

房屋征收常识

先知为快

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《上海市国有土地上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、公平补偿、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，而且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，让居民自住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。对于家庭居住面积较小，人员结构复杂的居民来讲，可以申请居住困难户保障，即按《实施细则》规定计算补偿款，再根据规定的折算公式计算后，人均建筑面积不足 22 平方米的，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、行政法规规定的其它公共利益的需要。

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。

黄浦第二、第三、第四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新昌路 1 号、7 号地块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，不以盈利为目的，接受房屋征收部门的监督。

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的，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。