

图书基本信息

书名：<<《国有土地上房屋征收与补偿条例》速查速用手册>>

13位ISBN编号：9787511818683

10位ISBN编号：7511818684

出版时间：2011-3

出版时间：法律

作者：本书编写组

页数：129

字数：104000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

内容概要

本书详细归纳国有土地上房屋征收、拆迁、补偿的相关流程、计算标准、计算公式，并以相关实例进行解读，内容和体例均具有鲜明特色，方便广大读者查找使用。

书籍目录

一、国有土地上房屋征收的基本问题

1. 哪些机关有权实施房屋征收?
2. 法院有权对“征收个人住宅是否为了公共利益”进行认定吗?
3. 房屋征收机关是否可以委托其他单位实施征收行为?
4. 参与房屋征收程序的主体有哪些?
5. 在拆除被征收房屋时引发的环境问题由谁负责?
6. 拆房产生的垃圾无人清理, 该怎么办?
7. 运输拆房垃圾的车不封闭导致满路垃圾, 有没有人管?
8. 征收人占用大面积小区空地实施拆除和重建工作, 是否合理?
9. 新旧条例关于征收中强制手段的规定有什么区别?
10. 征收单位能采取停水停电等措施强迫被征收人签订征收安置补偿协议吗?

二、房屋征收决定的做出及实施流程

1. 从房屋征收决定做出到实施拆除, 需要经过哪些步骤?
2. 做出房屋征收决定应该考虑哪些因素?
3. 征收决定的实施必须具备哪些前提条件?
4. 在没有确定征收补偿方案之前, 房屋征收决定可以直接公告吗?
5. 做出征收补偿方案有哪些必经流程?
6. 补偿协议应该包括哪些内容?
7. 房屋征收的补偿金如何确定?
8. 当事人一方不履行补偿协议, 另一方可采取哪些救济?
9. 达不成补偿安置协议的, 被征收人是否可以提起民事诉讼?
10. 房屋征收过程中出现纠纷后, 被征收人可寻求哪些救济?
11. 法院对被征收人提起的民事诉讼是怎么处理的?
12. 政府不履行征收补偿协议时, 被征收人该怎么办?
13. 被征收人不同意征收补偿协议能寻求救济吗?
14. 被征收人对征收人做出的征收补偿决定不服的, 该怎么办?

三、房屋征收补偿安置攻略

1. 如何确定被征收房屋的价值?
2. 征收人是否可以单方面确定评估机构?
3. 评估房屋价值时, 房屋性质该如何确定?
4. 房屋征收评估价格是否应该包含装饰装修补偿款等内容?
5. 如何确定估价时点?
6. 征收人如何对被征收人进行房屋征收补偿安置?
7. 房屋征收管理部门或征收人是否可以剥夺被征收人对征收补偿方式的选择权?
8. 房屋共有人在选择补偿方式上发生矛盾, 怎么办?
9. 实行产权调换的, 对征收人提供的安置房屋有何要求?
10. 被征收人可获得的征收补偿的内容有哪些?
11. 达成补偿安置协议后, 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?
12. 补偿安置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?
13. 在房屋性质、面积难以确定时, 以什么为标准?
14. 房屋权属登记的性质为住宅, 但已依法取得营业执照, 实际为经营性用房的, 如何补偿?
15. 被征收房屋的实际面积与房产证上的面积不一致时, 征收补偿以哪个为标准?
16. 怎么评估房屋的市场价格?
17. 搬家补助费如何发放?
18. 对于被法院强制搬迁的被征收人, 是否有权领取搬家补助费?

19.如何发放提前搬家奖励费?

四、房屋征收补偿标准、计算公式

- 1.房屋征收过程中当事人选择货币补偿方式时,价格是如何确定的?
- 2.被征收房屋的装修装饰费用如何补偿?
- 3.被征收房屋的建筑面积与占地面积不一致时,征收补偿以哪个为标准?
- 4.户口本上有多人,征收款如何分配?
- 5.政府部门定期公布的房地产价格与类似房地产实际交易价格悬殊的,征地补偿估价应该以什么为准?
- 6.房屋置换时,如何确定补偿差价的数额?
- 7.被征收房屋与置换房屋不在同一地段的情形下,该怎么补偿?
- 8.个人住宅房屋置换时差价补偿该怎么计算?
- 9.征收人给予我的补偿款是否合适?
- 10.房屋置换产生的产权证费用该由谁承担?
- 11.房屋征收安置补偿费包括哪些内容?
- 12.如何确定停产、停业补偿的具体数额?
- 13.对于征收房屋造成的停产、停业补偿是否以造成实际损失为标准?
- 14.非住宅房屋造成停产、停业的补偿费应当由哪个部门制定标准?
- 15.征收人提供周转房的情况下,被征收人要求的拆迁安置费该怎么算?
- 16.超过过渡期限的临时安置补助费以什么为标准确定?

附录1 名词解释

附录2 国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.19)

附录3 中华人民共和国物权法(2007.3.16)(节录)

附录4 中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27修正)(节录)

附录5 中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28)(节录).

附录6 中华人民共和国土地管理法(2004.8.28修正)(节录)

附录7 中华人民共和国行政复议法(2009.8.27修正)

附录8 城市房地产开发经营管理条例(1998.7.20)

章节摘录

版权页：插图：签订征收安置补偿协议时，姜先生与肇州镇政府在房屋性质的认定上产生了重要分歧。

肇州镇政府主张按一般居民住宅房屋进行作价补偿，而姜先生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，姜先生委托肇州县价格事务所对姜先生的房屋进行作价评估，该事务所按照商业用房对姜先生的住房进行了评估，肇州镇政府不服，遂提起诉讼。

最后法院经过两审终审，确定姜先生的房屋应按商业用房来评估价格。

【专家解答】根据相关法律的规定，被征收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。实际用途的界定是否依法征得规划部门的同意，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，改为经营性用房的，不但要有营业执照，还应当有规划部门同意变更的依据。

姜先生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，直到房屋被拆迁时，因此法院确认被征收人的被征收房屋为商业用房事实清楚，证据充分。

编辑推荐

《速查速用手册:征收流程与补偿》：流程图表详细归纳各个环节的操作流程，帮助快速查找运用计算公式全面汇集补偿阶段的计算公式、补偿标准，随时查看使用实例解答展示索赔方法与技巧，帮助其体掌握操作流程和计算方法

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>