

征收问答

1、如何理解国有土地上的“房屋征收”？

答:2011年1月19日，国务院废除了2001年的旧条例《城市房屋拆迁管理条例》，于1月21日公布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》。上海市结合2008年以来的工作实践，在原“拆迁”机制上进行创新、完善政策，实施“数砖头加套型保底”的补偿安置新政，在旧改地块实行两轮征询制度，建立结果公开制度，出台从业人员管理办法，完善准入、检查、考核、惩处机制等，制定了《上海市国有土地房屋征收与补偿实施细则》，标志着“拆迁时代”终止，“征收新政”实施。

2、“征收”与“拆迁”有啥不一样？

答：第一，“征收”更加体现公平公正公开，赋权于民，依法征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。征收补偿方案通过开听证会、座谈会等形式广泛收集居民意见，而方案确定后还需要上墙公示30天，让居民监督。两轮征询制度赋权于民，让居民自主决定是否征收以及如何征收。

第二，“征收”更加注重居民权力的保护。对于家庭较为困难，居住面积较小，人员结构复杂的居民来讲，可以申请托底保障。所谓托底保障，就是居民按照面积计算无法保障人均居住面积在22平米，可以向住房保障部门申请居住困难户保障补贴。

第三，“征收”更加阳光，坚持早签约早搬迁早得益，决不让老实人吃亏。征收补偿方案通过《告居民书》的形式发放到居民手中，让居民自己在家也能计算出征收补偿利益。而且“征收”实行签约奖励制度，居民在不同的时间段内签约奖励费不同，奖励费随着时间的延后而递减。真正贯彻阳光征收，早签约早选房，早搬迁早得益的原则！

3、何种情形可以实施“房屋征收”？

- 答:(1)国防和外交的需要；
- (2)由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- (3)由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- (4)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- (5)由政府依照国家和本市有关城乡规

划规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

(6)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

4、“房屋征收”的基本原则是什么？

答：房屋征收与补偿应当遵循以下基本原则：

- (1)决策民主；
- (2)程序正当；
- (3)公平补偿；
- (4)结果公开。

5、如何理解征收主体、征收部门、实施单位？

答：黄浦区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

黄浦区住房保障和房屋管理局为本行政区域的房屋征收部门，负责组织实施房屋征收与补偿工作。

黄浦第三房屋征收事务所接受黄浦区住房保障和房屋管理局委托，承担厅西路地段房屋征收与补偿的具体工作。征收事务所提供全过程的房屋征收服务，不以营业为目的，接受征收部门的监督。

6、征收范围确定后，是否可以新建、扩建或改变房屋用途？

答：房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋及其附属物和改变房屋、土地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。

7、何谓“两轮征询”制度？

答：第一轮即旧城区改建的“意愿”征询，因旧城区改建房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当组织征询被征收人、公有房屋承租人的改建意愿；有90%以上的被征收人、公有房屋承租人同意，方可进行旧城区改建。

第二轮即征收补偿安置“方案”的征询，区人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并在房屋征收范围内予以公布，征求被征收人、公有房屋承租人意见。征求意见期限不得少于30日。因旧城区改建需要征收房屋的，区人民政府还应当组织由被征收人、公有房屋承租人和律师等公众代表参加的听证会。因旧城区改建征收房屋的，应当组织被征收人、公有房屋承租人签订附生效条件的补偿协议。

8.如何确定签约主体？

答：房屋征收补偿协议应当由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订。被征收人以房地产权证所载明的所有人为准。公有房屋承租人以租用公房凭证所载明的承租人为准。

9.被征收人死亡后，补偿协议签订主体如何确定？

答:被征收人死亡后，由其继承人作为补偿协议签订主体。若被征收人没有留下遗嘱的，则按照法定继承的规则确定补偿协议的签订主体，法定继承的第一顺序：配偶、子女、父母。

10. 公房承租人户口迁离本市或者死亡的，补偿协议签订主体如何确定？

答：房屋征收范围内的公有居住房屋承租人户口迁离本市的，本处有本市常住户口的共同居住人可以协商变更承租人，变更后的公有房屋承租人作为补偿协议签订主体。房屋征收范围内的公有居住房屋承租人死亡的，由本处有本市常住户口的共同居住人继续履行租赁合同；无共同居住人的，其生前有本市常住户口的配偶和直系亲属可以继续履行租赁合同。继续履行合同者有多人的，应当通过自行协商确定承租人。

11.本次房屋征收，如何做到“过程透明、结果公开”？

答：房屋征收部门依法建立房屋征收补偿档案，设立公示厅，建立电子签约和结果公开查询系统，将分户补偿结果在房屋征收范围内向被征收人、公有房屋承租人公布，做到签约一户，公开一户，实时反映征收补偿动态。房屋征收部门对被征收人及公有房屋承租人最终的补偿安置结果以及组成补偿安置结果的各相关要素和操作过程的公开，如：货币补偿款总额、安置房源(套数、地址、面积、价格)以及其他补偿费用的公开；被征收房屋权证情况、建筑面积、评估价格、居住困难的认定以及根据征收补偿方案对补偿安置结果有影响的要素。操作过程的公开指被拆除房屋权属调查、在册人口调查、建筑面积认定、居住困难认定、评估、签约、补偿决定等环节。征收范围内被征收人(或房屋承租人)及直接利益相关人可以查询查阅房屋征收补偿结果。

