

征收补偿操作指引 被征收人维权宝典

房屋土地征收 补偿纠纷 180 问



——《国有土地上房屋征收与补偿条例》
实用指南

法制晚报社 编
栗玉晨 杨京瑞 主编



法律出版社
LAW PRESS·CHINA



房屋土地征收补偿纠纷



——《国有土地上房屋征收与补偿条例》 实用指南

法制晚报社 编
栗玉晨 杨京瑞 主编

撰稿人 崔保国 时刚锋 王秀全
郭万华 金翔 黄莉凌



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋土地征收补偿纠纷 180 问 / 栗玉晨, 杨京瑞主
编. —北京: 法律出版社, 2011. 1

(法律新知与应用指南)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 1545 - 3

I. ①房… II. ①栗…②杨… III. ①房屋拆迁 - 民
事纠纷 - 处理 - 法规 - 中国 - 问答②土地征用 - 补偿 - 民
事纠纷 - 处理 - 法规 - 中国 - 问答 IV. ①
D922.181.05②D922.395

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 239761 号

房屋土地征收补偿纠纷 180 问

主编 栗玉晨 杨京瑞

编辑统筹 法律应用出版社

策划编辑 薛 晗

责任编辑 薛 晗

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 北京北苑印刷有限责任公司

责任印制 陶 松

开本 A5

印张 10.5

字数 387千

版本 2011 年 3 月第 1 版

印次 2011 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 - 1545 - 3

定价: 26.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

目录

CONTENTS

	一、城市房屋征收
1	问题 1. 什么是城市房屋征收?
2	问题 2. 房屋征收管理部门的职责是什么?
3	问题 3. 什么是房屋征收部门?
4	问题 4. 城市房屋征收的基本程序是什么?
5	问题 5. 城市房屋征收补偿的内容包括什么?
6	问题 6. 申请保障房的家庭遇到城市房屋征收时有什么照顾政策?
7	问题 7. 在城市房屋征收中,什么属于违章建筑?
8	问题 8. 什么属于临时建筑?
10	问题 9. 被征收房屋的补偿价款如何确定?
11	问题 10. 在城市房屋征收中,被征收人享有哪些主要权利?
14	问题 11. 在城市房屋征收中,就补偿金额和面积不能达成一致,有哪些解决问题的途径?
16	问题 12. 城市房屋征收的具体程序是如何规定的?
19	问题 13. 城市房屋征收补偿有哪几种形式?

目录

CONTENTS

21	问题 14. 城市房屋征收时按建筑面积还是占地面积补偿?
22	问题 15. 价值标准房屋调换与面积标准房屋调换分别指的是什么?
23	问题 16. 被征收人可否变更补偿方式?
24	问题 17. 房本上的建筑面积与实际不符,怎么办?
25	问题 18. 户口在外地但人在京生活,能享受征收补偿吗?
26	问题 19. 对自建房是否补偿?
27	问题 20. 征收的房屋正在抵押,如何处理?
28	问题 21. 房屋因有险情而翻盖,算违法建筑吗?
29	问题 22. 拆除非住宅房屋的征收补偿标准是什么?
30	问题 23. 房屋征收部门将产权调换房屋转卖给他人,被征收人该怎么办?
32	问题 24. 因为征收安置房没有现成的,我是否可以拒绝搬迁?
33	问题 25. 涉及诉讼的房屋如何进行征收补偿?
34	问题 26. 未出生的孩子能获得征收补偿吗?
35	问题 27. 私人小院子能否获得征收补偿?
36	问题 28. 在户口本上的非家庭成员是否有权决定征收补偿协议的内容?

目录

CONTENTS

37	问题 29. 征收人是否必须与被征收人订立书面协议?
37	问题 30. 征收范围确定后,个人能否新建房屋?
38	问题 31. 开发商不承认业主对商铺的优先购买权,怎么办?
39	问题 32. 除拆迁安置补偿外,房屋征收部门还应支付什么费用?
40	问题 33. 住房改成小卖部,如遇征收怎样补偿?
41	问题 34. 房屋征收部门更换补偿房屋,我该怎么办?
42	问题 35. 强行异地安置合理吗?
43	问题 36. 抵押房屋如遇征收,怎么办?
45	问题 37. 给予被征收人的安置房需具备哪些条件?
46	问题 38. 房主已拿走补偿,被征收房屋其他权利人如何获得补偿?
47	问题 39. 未经被征收人同意,是否可拆除被征收房屋?
49	问题 40. 征收补偿不合理,怎么办?
51	问题 41. 户口在被征收区域内能否获得补偿?
52	问题 42. 超过过渡期,补助标准是什么?
54	问题 43. 产权人将房屋借给他人使用,征收时能否得到补偿?

目录

CONTENTS

55	问题 44. 丧偶儿媳及孙女能否得到补偿?
55	问题 45. 被征收地区范围确定后,该地区户口是否冻结?
56	问题 46. “冻结”期限一般是多长?
57	问题 47. 什么是房屋征收中的过渡期限?
58	问题 48. 继承开始前房屋被征收如何处理?
59	问题 49. 如果选择产权调换,是否还需订立补偿协议?
60	问题 50. 权属存在争议的被征收房屋应当如何处置?
61	问题 51. 房屋征收时当事人在规定的期限内达不成征收协议怎么办?
62	问题 52. 有抵押的房产被征收时,如何获得补偿?
63	问题 53. 签订征收协议后反悔,能否不搬?
64	问题 54. 房屋征收证据保全应向哪个公证处提出?
65	问题 55. 尚未办理过户手续的房屋被征收怎么办?
66	问题 56. 认定房屋性质及面积的依据是什么?
69	问题 57. 搬迁期限不得少于多少天?
70	问题 58. 能否委托他人办理“征收协议公证”?
71	问题 59. 住宅私改商铺,征收时如何补偿?

目录

CONTENTS

71	问题 60. 被征收的房屋刚装修过,能否获得补偿?
72	问题 61. 什么是房屋重置价?
73	问题 62. 镇政府有权单方要求被征收人履行义务吗?
74	问题 63. 半地下阳台封成卧室,如何补偿?
74	问题 64. 福利分房的征收补偿是共同财产吗?
75	问题 65. 征收非住宅房屋造成停产、停业的补偿费应当是由哪个部门来制定标准?
	二、夫妻财产分割与征收
76	问题 66. 婚前的房产现在征收,征收补偿款是否属于共同财产?
77	问题 67. 婚后征收所得两套房子属夫妻共同财产吗?
78	问题 68. 丈夫婚前房征收,所得补偿属夫妻共同财产吗?
79	问题 69. 老人征收款赠与夫妻一方买房,离婚时房产能否分割?
80	问题 70. 个人财产婚后自愿“充公”,征收所得归谁?
81	问题 71. 翻盖承租的公房,遇征收如何补偿? 离婚后,还能得到补偿吗?

目录

CONTENTS

	三、继承与征收
82	问题 72. 房屋继承权转让后,还能获得补偿吗?
83	问题 73. 继母是否有权继承我爸爸的房产?
84	问题 74. 我能否把农村老房子赠与儿子?
85	问题 75. 已出嫁的女儿能继承父母的房产吗?
87	问题 76. 分割房产的遗嘱没有公证,有效吗?
	四、公房承租与征收
88	问题 77. 公房被拆除,承租人如何获得补偿?
90	问题 78. 公房被征收,承租人能获得补偿吗?
91	问题 79. 承租单位房能否得到征收补偿?
93	问题 80. 承租人已亡,子女户口在此是否能获补偿?
93	问题 81. 私房变成租赁房,将按什么政策安置?
94	问题 82. 被征收人要求租住新房合法吗?
95	问题 83. 户口不在承租房内,影响征收补偿吗?
96	问题 84. 公房共居人是否有权获得补偿?

目录

CONTENTS

97	问题 85. 我母亲承租的公房要征收,如何补偿?
99	问题 86. 母亲拥有公房所有权,征收补偿就归其一人所有吗?
99	问题 87. 共同居住人是否享有公房承租优先权?
100	问题 88. 直管公房在征收时的补偿对象都有谁?
101	问题 89. 另有承租公房,能申请安置补助吗?
102	问题 90. 公房承租人能否获得征收补偿?
103	问题 91. 户口不在当地,能享受租房补贴吗?
	五、租赁合同与征收
104	问题 92. 征收涉及的对象包括房屋承租人吗?
105	问题 93. 出租房被征收后,承租人对房屋的装修能否获得赔偿?
106	问题 94. 如果承租人不同意征收怎么办?
107	问题 95. 承租商业用房,遇征收能得到多少补偿?
108	问题 96. 被征收人或房屋承租人未及时搬迁,会有什么后果?
109	问题 97. 承租人能提起行政诉讼吗?
110	问题 98. 租他人房子办公司,遇征收能否获得补偿?

目录

CONTENTS

111	问题 99. 房主要与承租人签订补偿协议吗?
	六、农村房屋征收
112	问题 100. 城市房屋征收和农村房屋征收有哪些不同之处?
113	问题 101. 农村宅基地征收补偿款由哪几部分构成?
114	问题 102. 进城务工人员 and 户籍在外的学生能否获征地补偿?
116	问题 103. 临时建筑是否给予补偿?
118	问题 104. 违法建筑是否可获得补偿?
119	问题 105. 砍伐宅基地核定面积范围内的树木如何补偿?
120	问题 106. 补偿安置地的使用权可以作价分割吗?
121	问题 107. 征收补偿标准谁说了算?
124	问题 108. 宅基地是否可以买卖?
125	问题 109. 宅基地是否可以继承?
126	问题 110. 宅基地是父母的,土地使用证是哥哥的名字,征收怎么办?
127	问题 111. 户口所在地征收,自己不住那里能否获得补偿?
128	问题 112. 买了农民房后遇到征收,房主毁约怎么办?

目录

CONTENTS

129	问题 113. 征收安置面积根据户口簿上的人数计算吗?
130	问题 114. 征收非居住房屋如何补偿?
131	问题 115. 院子没有封闭,能否得到补偿?
133	问题 116. 宅基地房转卖后,原房主还能要回吗?
134	问题 117. 分家单能否作为获得补偿的依据?
135	问题 118. 判决后房主没有主动补偿,我有权主张赔偿吗?
136	问题 119. 后老伴儿户口并未迁入,征收所得款是否有其份额?
137	问题 120. 祖传房地产契被政府收回,能否获得补偿?
137	问题 121. 房屋经翻盖后征收,补偿归谁?
139	问题 122. 一人有两处宅基地,如何补偿?
141	问题 123. 宅基地使用权归继承人吗?
142	问题 124. 户口在外地能获征收补偿吗?
142	问题 125. 加盖房屋能否获得补偿?
144	问题 126. 道路拓宽离我的房子越来越近怎么办?
145	问题 127. 祖辈购买的宅基地和国家批的有什么不一样?
145	问题 128. 宅基地被占用怎么办?
146	问题 129. 宅基地房屋能继承吗?

目录

CONTENTS

147	问题 130. 老人未去世,征收款子女能分吗?
148	问题 131. 老的宅基地使用权证还有效吗?
149	问题 132. 若拒绝搬迁,宅基地会被收回吗?
150	问题 133. 哥哥侵占父母的房产怎么办?
151	问题 134. 所代管的他人的房子要征收,代管人能得到相应补偿吗?
151	问题 135. 农村宅基地上的房屋能办理赠与手续吗?
152	问题 136. 集体土地房屋征收时能否另行要求审批宅基地?
153	问题 137. 水井、管线等在被征收时能否得到补偿?
	七、强制征收
154	问题 138. 城市国有土地上房屋征收时,被征收人不同意征收补偿价值时该怎么办?
155	问题 139. 城市国有土地上房屋征收时,房屋征收部门或被征收人在达成补偿协议后能否反悔?
156	问题 140. 城市国有土地上房屋征收时,被征收人与房屋征收部门达不成补偿协议怎么办?

目录

CONTENTS

158	问题 141. 城市国有土地上房屋征收时,被征收人因与房屋征收部门达不成协议被断水断电怎么办?
159	问题 142. 城市国有土地上房屋征收时,还会有强制搬迁吗?
	八、征收程序
160	问题 143. 征收范围确定后,哪些活动被禁止?
161	问题 144. 征收公告包括哪些内容?
162	问题 145. 征收公告应当由谁发布?
162	问题 146. 征收补偿方式是否应该公开?
164	问题 147. 征收过程中哪些情况下必须听证?
168	问题 148. 达成征收协议后发现协议不公平,能向房管部门提起行政诉讼吗?
169	问题 149. 向法院提起行政诉讼有时效吗?
170	问题 150. 征收补偿协议签订多年后认为协议显失公平,能到法院起诉吗?
171	问题 151. 行政工作人员能否被申请回避?
171	问题 152. 对被征收房屋的价值如何确定?

目录

CONTENTS

173	问题 153. 对征地补偿协议不服,如何维权?
174	问题 154. 在国家户口迁移法规上另加地方限制条款合法吗?
175	问题 155. 如何采用市场比较法评估确定征收区域的补偿基准价格?
177	问题 156. 应提交哪些证据证明征收关系成立?
178	问题 157. 征收评估报告由什么机构做出?
179	问题 158. 征收人单方委托评估,能作为征收补偿依据吗?
179	问题 159. 对征收房屋评估结果有异议怎么办?
180	问题 160. 不同意评估结果,怎样才能维护权益?
180	问题 161. 对评估机构出具的分户评估报告有异议,怎么办?
182	问题 162. 要求被征收人先签字再看评估单对不对?
183	问题 163. 对评估报告有异议怎么办?
184	问题 164. 单方委托评估机构评估有效吗?
185	问题 165. 北京国有土地上房屋征收的主要法律、法规是什么?
185	问题 166. 在征收过程中如何维护自己的权益?
	九、土地征用
187	问题 167. 土地补偿费如何分配?

目录

CONTENTS

189	问题 168. 耕地征收如何补偿
191	问题 169. 什么是征地安置补助费?
192	问题 170. 村民对征地补偿标准有争议如何解决?
193	问题 171. 请问自留地是否算面积?
194	问题 172. 户口簿上有多人,拆迁款如何分配?
	十、《国有土地上房屋征收与补偿条例》的相关适用问题
196	问题 173. 应适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》还是《城市房屋拆迁管理条例》?
197	问题 174. 房屋征收的主体有哪些?
197	问题 175. 法定的征收理由有哪些?征收决定由谁作出?
198	问题 176. 国有土地上房屋的征收程序是如何规定的?
199	问题 177. 请问新条例中对被征收人签订了补偿协议后又不履行是如何规定的?
200	问题 178. 请问新条例中对征收部门与被征收人达不成补偿协议怎么办是如何规定的?

目录

CONTENTS

200	问题 179.《国有土地上房屋征收与补偿条例》对我们有什么影响?
201	问题 180.《国有土地上房屋征收与补偿条例》对农村集体土地的房屋征收有什么影响?
	附录一 房屋土地征收补偿实用信息
202	房屋土地征收补偿计算公式
203	房屋征收法律流程操作示意图
205	土地征用流程示意图
205	房屋征收补偿合同
208	集体土地征用补偿安置协议
209	建设工程征用土地合同
	附录二 房屋土地征收补偿法律依据
213	一、征收补偿一般规定
213	国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知