内容上又分为补偿安置的一般规则和特殊类型房屋的补偿安置而分别说明。第五章是危房管理及对被征收人的住房保障制度,主要包括危房管理、廉租房、经济适用房等住房保障性制度。第六章专门介绍房屋征收争议的解决,通过直接具体的问答方式为读者阐明房屋征收纠纷的解决之道。第七章也就是本书的第二大部分,是房屋征收经典案例及其法律评析。为了突出所强调的法律问题,在案情部分编者对原出处的内容

进行了精简改编,但在每个案例的案情简介部分均仍注明了出处。由于新条例出台不久,而且房屋征收中所涉及的法律疑难问题实际上并未发生根本性的变化,因此,本书将以对新旧条例的规则进行比对介绍的方式对案例进行解析,以求更加准确清晰地阐明新条例的立法精神。

本书在编写过程中尽量采纳通说观点对相关法律法规的内容进行阐释,不妥之处,我们欢迎读者的批评和指正。同时,本书参考借鉴了相关著作和资料的观点,在此谨向作者表示衷心的感谢。

在本书的最后一部分,编者根据书内涉及的内容,选编了一些最新的与房屋征收问题有关的常用法律法规,希望能够对读者有所帮助。

目 录

一、房屋征收的基本知识

1. 什么是房屋征收?	1
2. 房屋征收分为哪几类? 适用哪些法律规定?	2
3. 什么是国有土地上的房屋征收?	3
4. 什么是集体土地上的房屋征收?	4
5. 国有土地上的房屋征收应遵循哪些原则?	4
6. 什么是土地征收?	6
7. 房屋征收中存在哪些基本法律关系?	6
8. “公共利益”主要包括哪些情形?	7
9. 政府在房屋征收过程中负有哪些职责?	8
10. 被征收人主要有哪些?	9
11. 被征收人的权利和义务有哪些?	10
12. 实践中,被征收人一般包括哪些具体情形?	11
13. 房屋使用权人能否成为被征收人?	13
14. 房屋征收部门具体是指哪些部门? 主要承担哪些职责?	14
15. 根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》,被征收房屋的承租人在征收补偿活动中的权利义务有哪些变化?	15
16. 什么是房屋征收实施单位? 房屋征收实施单位与房屋征收部门之间的法律关系是怎样的?	16
17. 新《国有土地上房屋征收与补偿条例》的适用范围如何确定?	18

二、房屋征收工作管理与实施方式

- | | |
|---|----|
| 18. 什么是房屋征收决定？房屋征收决定与房屋拆迁许可有什么区别？ | 20 |
| 19. 房屋征收活动应遵循怎样的程序？ | 21 |
| 20. 市、县级人民政府作出房屋征收决定时需要哪些前置程序？ | 22 |
| 21. 市、县级人民政府作出房屋征收决定应当审核哪些实质性问题？ | 23 |
| 22. 市、县级人民政府在作出房屋征收决定之前，是否必须进行听证？ | 24 |
| 23. 被征收人如何对房屋征收决定的合法性进行审查？ | 25 |
| 24. 对集体土地上的房屋进行拆除重建应当适用哪些法律规定？ | 26 |
| 25. 城市规划区内村庄土地上的房屋征收能否适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》？ | 27 |
| 26. 房屋征收决定与国家有关城乡建设和土地利用的各项规划有什么关系？ | 27 |
| 27. 对本单位自建的房屋进行拆迁改造时，是否需要经过房屋征收程序？ | 29 |
| 28. 对被烧毁房屋进行重建是否还须进行房屋征收程序？ | 30 |
| 29. 房屋征收过程中政府工作人员不履行职责并且存在违法违规情形的，应当如何承担法律责任？ | 31 |
| 30. 房屋征收的范围和期限有哪些规定？ | 31 |
| 31. 如何确定房屋征收范围？征收范围确定后，被征收人不能从事哪些活动？ | 33 |
| 32. 征收范围确定之后，哪些事项应当暂停办理？ | 34 |
| 33. 征收范围是否可以超出建设用地规划许可证或者国有土地使用权批准文件确定的用地范围？ | 35 |
| 34. 房屋征收部门或者房屋征收实施单位违反法律规定，超 | |

出征收范围进行房屋征收会导致什么样的法律后果?	36
35. 征收(签约)期限与搬迁期限有何区别?	37
36. 超过征收(签约)期限未能达成协议时房屋征收部门该怎么办?	38
37. 如何判断房屋征收实施单位是否具备相应资质?	39
38. 建设单位是否可以承担房屋征收与补偿的具体工作?	40
39. 房屋征收部门能否委托其下属单位负责实施房屋征收与补偿活动中的具体工作?	41
40. 委托征收中接受委托的房屋征收实施单位是否必须持有相应的资格证书?	42
41. 法院是否有权对“征收个人住宅是否符合公共利益”进行认定?	44
42. 房屋征收公告应当包括哪些内容?	44
43. 房屋征收公告具有什么样的法律效力?	45
44. 什么是委托征收?	46
45. 什么是房屋征收的强制执行? 房屋征收的强制执行具体包括哪些方式?	47
46. 实施强制搬迁应具备哪些条件?	49
47. 强制搬迁有误,被征收人应当怎么办?	50
48. 法院应当如何进行强制搬迁?	51
49. 被征收人与房屋征收部门签订了补偿协议又拒不履行的,房屋征收部门可否申请先行搬迁?	51
50. 强制搬迁中的违法行为应当如何处理?	53

三、被征收房屋的价值评估

51. 房屋估价中如何计算被征收房屋的面积?	55
52. 房地产估价应遵循哪些原则?	56
53. 房地产估价应遵循哪些程序?	56
54. 在房屋征收活动中,对被征收房屋的价值进行评估的方法有哪些?	58

55. 对被征收房屋价值进行评估应当考虑哪些因素? 59
56. 确定房屋征收评估价格时,是否考虑搬迁补助费、临时安置补助费等因素? 60
57. 如何确定估价时点? 60
58. 为什么房屋征收估价一般采用市场法? 61
59. 被征收房屋的市场评估价格应当如何计算? 61
60. 政府部门定期公布的房地产市场价格与类似房地产交易价格悬殊的,征收估价应当以哪个为准? 62
61. 县级地方政府制定的规范性文件中规定的房地产评估办法中设定的评估标准低于省、自治区、直辖市政府规定的评估办法所设定的评估标准的,是否可以作为人民法院裁判的依据? 63
62. 征收估价机构应该如何确定? 房屋征收部门是否可以单方确定估价机构? 64
63. 没有评估师资格的人员作出的房屋价格评估报告是否具有法律效力? 64
64. 估价机构公示初步估价结果是否具有送达估价报告的效力? 65
65. 征收当事人对估价结果存有异议的,应当采取哪些措施维护自身权益? 66
66. 房地产评估专家委员会的职能和作用是什么? 66
67. 被征收人向房屋征收管理部门或者房屋征收部门申请复核估价,是否具备与直接向估价机构申请复核估价同等的效力? 67
68. 被征收人或者房屋征收部门对原估价机构的复核结果有异议,应该怎么办? 67

四.房屋征收补偿与安置

69. 房屋征收活动中为什么要对被征收人进行补偿安置? 69
70. 房屋征收补偿主要有哪几种方式? 69

71. 房屋征收活动中,政府应当对被征收人哪些方面的经济损失进行补偿?	70
72. 房屋征收补偿协议的内容主要有哪些?	70
73. 房屋征收补偿协议的双方当事人是谁?	71
74. 补偿协议的优先效力是什么意思?	71
75. 无法达成补偿安置协议时,房屋征收部门应该怎么处理?	72
76. 货币补偿和产权调换各自有什么特点?	73
77. 征收补偿安置费应当如何计算?	74
78. 房屋征收补偿安置一般应以怎样的程序进行?	75
79. 房屋征收部门指派的工作人员在与被征收人进行协商时,需要注意哪些问题?	76
80. 被征收人私自对协商过程进行录音、录像的,是否可以作为证据使用?	76
81. 委托征收的情形中由谁承担补偿安置义务?	77
82. 补偿协议订立以后被征收人拒绝搬迁的,应该如何处理?	78
83. 被征收人没有房屋产权证的事实对于补偿标准的确定有无影响?	79
84. 补偿协议在哪些情况下可以解除或者终止?	79
85. 在哪些情况下,当事人可以对补偿协议的内容进行更改?	80
86. 被征收房屋为房屋征收部门代管房屋的情形中,为什么必须对补偿协议进行公证?	81
87. 被征收人是否可以任意选择补偿安置的方式?	82
88. 什么是产权调换?其中涉及的“价格补贴”标准如何确定?	83
89. 被征收人和房屋承租人就解除租赁关系问题协商不成的,是否可以选货币补偿?	84
90. 被征收人选择补偿安置方式是否必须提出书面要求?	85

91. 房屋征收补偿的标准如何确定? 85
92. 市、县级人民政府是否有权确定征收补偿的标准? 86
93. 房屋征收补偿款具体包括哪些内容? 87
94. 在无偿划拨与有偿出让的土地上进行的房屋征收活动中,对被征收人进行补偿安置的标准是否一样? 87
95. 征收范围内的土地使用权期限届满时,可否只补偿房产而不补偿土地使用权? 88
96. 造成实际损失是获得停产、停业补偿的前提条件吗? 如何确定停产、停业补偿的具体数额? 89
97. 临时安置补助费如何确定? 已经达成协议的,被征收人是否可以要求增加? 92
98. 对非住宅房屋进行征收时,应如何进行补偿安置? 93
99. 国家对安置房屋的质量和安 全有哪些具体规定? 93
100. 产权调换房屋的产权证应由谁负责办理? 94
101. 因为房屋征收部门的责任,需要延长过渡期的,应当如何处理? 94
102. 房屋征收部门违法使用征收补偿资金的,应当如何处理? 95
103. 被征收人取得的征收补偿款是否需要纳税? 96
104. 征收“住房改门面”的房屋时如何进行补偿? 97
105. 征收租赁房屋时应如何进行补偿安置? 98
106. 对公房承租人及其同住人应当如何进行补偿安置? 100
107. 被征收房屋的借住人可以向被征收人主张补偿吗? 101
108. 房屋征收活动中需要对临时建筑实施拆除的,是否应当对该临时建筑的所有权人进行适当的补偿? 101
109. 被征收人尚未取得房产证或购买的产权房未办理产权过户手续,在房屋征收活动中能获得补偿吗? 102
110. 公房承租人去世后其家属继续在公租房内居住并交纳房租的,在遇到房屋征收时,家属可以获得补偿吗? 103
111. 公房承租人和实际居住人不一致时,实际居住人是否

有权要求补偿安置?	104
112. 在房屋征收活动中,被征收房屋的前后院应当如何认定?	104
113. 被征收房屋附带的阁楼、地下室、半地下室应当如何进行补偿?	105
114. 征收城镇居民在农村购买的宅基地房屋的,应当如何进行补偿?	106
115. 征收农村私宅时应当如何进行补偿?	106
116. 房屋征收时涉及文物古迹的,应当如何处理?	107
117. 征收工业用房时的补偿安置应注意哪些问题?	108
118. 公益事业用房的征收活动中应如何对被征收人进行补偿安置?	108
119. 房屋征收中涉及寺庙、宗教房产时,应当如何处理?	109
120. 房屋征收中涉及军事设施时,应当如何处理?	109
121. 农村集体土地上的房屋征收应如何进行补偿安置?	110

五、危房管理及住房保障制度

122. 什么是危房?	112
123. 房屋危险性鉴定如何划分等级?	112
124. 什么是危房鉴定的综合评定原则?	113
125. 被鉴定为危房的,一般有哪些处理方式?	113
126. 征收危改区居民房屋时,进行补偿安置的基本原则有哪些?	114
127. 什么是廉租房?	115
128. 廉租房的保障方式有哪些?	115
129. 申请廉租房的家庭应满足什么条件?	116
130. 面临房屋征收的家庭申请廉租房时有什么便利吗?	117
131. 申请廉租房保障应遵循什么程序办理?	117
132. 廉租住房租赁合同的主要条款都有哪些?	118
133. 廉租住房保障通过怎样的具体方式实现?	119

134. 什么是经济适用住房?	119
135. 我国何时确立了经济适用房制度,经济适用房与商品房有什么区别?	120
136. 作为社会保障性质房源之一的经济适用房的价格是怎样确定的?	121
137. 经济适用房的销售对象有哪些?	122
138. 城市低收入家庭申请购买经济适用住房应满足什么条件?	122
139. 申请经济适用房的程序是怎样的?	123
140. 经济适用房的销售方式是怎样的?	123
141. 被征收人购买经济适用房能够享受什么样的优先政策?	124
142. 什么是针对被征收人的定向销售?	126
143. 定向销售或定向安置的经济适用住房的申请购买条件、程序是什么?	127
144. 经济适用住房购房人拥有完整产权吗?	129
145. 经济适用房的购买者有同于一般商品房的土地使用权证吗?	130
146. 国家为什么要限制经济适用房的流转? 流转期间届满后,产权人还应当办理什么手续才能对经济适用房进行处分?	130
147. 经济适用房上市流转后,土地使用权限怎么确定?	131
148. 经济适用房可以上市后需履行的变更手续有哪些?	131
149. 经济适用住房不能上市的情况有哪些?	132
150. 单位集资合作建房是经济适用住房吗?	133
151. 国家对于廉租住房、经济适用住房建设有哪些税收方面的优惠?	134

六、房屋征收争议的解决

152. 房屋征收争议的解决方式有哪些?	136
----------------------	-----

153. 什么是房屋征收补偿决定? 补偿决定与拆迁裁决有什么区别?	137
154. 在房屋征收活动中,哪些情况下被征收人可以申请行政复议或提起行政诉讼?	138
155. 行政复议的基本程序包括哪些环节? 在各个环节都需要注意哪些问题?	139
156. 被征收人应当向哪个部门申请行政复议? 房屋征收活动中涉及行政复议的,如何确定管辖机关?	140
157. 涉及房屋征收问题的行政复议程序中可以有哪参加人?	141
158. 行政复议应当遵循哪些基本原则?	142
159. 对征收公告有意见,可否提起行政诉讼?	142
160. 因统一规划需征收房屋可以作为政府批准建立影响他人采光权、通风权房屋的理由吗?	143
161. 达成补偿协议后,被征收人是否可以请求法院撤销或者变更该协议或者确认该协议无效?	144
162. 补偿协议遗漏应予补偿的房屋面积的,被征收人是否可以提起民事诉讼要求增加补偿额?	144
163. 达不成补偿协议的,被征收人是否可以提起民事诉讼?	145
164. 被征收房屋为出租的非住宅房屋,被征收人获得停产、停业补偿后,未获补偿的房屋承租人怎么办?	146
165. 政府部门变更安置房的设计结构,被征收人该如何救济?	146
166. 补偿协议签订过程中,双方就安置地点产生争议,应如何解决?	147
167. 房屋产权调换后应得的安置房被房地产开发商另行出售时,被征收人应如何寻求救济?	147
168. 产权调换所得的房屋面积与安置协议不符怎么办?	148

七、房屋征收经典案例及其法律评析

1. 房地产公司未经过政府部门批准,擅自开展房屋征收工作,与被征收人签订补偿协议的,应如何处理? 149
2. 被征收房屋只有一部分被划入征收范围时,应如何认定处理? 151
3. 征收公有住房时,补偿安置对象包括哪些人? 154
4. 房屋征收实施单位与被征收人签订补偿协议的,其效力如何认定? 156
5. 被征收人是否有权自主选择房屋征收补偿的具体方式? 如果被征收人选择的补偿安置方式无法实际履行的,应如何处理? 159
6. 被征收房屋的面积和性质应如何认定? 161
7. 房屋征收过程中如何认定房屋公摊面积? 163
8. 被征收房屋的市场价格评估应当如何进行? 165
9. 以产权调换的方式进行补偿安置时,如何计算被征收房屋的市场评估价格以及与调换房屋的结构差价? 167
10. 被征收房屋的实际使用人可否作为被征收人? 169
11. 如何判断价格评估报告是否存在瑕疵? 存在瑕疵的价格评估结论能否作为征收补偿的依据? 171
12. 被征收房屋在买卖过程中未进行产权登记,在补偿安置过程中,应当如何确定被征收人? 173
13. 房屋产权人死亡的,房屋征收部门应当和谁签订补偿协议? 175
14. 征收公租房,承租人已死亡的,如何确定补偿安置对象? 177
15. 被征收房屋上设立了抵押权的,应当如何处理? 179
16. 房地产开发商将产权调换房屋出售他人时,被征收人应如何主张自己的权利? 181
17. 被征收人将征收范围内的房屋出租,承租人的经济损失