

从**索赔指南**到**计算公式**，
为您提供一站式的纠纷解决方案
从**典型案例**到**法律依据**，
为您提供全方位的争议处理参考

从怎么办
到怎么算

最新 索赔指南与赔偿计算标准

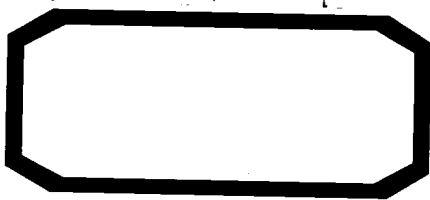
征地拆迁安置 索赔指南与赔偿计算标准

朱棣安 ©编著

随书奉上**索赔锦囊**，看看专业人士为您准备的维权妙计
归纳总结全国各地的赔偿**计算标准**，算算在哪索赔更加划算！

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

最新 索赔指南与赔偿计算标准



征地拆迁安置 索赔指南与赔偿计算标准

朱棣安 ©编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

最新征地拆迁安置索赔指南与赔偿计算标准/《最新
征地拆迁安置索赔指南与赔偿计算标准》编写组编.

—北京: 中国法制出版社, 2012. 6

(最新索赔指南与赔偿计算标准)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3727 - 1

I. ①最… II. ①最… III. ①土地征用 - 索赔 - 中国
②土地征用 - 赔偿 - 标准 - 中国③房屋拆迁 - 索赔 -
中国④房屋拆迁 - 赔偿 - 标准 - 中国IV. ①D922. 394
②D922. 181. 4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 095775 号

策划编辑 周林刚、孟文翔 责任编辑 朱丹颖 封面设计 周黎明

最新征地拆迁安置索赔指南与赔偿计算标准

ZUIXIN ZHENGDI CHAIQIAN ANZHI SUOPEI ZHINAN YU PEICHANG
JISUAN BIAOZHUN

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

印张/9.5 字数/205 千

版次/2012 年 6 月第 1 版

2012 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3727 - 1

定价: 25.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66067369

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

出版说明

“最新索赔指南与赔偿计算标准”系列丛书是“赔偿金额计算标准丛书”的最新修订版。我社 2004 年推出“赔偿金额计算标准丛书”，受到了读者的广泛欢迎，成为市场上持续畅销的品种；2007 年再版时，推出了 10 个品种的精选修订版，再度获得了读者的认可。这次修订再版，和以往比较，作了比较大的调整，形成了鲜明的特色。

【索赔指南】

全程讲解法律纠纷处理流程，总结纠纷处理的各个环节与索赔程序，既做到简明扼要，又使读者清楚透彻地明白，在遇上此类纠纷时应该怎么办。

【计算公式】

根据法律法规以及司法解释的规定，总结司法实践中的做法，把各个损害赔偿项目以计算公式的形式表现出来，并详加解释，使赔偿数额的计算过程既一目了然、生动直观，又细致、准确。

【索赔锦囊】

根据不同赔偿项目的特点，有针对性地附加索赔过程中的取证技巧和相关注意事项，帮助读者在索赔实践中提高效率和胜算。

【计算标准】

以表格的形式整理出各地相关计算标准，方便查询、简单易算。尤其要说明的是，这次修订专门新增了城镇居民人均可支配收入和农村居民人均纯收入两组数据，这两组数据是计算残疾赔偿金和死亡赔偿金的重要标准。

【典型案例】

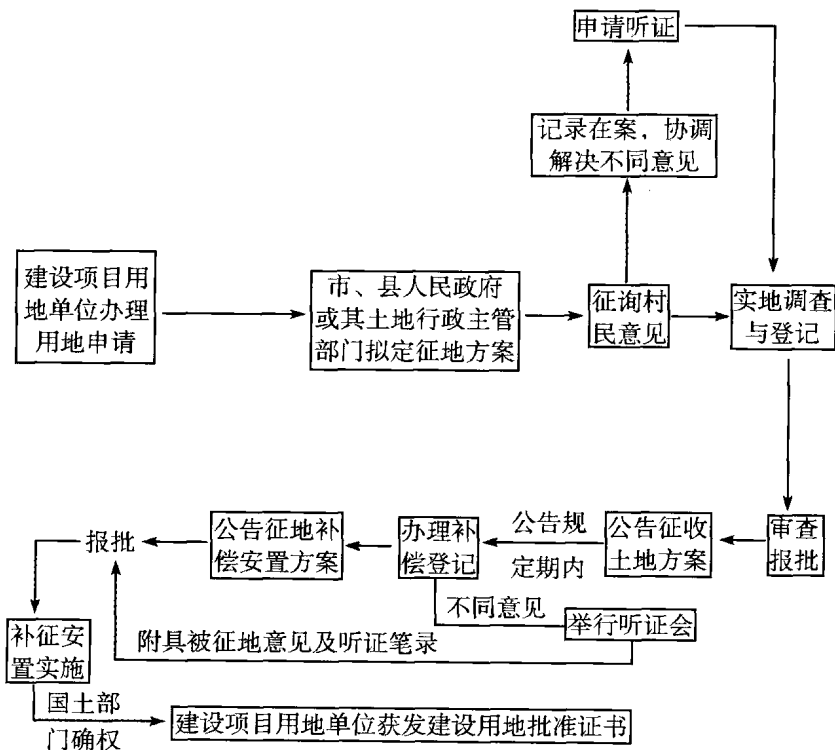
选取真实典型案例，并提炼了案例的争议焦点，通过标注的方法把每个案件的索赔依据和计算公式凸现出来，方便读者领会案件精髓。

【法律依据】

编排相关法律文件，并对最重要的法律文件加以注释和条文链接，部分条文还有典型案例指引以帮助理解记忆，方便读者检索、加深理解。

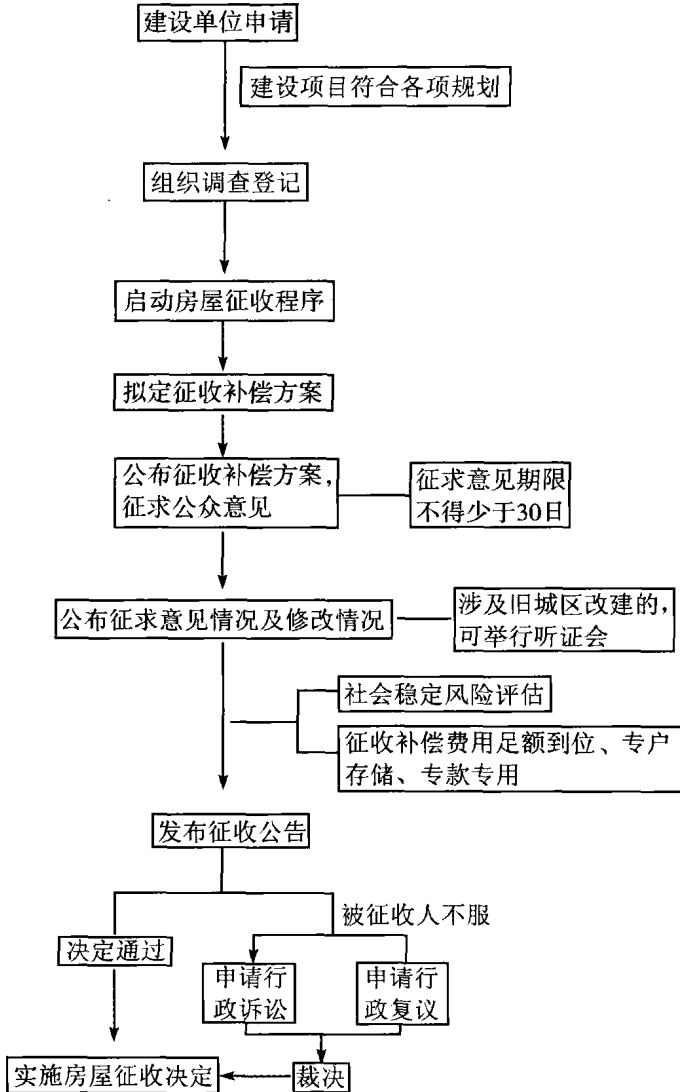
实用图表：

征地流程图*

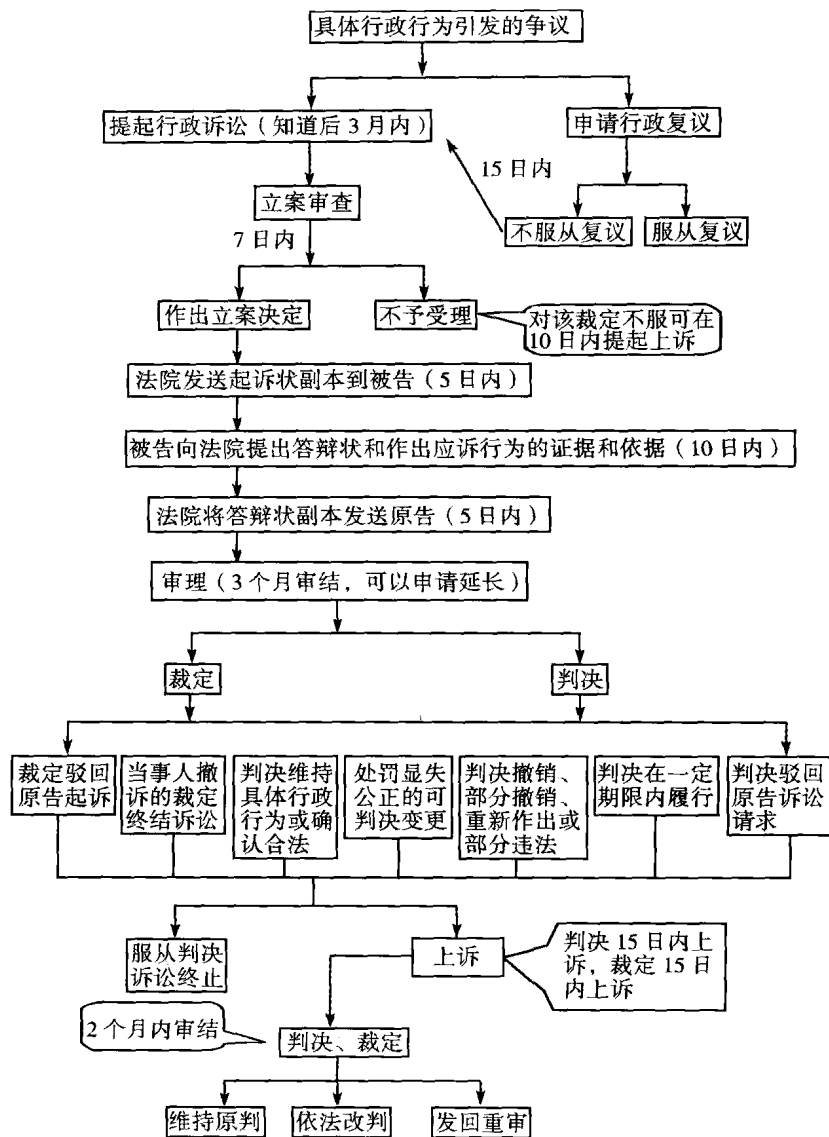


* 仅供参考。

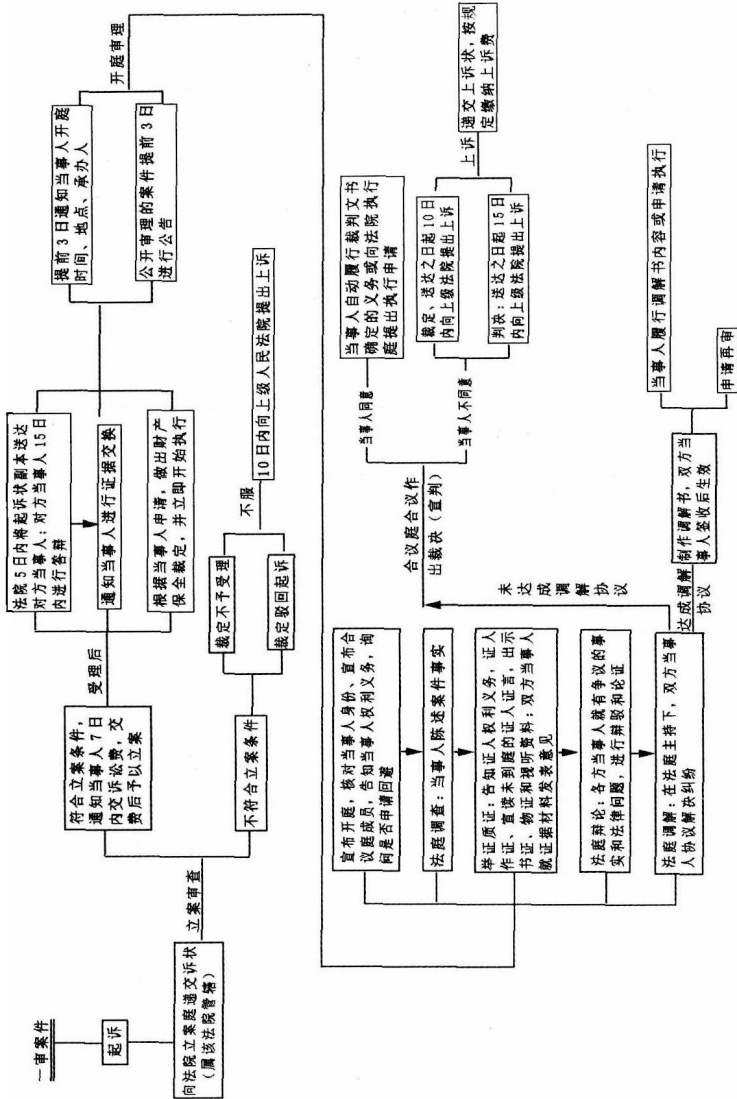
国有土地上房屋征收补偿流程图



行政复议、行政诉讼流程图



民事诉讼流程图（一审）



征地拆迁安置赔偿项目公式索引

项 目	公 式	页码
一、征地补偿费用		
(一) 征地补偿费用	$\text{征地补偿费用} = \text{土地补偿费} + \text{安置补助费} + \text{地上附着物补偿费} + \text{青苗补偿费} + \text{其他补偿费}$	28
(二) 土地补偿费	产值倍数法 $\text{土地补偿费} = \text{耕地被征收前三年平均年产值} \times \text{补偿倍数} (6 \leq \text{补偿倍数} \leq 10) \times \text{被征地面积}$ 区片综合地价法 $\text{土地补偿费} = \text{征地区片综合地价} (\text{被征地所属登记的单位地价}) \times \text{被征地数量}$	29
(三) 安置补助费	每个需要安置的农业人口的(人均)安置补助费 = 耕地被征收前三年平均年产值 $\times$ 补偿倍数 ($4 \leq \text{补偿倍数} \leq 6$) 每公顷被征收地块需要安置人数 $\times$ 补偿倍数 ≥ 15 时, 每公顷被征耕地的总安置费 = 耕地被征收前三年平均年产值 $\times 15$ 每公顷被征收地块需要安置人数 $\times$ 补偿倍数 < 15 时, 每公顷被征耕地的总安置费 = 耕地被征收前三年平均年产值 $\times$ 补偿倍数 $\times$ 该公顷地块需要安置人数	35
(四) 地上附着物和青苗的补偿费	$\text{地上附着物和青苗补助费} = \text{省、自治区、直辖市规定} (\text{一般按照市场价格补偿, 青苗补助费最高按照一季产值计算; 如果播种不久或者投入较少, 可以按照一季产值的一定比例计算})$	41

项 目	公 式	页码
二、征收房屋补偿费		
(一)征收 补偿费	1. 房屋征收货币补偿 房屋征收货币补偿 = 合法拥有房产评估价格 + 房屋装饰装修商定补偿价格(或经评估确定的房屋装饰装修补偿价格) 2. 房屋征收补偿差价 房屋征收调换产权补偿差价金额 = 被征收房屋的评估价格 + 房屋装饰装修商定或者评估的补偿金额 - 获得的调换产权的房屋的评估价格	44
(二)征收 安置费	房屋征收安置费 = 搬迁发生的实际费用或者双方约定的一定数额的搬迁补助费 + 没有提供周转房情况下的临时安置费 + 超过过渡期限的临时安置费 + 非住宅房因停产、停业造成的损失赔偿费	48

目 录

第一章 索赔指南：遇到征地拆迁怎么办	1
一、征地拆迁的处理方式	1
（一）征收土地的处理方式	1
（二）征收房屋的处理方式	10
二、征地拆迁的处理流程	13
（一）土地征收的步骤	13
（二）房屋征收的步骤	16
（三）房屋征收价值评估流程	18
（四）搬迁流程	20
三、征地拆迁纠纷解决方式	21
（一）征地纠纷的解决方式	21
（二）房屋征收纠纷的解决方式	27
第二章 计算公式：征地拆迁补偿费用怎么算	28
一、征地补偿费用	28
（一）征地补偿费用	28
（二）土地补偿费	29
（三）安置补助费	35
（四）地上附着物和青苗的补偿费	41
二、征收房屋补偿费	44
（一）征收补偿费	44
（二）征收安置费	48

第三章 典型征地拆迁补偿案例要点提示	51
一、征地后落户到小城镇的是否能获得征地补偿款?	51
陈庸棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配 纠纷案	
二、出嫁妇女, 户口未迁出是否有权分得土地补偿费?	58
徐华平等诉灌南县汤沟镇沟东村村民委员会以应随夫 分地不发给土地征收补偿费纠纷案	
三、达不成拆迁补偿安置协议的怎么办?	60
麻某某与克山县住房和城乡建设局等房屋拆迁纠纷上 诉案	
四、城市私有房屋附着土地超出容积率部分在拆迁 时应予合理补偿	66
付洁诉浙江省杭州市房产管理局房屋行政裁决案	
五、对被拆房屋评估报告有异议怎么办?	70
陆廷佐诉上海市闸北区房屋土地管理局房屋拆迁行政 裁决纠纷案	
六、拆迁人将补偿安置房屋另卖他人怎么处理?	78
新疆某某房地产开发有限公司与吴某某房屋拆迁安置 补偿合同纠纷上诉案	
七、出租房屋被拆迁如何处理?	82
徐州市某某连锁中心与赵某某房屋拆迁补偿合同纠纷上诉案	
八、强制搬迁时, 执行人是否应当通知被执行人到场?	86
施桂英诉福建省厦门市思明区人民政府行政强制措施案	
第四章 法律依据	91
中华人民共和国物权法 (节录)	91
(2007 年 3 月 16 日)	
中华人民共和国土地管理法	100
(2004 年 8 月 28 日)	

中华人民共和国土地管理法实施条例·····	134
(2011 年 1 月 8 日)	
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例·····	145
(2006 年 7 月 7 日)	
征收土地公告办法·····	158
(2010 年 11 月 30 日)	
国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》 和《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题的 意见·····	161
(1999 年 9 月 17 日)	
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见·····	164
(2004 年 11 月 3 日)	
国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作 的意见·····	167
(2004 年 11 月 2 日)	
国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知·····	170
(2010 年 12 月 13 日)	
最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补助费 应归被征地单位所有的复函·····	172
(1995 年 1 月 16 日)	
最高人民法院研究室关于村民因土地补偿费、安置补助费 问题与村民委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复···	173
(2001 年 12 月 31 日)	
最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问 题的规定·····	174
(2011 年 8 月 7 日)	
中华人民共和国农村土地承包法·····	176
(2009 年 8 月 27 日)	

最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释（节录）	188
（2005 年 7 月 29 日）	
中华人民共和国城市房地产管理法	189
（2009 年 8 月 27 日）	
中华人民共和国城乡规划法	202
（2007 年 10 月 28 日）	
国有土地上房屋征收与补偿条例	218
（2011 年 1 月 21 日）	
国有土地上房屋征收评估办法	241
（2011 年 6 月 3 日）	
房地产估价规范（GB/T 50291 - 1999）	248
（1999 年 2 月 12 日）	
建筑工程建筑面积计算规范（GB/T 50353 - 2005）	279
（2005 年 4 月 15 日）	
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	286
（2012 年 3 月 26 日）	

第一章

索赔指南： 遇到征地拆迁怎么办

一、征地拆迁的处理方式

对于众多中国老百姓来说，土地和房屋往往是一个家庭的命脉。20 世纪 90 年代以来，伴随着轰轰烈烈的城市扩张和旧城改造，征地拆迁量急剧增大，许多社会问题暴露了出来。征地拆迁中损害被征收人利益的事件时有发生，纠纷不断。作为公民，必须了解征地拆迁方面的法律规定，知道自己享有哪些权利，才能在发生纠纷时运用法律武器维护自己的权利。征地拆迁分为两个方面，征收土地和征收房屋，征收房屋又分为农村房屋征收和城市房屋征收，农村房屋征收实质上是先将集体土地征收为国有土地，再对国有土地上的房屋进行征收，所以本书中的征收房屋主要是指国有土地上的房屋征收。那么，当你遇到征地、拆迁时应该怎么办呢？

（一）征收土地的处理方式

土地征收是指国家为了社会公共利益的需要，依据法律规定的程序和批准权限，依法给予农村集体经济组织及农民补偿后，将农民集体所有土地变为国有土地的行政行为。

土地对于农民来说，是其赖以生存的基本生活资料，失去土地在很大程度上意味着失去了生存的依靠，所以当他们面对征地时，可能最直接的反应就是不满和抗拒。然而需要清楚的一点是，出于公共利益目的对集体土地进行征收是国家的权力。对于土地被征收的农民来说，要学会依法维护自己正当的权益，切忌意气用事。农民对征收土地行政行为不满的，一定要分清是非，采取不同的法律救济途径；切忌莫知所以、盲目上访，造成矛盾激化，那样，不仅不能有效地维护自己的权利，还会使问题更复杂。

1. 如何确定哪些主体有资格分配征地补偿？

征地补偿的分配权主要涉及村集体经济组织成员身份认定问题。农村集体经济组织成员的资格，属于身份权。实践中，各地对身份权的认定有三种观点：登记主义，即以户籍所在地是否在该村组作为确定是否具有集体成员资格的标准；事实主义，主张以是否实际在本村组长期生活为标准来确定资格；折中主义，主张以户籍登记为原则，以长期居住的事实状态为例外来确定成员资格。农村集体经济组织成员资格的判断，应当从我国农村集体经济组织所具有的自然共同体特征出发，以成员权理论为基础，以是否形成较为固定地生产、生活关系，并依法登记所在地常住户口作为判断取得和丧失集体经济组织成员资格形式要件，以是否需要本集体经济组织农村土地为基本生活保障为实质要件，综合考虑农村富余劳动力向城市转移的大趋势以及农村土地对未丧失集体经济组织成员资格的人所具有的唯一且有力的基本生活保障功能，对一些特殊情形作出特别规定。^①

(1) 对农嫁女或入赘男的成员资格认定。

农嫁女或入赘男的集体经济组织成员资格应当以是否在配偶方集体经济组织形成较为固定的生产、生活，是否依赖于对方农村土地作

^① 最高人民法院审判委员会委员、民事审判第一庭庭长纪敏：《公正司法、一心为民、廉洁自律、一生平安——在全国民事审判工作座谈会上的总结讲话》，2007年4月10日。