



北京京平律师事务所
BEIJING JINGPING LAW OFFICE



目录

京平动态

- 01 中国政法大学李显冬教授莅临京平律所举办讲座
- 02 京平团队获赠锦旗——“捍卫正义，维护公平”

新闻报道

- 01 拆迁双方都这么任性，房屋成薄片仍矗立马路中央

京平点评

- 01 集体土地征收主要法律法规梳理及简释

以案说法

- 01 北京拆迁案例：拆迁遭停水断电，拆迁律师半年增补 200 万
- 02 湖北拆迁案例：企业拆迁维权八月多获 1400 万补偿

律师支招

- 01 北京京平律师事务所拆迁律师谈企业拆迁补偿



京平动态

中国政法大学李显冬教授莅临京平律所举办讲座

2015年3月13日下午，中国政法大学李显冬教授应北京京平律师事务所的邀请，莅临京平律所举办《土地管理法》专题讲座，北京京平律师事务所赵健主任及该所专职律师、律师助理等共计三十余人参加了本次讲座。

讲座开始前，北京京平律师事务所将李显冬教授聘为该所学术顾问，希望未来李显冬教授能够为京平律所提供更多学术支持。

作为中国政法大学国土资源法研究中心主任、国土资源部法律专家顾问，李显冬教授对于《土地管理法》的制定和修改研究颇深。在当天的讲座中，李显冬教授首先深入浅出地介绍了我国土地法律制度的演变，从土地革命到改革开放，再到最近的土地改革，李教授从法律、政策、社会发展等多重角度分析了《土地管理法》在立法、修法过程中不为人知的背景及考量因素。李显冬教授指出，在我国土地利用的过程中，城乡矛盾日益突出，特别是农村集体土地的流转已经成为现实需求，其中最为明显的例证在于，近期全国人大常委会授权国务院在33个试点县(市、区)行政区域暂时调整实施《土地管理法》中关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度的有关规定。对于目前广泛存在的小产权房问题，李显冬教授与京平律师分享了他的最新研究成果，即通过对中国传统典权制度的扬弃，以较为便捷的路径实现对于小产权房的处理。

作为我国土地法律制度的演变，从土地革命到改革开放，再到最近的土地改革，李教授从法律、政策、社会发展等多重角度分析了《土地管理法》在立法、修法过程中不为人知的背景及考量因素。李显冬教授指出，在我国土地利用的过程中，城乡矛盾日益突出，特别是农村集体土地的流转已经成为现实需求，其中最为明显的例证在于，近期全国人大常委会授权国务院在33个试点县(市、区)行政区域暂时调整实施《土地管理法》中关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度的有关规定。对于目前广泛存在的小产权房问题，李显冬教授与京平律师分享了他的最新研究成果，即通过对中国传统典权制度的扬弃，以较为便捷的路径实现对于小产权房的处理。



在精彩的讲座后，京平律师们纷纷针对各自办理相关征地拆迁案件的实际经历，与李显冬教授展开交流。征地拆迁案件大部分属于行政案件，李显冬教授结合其多年担任北京市人

民政府行政复议非常任委员的经验以及相关研究,对京平律师在办案过程中遇到的一些疑难问题提供了宝贵建议。

京平团队获赠锦旗——“捍卫正义，维护公平”

黄先生位于湖南省宁乡灰汤镇的农家乐面临拆迁,建设用地使用证上:用地面积为:245.6平方米,建筑面积为:190.96平方米。而黄先生家实际用地面积为:450平方米,房屋面积为近1000平方米。因为拆迁,在2013年



7月宁县国土局向其下发了《责令停止国土资源违法行为通知书》,要求拆除违法占地198.7平方米的土地上的住宅及杂屋。征地的补偿标准按长沙市103号文及宁乡县27号的规定标准补偿,即不考虑房屋的实际情况就按一般的农户标准给予补偿,全部给予60万元补偿款。

经过程波律师、王奇兵律师的介入,撤销了宁乡县国土资源局的责令停止国土资源违法行为通知,并对湖南省政府、宁乡国土资源局、宁乡县发改局提起了诉讼,经过宁乡县的协调,最终获得高出4-5倍的补偿款。



新闻报道

拆迁双方都这么任性，房屋成薄片仍矗立马路中央

据新闻报道，3月10日在浙江41省道南复线溪南村处，2栋房屋耸立在一条新建好的路中央，本来该宽阔平坦的马路中间却突兀的矗立两幢居民楼，过往的车辆只能靠一边绕行，给车辆通行带来安全隐患。反观马路中的房屋也好不哪去，靠近十字路口的一幢被硬生生切成了薄片，岌岌可危，肯定是不适合居住了。

据了解这条马路是浙江省41省道南复线，总投资8.89亿元，全长15.165公里。该工程于2011年12月1日开工建设，2015年春节前已经实现临时全线通车。但是在已经通车的马路中出现两幢居民楼。其实这已经不是第一次了，上次看到类似的新闻是在2012年，也是在浙江，矗立在马路中间的居民楼也是那么突兀。不过那是在温岭火车站前未开通的大道上。这种奇观全世界都不多见。



可是作为拆迁方的政府和作为被拆迁人的当地居民为什么都这么任性，相互堵心，宁可自己的路变成奇形怪状，宁可自己的房屋被切成薄片都不肯事先解决双方的矛盾，都甘心自己的利益

受到对方的影响。出现这种事情的的根本原因就是我国在征地拆迁过程中法律、法规和相关制度的不完善，拆迁双方对于补偿数额问题没法达成一致。这些年国家正在努力改变这种情况，不断增加相关立法，例如04年宪法修正案对第十条第三款的修改，增加了土地征收制度，

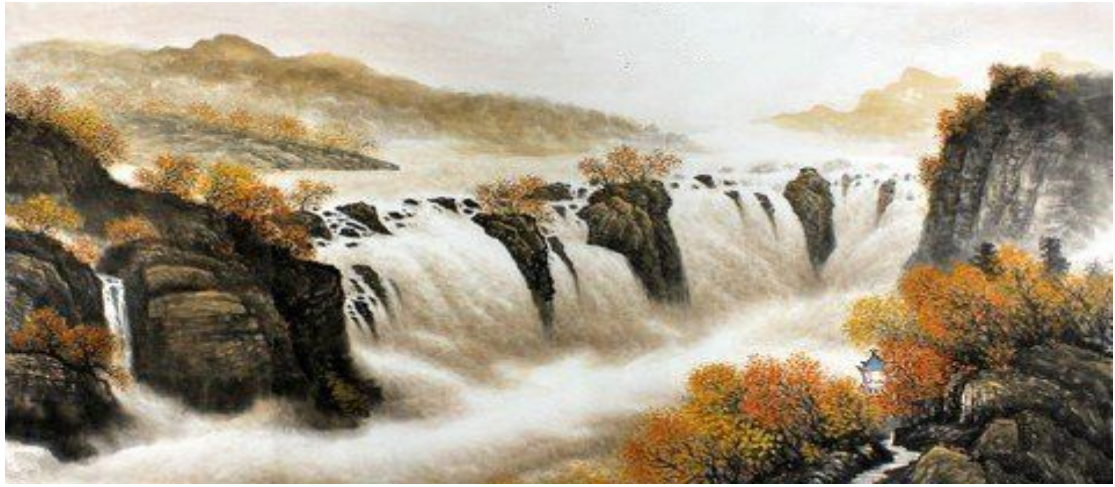
且明确规定征收征用给予补偿;再者,自2007年10月1日起施行的《物权法》第四十二条和第四十四条,规定了征收征用公民个人财产要给予足额补偿;还有2011年1月21日实施的《国有土地上房屋征收与补偿条例》重新规范国有土地上房屋拆迁;等等。国家已经看到了土地征收和房屋拆迁过程中暴露的社会矛盾和冲突,也在通过不断增加立法来调解这是问题,似乎到了关键的时刻!

但是目前政府所做的还远远不够!例如,前面提到的政府征收征用公民的动产和不动产都是有一个前提,那就是为了公共利益。问题是什么才是真正的公共利益,界限的界定非常模糊,法律也没法明确。还有就是,针对征收征用的法律规但多分散在其它法律中,除了内容不完善,而且规定太过原则性,导致被征收人缺少相关的法律依据去主张自己的合法权利。法律的不完善和在政绩和经济利益的驱动下,政府往往都是在征收的过程中只重视权力,而忽视了权利,地方政策在征地拆迁中大行其道!

而作为被征收人的公民,面对手握权力的拆迁方显得是那么的渺小。在补偿不公平的情况下要么选择妥协,要么选择坚守。而选择坚守自己权利的被拆迁人,大多是通过找关系、信访等方法,往往并不能维护自己的权利。造成了很多被拆迁人产生了极端的心理,与拆迁方来个鱼死网破,就像文章新闻里提到的这种现象。这只是比较“和谐”的一种对峙,相比那些血腥的场面这种局面还不算什么,因为被拆迁人有很多人失去了自己宝贵的生命,或者伤害了他人的宝贵生命。这可以说是矛盾的极端表现了。

最后再看新闻中提到的事件,一条投资9个亿的公路,尽然中间矗立着两幢房屋,任凭其不完整。而这两幢房屋里的居民,则任凭公路怎么修,自己就是坚守房屋。双方陷入了僵持,拆迁方有把房屋进行精确切割的办法却不肯找到解决纠纷的办法。但是不知双方是否想到中国正在努力建设一个法治国家,解决矛盾纠纷的一种规则叫做法律。因此对于政府来说,依法治国不能只是口号,依法行政不能只是空谈,就算是我国法律不完善,也不能不是自己任性的借口。对于被拆迁人,不应被旧社会留下来的那种权大于法等陈旧的法律思想和现实中个别官官相护等的不正常现象所阻碍,要相信法律的力量,要敢于运用法律来维权。社会的发展需要一个过程,这种拆迁双方的矛盾对峙在今后的一段时间仍会出现在,但是有一点不能否认就是,随着国家立法的不断完善、政府的权力不断受到规范、公民法律意识的不断加强,这种任性的局面一定会退出历史。





京平点评

集体土地征收主要法律法规梳理及简释

——王冠华 律师

我们一般认为，对集体土地实施征收，其法律依据主要源于《宪法》、《土地管理法》及其实施条例。《宪法》第十条第三款和《土地管理法》第二条第四款均规定，国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。这是一个原则性的规定。我以为，随着《物权法》的出台，由于该法第四十二条改变了《土地管理法》第四十七条“被征收土地原用途下的产值倍数法”的“合理补偿”原则，确立了一个“足额补偿”原则，并从农民生存的角度对被征地农民做出了社会保障的制度安排，尽管与《国有土地上房屋征收与补偿条例》确立的“公平补偿”原则有所区别，但应该说，自2007年起，《物权法》是我国现阶段集体土地征收法律渊源的基础。

《物权法》第四十二条第一款、第二款、第四款规定：“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。”“征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费

等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。”“任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。”这一条关系到征收前提、征收程序、补偿内容等方面的问题。现结合相关法律法规和政策进行系统分析。

• 关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知（2011年3月17日 中纪办（2011）8号）

二、推动完善政策，切实维护被征地拆迁农民的合法权益

要督促有关地方政府和部门严格按照《国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》（国办发明电〔2010〕15号）要求，进一步建立健全有关政策规定，认真做好农村集体土地征收和房屋拆迁工作，确保被征地拆迁农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。要督促认真落实补偿安置政策规定，做到先安置后拆迁，住房安置要充分考虑农民的生活习惯和生产需要，妥善解决好被征地拆迁农民的居住问题；房屋拆迁要按照建筑重置成本补偿，宅基地征收按当地规定的征地标准补偿，被征地拆迁农户所得拆迁补偿以及政府补贴，能够保障其选购合理居住水平的房屋。要督促建立与当地经济发展水平相适应、收入增长幅度相协调的补偿标准动态调整机制，并认真加以执行。在《土地管理法》等法律法规作出修订之前，集体土地上房屋拆迁，要参照新颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》的精神执行。

1. 关于征收前提问题

从《宪法》、《土地管理法》和《物权法》等规定来看，对集体土地实施征收的前提有两个：一是要为公共利益的需要；二是要根据法律规定。由于公共利益目前法律既未直接界定，也未授权明确由谁来界定，在集体土地征收中必然缺乏可操作性。而从我国现行法律体系看，对于集体土地征收的法定权限和程序，法律只是原则性的规定或者未作规定，更多地是依赖于国家政策、行政规章以及规范性文件。显然，目前在征收前提问题上，集体土地征收只停留在一个口号性规定中，这也是目前征收实践混乱的根源。

2. 集体土地征收程序

(1) 征地前程序

对于此，《土地管理法》、《实施条例》等未予明文，主要根据国发〔2004〕28号《国



务院关于深化改革严格土地管理的决定》、国办发明电[2010]15号《国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》以及国土资源部发布的《关于进一步做好征地管理工作的通知》（国土资发[2010]96号）等国家政策规定。

征收土地前需要履行的法定程序大体有四：

①第一步，发布拟征地通告。即由市、县级国土资源局（或土地管理局）在拟被征收土地所在地的村范围内发布拟征地通告，告知拟被征土地的村集体经济组织和村民有关拟征地范围、面积、补偿方式、补偿标准、安置途径以及征地用途等信息。该通告后抢栽、抢种的农作物或者抢建的建筑物不列入补偿范围；

②第二步，征询村集体经济组织和农民的意见。即由市、县级国土资源局（或土地管理局）会同所在的乡（镇）政府，就拟征地通告的内容征询村集体经济组织和农民的意见，有不同意见的应记录在案，根据村民委员会或村民提出的意见分别处理并协调解决。对补偿标准、安置途径、补偿方式有异议的，应告知拟被征地相对人有权提出听证申请，并依法组织听证市、县级国土资源局（或土地管理局）应将村民对拟征收土地的意见和听证的材料作为报批的必备材料归档上报。

③第三步，地籍调查和地上附着物登记。即由市、县级国土资源局（或土地管理局）会



同拟被征收土地的所有权人、使用权人实地调查拟被征土地的四至边界、土地用途、土地面积，地上附着物种类、数量、规格等，并由市、县级国土资源局（或土地管理

局）现场填制调查表一式三份，由市、县级国土资源局（或土地管理局）工作人员和所有权

人、使用权人共同确认无误后签字。市、县级国土资源局（或土地管理局）应将所有权人、使用权人签字的材料作为报批的必备材料归档上报。

④第四步，拟订“一书四方案”组卷上报审批。即由市、县级国土资源局（或土地管理局）根据征询、听证、调查、登记情况，按照审批机关对报批材料的要求拟订“一书四方案”即：“建设用地说明书、农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案、供应土地方案”并组卷向有批准权的机关报批。

（2）征地实施程序

主要有如下六个步骤：

①征收土地公告

被征收土地所在地的市、县人民政府应当在收到征收土地方案批准文件之日起 10 个工作日内进行征收土地公告，并由该市、县人民政府土地行政主管部门负责具体实施。征收土地公告应当包括下列内容：①征地批准机关、批准文号、批准时间和批准用途；②被征收土地的所有权人、位置、地类和面积；③征地补偿标准和农业人员安置途径；④办理征地补偿登记的期限、地点。

②征地补偿登记

被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人应当在征收土地公告规定的期限内持土地权属证书等到指定地点办理征地补偿登记手续。被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人未如期办理征地补偿登记手续的，其补偿内容以有关市、县土地行政主管部门的调查结果为准。

③征地补偿安置方案制订、公告、听取意见（听证）并修改

1) 制订。市、县人民政府土地行政主管部门根据经批准的征收土地方案，会同有关部门以被征收土地的所有权人为单位在征收土地公告之日起 45 日内拟订征地补偿、安置方案。

2) 公告。市、县人民政府土地行政主管部门在征收土地公告之日起 45 日内公告拟订的征地补偿、安置方案，征地补偿安置方案公告应当包括下列内容：①本集体经济组织被征收土地的位置、地类、面积，地上附着物和青苗的种类、数量，需要安置的农业人口的数量；②土地补偿费的标准、数额、支付对象和支付方式；③安置补助费的标准、数额、支付对象和支付方式；④地上附着物和青苗的补偿标准和支付方式；⑤农业人员的具体安置途径；⑥



其他有关征地补偿、安置的具体措施。

3) 听取意见(听证)并修改。拟订的征地补偿、安置方案公告后,市、县人民政府土地行政主管部门要听取被征用土地的农村集体经济组织和农民的意见。若被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对征地补偿、安置方案有不同意见的或者要求举行听证会的,应当在征地补偿、安置方案公告之日起10个工作日内向该土地行政主管部门提出。市、县人民政府土地行政主管部门应当研究被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对征地补偿、安置方案的不同意见。对当事人要求听证的,应当举行听证会。确需修改征地补偿、安置方案的,应当依照有关法律、法规和批准的征收土地方案进行修改。

另外,根据国土资发[2010]96号《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》第四条第(十一)项关于“简化征地批后实施程序”规定,“为缩短征地批后实施时间,征地报批前履行了告知、确认和听证程序并完成土地权属、地类、面积、地上附着物和青苗等确认以及补偿登记的,可在征地报批的同时拟订征地补偿安置方案。征地批准后,征收土地公告和征地补偿安置方案公告可同步进行。公告中群众再次提出意见的,要认真做好政策宣

传解释和群众思想疏导工作,得到群众的理解和支持,不得强行征地。”这一点需要引起关注。

④征地补偿安置方案报批

市、县人民政府土地行政主管部门将拟订的征地补偿、安置方案



或修改后的征地补偿、安置方案报市、县人民政府审批。报批时,应当附具被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人的意见及采纳情况,举行听证会的,还应当附具听证笔录。

关于报批时间问题,由于《征收土地公告办法》明确给予了被征地农村集体经济组织、

农村村民或者其他权利人 10 个工作日的意见反馈或者听证要求的法定期限，即便在被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人针对拟订的征地补偿、安置方案不提出不同意见或者不提出听证要求的情形下，市、县人民政府土地行政主管部门也应该充分保证被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人的期限利益及相关权益。因此，启动报批程序的合理节点至少应确定在征地补偿、安置方案公告之日起 10 个工作日之后。

⑤ 征地补偿安置方案批准

即由市、县人民政府对征求意见后的征地补偿安置方案进行审批。

⑥ 补偿安置方案的具体实施

征地补偿安置方案经市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。在组织实施中，下列问题需重点关注：

1) 市、县人民政府土地行政主管部门将征地补偿、安置费用拨付给被征地农村集体经济组织后，有权要求该农村集体经济组织在一定时限内提供支付清单，并有权督促有关农村集体经济组织将征地补偿、安置费用收支状况向本集体经济组织成员予以公布，以便被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人查询和监督。

2) 市、县人民政府土地行政主管部门应当受理对征收土地公告内容和征地补偿、安置方案公告内容的查询或者实施中问题的举报，接受社会监督。

3) 对征地补偿安置标准有争议的，由市、县人民政府协调；协调不成的，应由上一级地方人民政府裁决。根据《实施条例》第二十五条第三款规定，征地补偿安置标准争议由批准征收土地的人民政府裁决，即一律由批准征收土地的省级人民政府或者国务院裁决。2010 年 11 月 30 日修正的《征收土地公告办法》第十五条规定，“因未按照依法批准的征收土地方案和征地补偿、安置方案进行补偿、安置引发争议的，由市、县人民政府协调；协调不成的，由上一级地方人民政府裁决。”但该办法系国土资源部的行政规章，据此而改变《实施条例》规定的裁决权主体，法律依据明显不足。为解决裁决机关层次过高、提高裁决效率问题，2011 年 5 月 18 日，国务院法制办公室作出国法[2011]35 号《关于依法做好征地补偿安置争议行政复议工作的通知》（以下简称《通知》）规定，“被征地集体经济组织和农民对有关市、县人民政府批准的征地补偿、安置方案不服要求裁决的，应当依照行政复议法律、法规的规定向上一级地方人民政府提出申请。”也就是说，自《通知》下发之日起，被



征地集体经济组织和农民对征地补偿安置方案不服要求裁决的，不再向批准征收土地的省级人民政府或者国务院申请裁决，而是向批准征地补偿、安置方案的市、县人民政府的上一级地方人民政府申请裁决。《通知》将原本由省级人民政府或者国务院行使的职权交由批准征地补偿、安置方案的市、县人民政府的上一级人民政府行使，实质是一种行政权力的下放。对这一权力下放行为，人民法院应当给予必要的尊重。

4) 征用土地的各项费用应当自征地补偿、安置方案批准之日起3个月内全额支付。同时，要妥善解决被征地拆迁人的合理要求，同时要做到先安置后拆迁，坚决制止和纠正违法违规强制拆迁、暴力征地行为。

• 国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知（2002年7月12日 国土资发[2002]225号）

二、依法把好征地补偿安置审查关

征地首先要考虑农民的补偿安置。各地要严格按照《土地管理法》、《土地管理法实施条例》有关征地管理的规定和部发《关于加强征地管理工作的通知》（国土资发[1999]480号）、《关于切实做好征地补偿安置工作的通知》（国土资发[2001]358号）的要求，认真做好征地调查、确定补偿标准、拟定方案、审查报批及批后实施、跟踪检查等征地过程中各环节的工作。国土资源管理部门要切实行使审查、监督、指导的职责，确保征地补偿安置措施真实、合法，为政府把关。对征地补偿标准不符合法律规定、安置措施不能真正落实的，不得报批用地；对征地已依法批准，而没有妥善



安置被征地农民生产和生活的，将停止受理该地区的建设用地申报。

• 征收土地公告办法（2010修正）第十四条 未依法进行征收土地公告的，被征地农村

集体经济组织、农村村民或者其他权利人有权依法要求公告，有权拒绝办理征地补偿登记手续。

未依法进行征地补偿、安置方案公告的，被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人有权依法要求公告，有权拒绝办理征地补偿、安置手续。

3. 关于征收依据问题

上述程序中涉及到了征收依据中的征地告知、确认及听证材料。不再赘述。

(1) 土地利用总体规划

土地利用总体规划是各级人民政府为贯彻执行国家的土地利用政策，根据土地的自然、社会经济条件以及国民经济和社会发展对土地的需求而编制的，它是对一定辖区范围内，全部土地的开发、利用、整治、保护在时间和空间上所做的总体的、战略性的部署和安排。经批准的土地利用总体规划具有法律效力，各级政府、土地行政主管部门、有关单位和个人都必须严格执行。任何单位和个人不得破坏土地利用总体规划的贯彻实施。实施违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地，未按土地利用总体规划确定的用途使用土地，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地等违法行为的单位和个人都应当承担相应的法律责任。

国土资发[2014]18号《国土资源部关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》第(三)条规定，严格按照土地利用总体规划批地用地，严禁突破土地利用总体规划设立新城新区和各类开发区（园区）。

1) 层次

土地利用总体规划按照效力等级和编制主体的行政级别由高到低依次可分为全国土地利用总体规划，省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，县级土地利用总体规划和乡(镇)土地利用总体规划五个层次。

2) 编制主体

全国土地利用总体规划，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门编制；省级土地利用总体规划由省级人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制；省、自治区人民政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，由各该市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制；乡(镇)土地利用总



体规划，由乡（镇）人民政府编制。上述以外的土地利用总体规划，由有关人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制。

3) 审批主体

我们国家实行的是分级审批制。由国务院审批的主要有三种：一是全国土地利用总体规划；二是省级土地利用总体规划；三是省、自治区人民政府所在地的市、人口在 100 万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划。

原则上地市级、县级和乡镇级人民政府编制的土地利用总体规划均应逐级上报省级人民政府审批，但是有以下两种特殊情形：一是省、自治区人民政府所在地的市、人口在 100 万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，必须报国务院批准，但是，在程序上仍须先经省、自治区人民政府审查同意；二是乡镇人民政府编制的土地利用总体规划原则上应逐级上报省级人民政府审批，但《土地管理法》规定也可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

4) 规划期限

土地利用总体规划的规划期限一般为 15 年。

5) 关于土地利用区的问题

《土地管理法》第二十条规定：“县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。”“乡（镇）土地利用总体规划应当划分土地利用区，根据土地使用条件，确定每一块土地的用途，并予以公告。”

土地利用区，是指在县乡两级土地利用总体规划中，依据土地资源的特点、经济可持续发展的要求以及上级下达的规划指标和布局划分出各类土地主要用途相对一致的区域。如农业用地区、建设用地区、独立工矿区、自然与人文景观保护区、土地开垦区和禁止开垦区等。这些区域类型本身还可以进一步细分，如农业用地区又可细分为耕地保护区、耕地开发区、林地用地区、牧地用地区等；建设用地区又可细分为城市建设用地区、村庄集镇建设用地区等。

《实施条例》第十一条规定：“乡（镇）土地利用总体规划经依法批准后，乡（镇）人民政府应当在本行政区域内予以公告。”“公告应当包括下列内容：（一）规划目标；（二）规划期限；（三）规划范围；（四）地块用途；（五）批准机关和批准日期。”



(2) 土地利用年度规划

根据《土地管理法》第二十四条第二款规定，其编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经下达，必须严格执行。这里有三个问题要引起足够重视。

一是土地利用年度计划有一个内容，即农用地转用计划指标。根据国发[2004]28号《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》第(八)条规定，加强农用地转用审批的规划和计划审查，强化土地利用总体规划和土地利用年度计划对农用地转用的控制和引导，凡不符合规划、没有农用地转用年度计划指标的，不得批准用地。第(九)条规定，凡不符合土地利用总体规划、没有农用地转用计划指标的建设项目，不得通过项目用地预审。

二是土地利用年度计划的执行情况要列入国民经济和社会发展计划执行情况的内容，向同级人民代表大会报告。(土地管理法第二十五条)

三是根据国发[2004]28号《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》第(十八)条规定，依照国家产业政策，国土资源部门对淘汰类、限制类项目分别实行禁止和限制用地，并会同有关部门制订工程项目建设用地定额标准，省、自治区、直辖市人民政府可以根据实际情况制订具体实施办法。继续停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。



国务院办公厅关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知(国办发明电[2004]20号)

四、严格执行土地利用总体规划和年度计划

土地利用总体规划和年度计划，是《中华人民共和国土地管理法》赋予政府调控土地供需的重要手段，必须依法维护规划和计划的严肃性。要加强对土地利用总体规划和年度计划执行情况的监督检查，对擅自修改土地利用总体规划的，要追究有关地方、部门及其领导人的责任；对擅自突破年度用地计划的，也要追究责任并扣减下一年度用地指标。各类开发区新增建设用地属于农用地的，要纳入当地土地利用年度计划统一管理。

(3) 土地利用现状调查结果

土地调查，是指国家有关部门对本辖区内的土地的土地权属、土地利用现状和土地条件，包括土地数量、质量、分布等方面情况，通过了解、查询、勘验、检查等方法进行调查，以明确本行政区域内土地的基本状况的工作。进行土地利用现状及变化情况调查时，应当重点调查基本农田现状及变化情况，包括基本农田的数量、分布和保护状况。

根据《实施条例》第14条第3款规定，地方土地利用现状调查结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后，应当向社会公布。

(4) 土地分等评级

土地评等定级，是指为了确定土地的质量与价值状况，由县级以上人民政府土地行政主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，按照土地的自然属性和经济属性对某宗土地进行评、测算，经综合评定后确定土地的优劣程序的活动。根据《实施条例》第15条第2、3款，“地方土地等级评定结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府土地行政主管部门批准后，应当向社会公布。”“根据国民经济和社会发展状况，土地等级每6年调整1次。”

(5) 其他需要注意的问题

1) 农用地转用和土地征收的审批权在国务院和省、自治区、直辖市人民政府，各省、自治区、直辖市人民政府不得违反法律和行政法规的规定下放土地审批权。严禁规避法定审批权限，将单个建设项目用地拆分审批。

国土资源部关于印发《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》的通知(国土资发[2004]237号)

三、强化农用地转用和土地征收批后监督管理

(十四) 农用地转用和土地征收批准文件有效期两年。农用地转用或土地征收经依法批



准后，市、县两年内未用地或未实施征地补偿安置方案的，有关批准文件自动失效；两年内未提供给具体用地单位的，按未供应土地面积扣减该市、县下一年度的农用地转用计划指标。

2) 征地文件的前置条件问题：市、县人民政府农用地转用和土地征收报批单或请示文件以及省国土部门审查意见；建设项目用地预审报告书；“一书四方案”（建设项目用地呈报说明书、农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案）；项目批准（或核准、备案）文件；初步设计批准文件或其他设计批准文件；征地告知、确认及听证材料；地方人民政府关于征地补偿安置有关情况的说明以及被征地农民社会保障工作落实情况说明和审核表。

3) 项目用地预审问题

国发[2004]28号《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（九）加强建设项目用地预审管理。凡不符合土地利用总体规划、没有农用地转用计划指标的建设项目，不得通过项目用地预审。发展改革等部门要通过适当方式告知项目单位开展前期工作，项目单位提出用地预审申请后，国土资源部门要依法对建设项目用地进行审查。项目建设单位向发展改革等部门申报核准或审批建设项目时，必须附国土资源部门预审意见；没有预审意见或预审未



通过的，不得核准或批准建设项目。

国土资发〔2014〕18号《国土资源部关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》第（四）条规定，进一步严格建设占用耕地审批。强化建设项目预审，严格项目

选址把关。凡不符合土地利用总体规划、耕地占补平衡要求、征地补偿安置政策、用地标准、产业和供地政策的项目，不得通过用地预审。对线性工程占用耕地100公顷以上、块状工程70公顷以上的，省级国土资源部门必须组织实地踏勘论证，部组织抽查核实；确需占用的，

按照确保粮食生产能力不下降的要求，提出补充耕地安排，补充数量质量相当的耕地，并作为通过预审的必备条件。建设用地审查报批时，要严格审查补充耕地落实情况，达不到规定要求的，不得通过审查。严格审核城市建设用地，除生活用地及公共基础设施用地外，原则上不再安排城市人口 500 万以上特大城市中心城区新增建设用地；人均城市建设用地目标严格控制在 100 平方米以内，后备耕地资源不足的地方相应减少新增建设占用耕地。处理好简政放权、改革审批与保护耕地、严格监管的关系，对符合法律法规规定和以上要求的建设项目，要提高土地审批效率，搞好供地服务。

还有两个文件：（国土资发〔2012〕74 号）国土资源部关于进一步加强和改进建设项目用地预审工作的通知、（国土资厅发〔2013〕44 号）国土资源部办公厅关于下放部分建设项目用地预审权限的通知。大家要看一看。

4) 耕地保护问题。

国发〔2004〕28 号《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（十一）严格保护基本农田。基本农田是确保国家粮食安全的基础。土地利用总体规划修编，必须保证现有基本农田总量不减少，质量不降低。基本农田要落实到地块和农户，并在土地所有权证书和农村土地承包经营权证书中注明。基本农田保护图件备案工作，应在新一轮土地利用总体规划修编后三个月内完成。基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用，或者擅自改变用途，这是不可逾越的“红线”。符合法定条件，确需改变和占用基本农田的，必须报国务院批准；经批准占用基本农田的，征地补偿按法定最高标准执行，对以缴纳耕地开垦费方式补充耕地的，缴纳标准按当地最高标准执行。禁止占用基本农田挖鱼塘、种树和其他破坏耕作层的活动，禁止以建设“现代农业园区”或者“设施农业”等任何名义，占用基本农田变相从事房地产开发。

国土资发〔2014〕18 号《国土资源部关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》第(三)条规定，严格按照土地利用总体规划批地用地，严禁突破土地利用总体规划设立新城新区和各

5) 建设用地批准书发放的限制

国土资源部关于印发《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》的通知（国土资发〔2004〕237 号）



三、强化农用地转用和土地征收批后监督管理

(十五) 征地补偿安置方案经依法批准后, 征地补偿安置费用应按法律规定的期限全额支付给被征地农村集体经济组织; 未按期全额支付到位的, 市、县不得发放建设用地批准书, 农村集体经济组织和农民有权拒绝建设单位动工用地。

6) 劳动保障问题

- 国务院关于加强土地调控有关问题的通知 (2006 年 8 月 31 日, 国发[2006]31 号)

二、切实保障被征地农民的长远生计

被征土地补偿安置必须以确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障为原则。各地要认真落实国办发[2006]29 号文件的规定, 做好被征地农民就业培训和社会保障工作。被征土地农民的社会保障费用, 按有关规定纳入征土地补偿安置费用, 不足部分由当地政府从国有土地有偿使用收入中解决。社会保障费用不落实的不得批准征地。

- 《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》(国土资发[2010]96 号)

(六) 推进被征地农民社会保障资金的落实。将被征地农民纳入社会保障, 是解决被征地农民长远生计的有效途径。各级国土资源部门要在当地政府的统一领导下, 配合有关部门, 积极推进被征地农民社会保障制度建设。当前, 解决被征地农民社保问题的关键在于落实社保资金, 本着“谁用地、谁承担”的原则, 鼓励各地结合征地补偿安置积极拓展社保资金渠道。各地在用地审查报批中, 要对被征地农民社保资金落实情况严格把关, 切实推进被征地农民社会保障资金的落实。

实行新型农村社会养老保险试点的地区, 要做好被征地农民社会保障与新农保制度的衔接工作。被征地农民纳入新农保的, 还应落实被征地农民的社会保障, 不得以新农保代替被征地农民社会保障。

- 劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知

(2007 年 4 月 28 日 劳社部发[2007]14 号)

……为进一步贯彻落实《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号, 以下简称国发 31 号文件) 关于“社会保障费用不落实的不得批准征地。”的精神, 切实做好被征地农民社会保障工作, 现就有关问题通知如下:



……对没有出台被征地农民社会保障实施办法、被征地农民社会保障费用不落实、没有按照规定履行征地报批前有关程序的,一律不予报批征地。



以案说法

北京拆迁案例：拆迁遭停水断电，拆迁律师半年增补 200 万

【案情简介】

公房拆迁补偿尚未谈妥，拆迁公司违法停水断电

因建设项目改造，王先生在北京市海淀区田村镇黄家坟的房屋面临拆迁。这套房子是单位公房，虽然没有房产证，但王先生一家已经在房子里居住了五十多年，在这次拆迁中，无论于情于法，王先生都有权获得合理的安置补偿。然而，由于拆迁公司提出的安置补偿标准过低，王先生始终无法和拆迁方达成一致。不料，在拆迁双方还没有达成安置补偿协议的情况下，拆迁公司竟然强行组织力量并纠集社会人员对王先生合法居住的房屋进行停水断电，给王先生一家人的生活造成了严重的影响。

11 个月隐忍终无果，忍无可忍诉诸法律维权



在这种违法行为持续了 11 个月之后，王先生决心寻求法律上的支持和救济，以维护自己的合法权益。经过在网络上的苦苦寻觅和多方比较，王先生最终锁定了专业只为被拆迁人服务的北京京平拆迁律师团队，在与专业拆迁律师的深入沟通后，2014 年 4 月，王先生正式委托京平团队代理自己的拆迁安置纠纷。

【办案掠影】

深入研究案情，客观评估风险

京平拆迁律师团队介入王先生的案件后，经研究决定由团队首席拆迁律师赵健以及英勇善战的曹星律师强强联手，力争为王先生讨回公道。两位律师首先对王先生的案子进行了客观评估，经研究认为，本案中拆迁公司非法断电停水，基层工作人员相互推托，漠视当事人的合法权益，在这种嚣张气焰下，办案风险相比于一般征收拆迁案件较大。然而，两位律师恰恰是专治此类拆迁维权疑难杂症的专家，因此决心在代理本案过程中依法办事、兢兢业业，尽最大努力维护当事人合法权益。

制定维权方案，展开法律调查

根据本案的实际情况，两位律师制定了一系列的维权方案，包括如何应对拆迁公司的违法行为、需要彻查哪些信息、搜集哪些证据以及如何运用这些证据进行下一步程序等。随即，两位律师针对拆迁公司非法断电停水的行为发送律师建议函，进行指责并勒令其停止上述违法行为。与此同时，两位律师起草了一系列的法律调查文件，对本次拆迁的相关手续进行逐一调查。经过深入调查，两位律师发现，拆迁公司



根本没有取得合法的拆迁手续，王先生的房屋也并不在征地拆迁红线范围内。也就是说，本次针对王先生房屋的拆迁工作根本不符合法定程序。

无复议、无诉讼，谈判促成满意补偿

通过调查掌握了充分的证据之后，两位律师再次向拆迁公司发函，有理有据地指出拆迁公司的违法之处，并向其传达了委托人的补偿要求，本着尽力化解矛盾、消除双方的分歧宗旨，尽最大努力促成拆迁双方通过协商解决纷争。经过两位律师的积极协调，加上法律程序中获得的谈判筹码，拆迁公司一改原先的嚣张作派，不得和王先生回到谈判桌上。最终，本案未经复议、诉讼，通过谈判的方式，历时不到半年，王先生就拿到了满意的补偿，最终签订协议的补偿金额比原补偿条件增加了整整 200 万元！2014 年 10 月 10 日，王先生亲自来到北京京平律师事务所，特地送来“敬业正直，为民解忧”锦旗一面，以表感激之情。

【律师说法】

实践中，很多被拆迁户由于对法律的了解不多，对拆迁维权的认识往往也比较肤浅，通常会以为拆迁维权就是打官司，并且在咨询律师的过程中也非常喜欢问自己的官司有几分胜算。实际上，拆迁案件不同于一般的案件，大部分拆迁纠纷也不仅仅是一个官司就能解决的问题，很多被拆迁户想通过法律手段维权，但由于自身法律素养不足，简单地以为就是打官司，但是到了法院却连具体的案由也说不上来。殊不知，诉讼只是解决纠纷的诸多方式之一，在专业拆迁律师看来，为当事人争取满意补偿的方式有很多种，正所谓“不管黑猫白猫，抓住耗子就是好猫”，如果能够以更加快速便捷的法律手段解决矛盾，又何乐而不为？当然，正如本案所显示，即便无需复议、诉讼就能拿到补偿，但其中同样离不开专业的法律运作；与此相反，如果没有专业拆迁律师通过法律手段为当事人争取到谈判筹码，那么即使提起再多的复议、诉讼来盲目地进行维权，不仅耗时漫长，反而可能达不到理想的效果。因此，本案的维权工作看似一帆风顺，但实际上也是对拆迁律师专业工作的一种考验。

湖北拆迁案例：企业拆迁维权八月多获 1400 万补偿

“凡用兵之法，全国为上，破国次之；全军为上，破军次之；全旅为上，破旅次之；全卒为上，破卒次之；全伍为上，破伍次之。是故百战百胜，非善之善者也；不战而屈人之兵，善之善者也。”——《孙子兵法·谋攻篇》：“

【关键词】国有土地使用权 企业拆迁 违章建筑



【基本案情】

李先生(化名)是湖北武汉市江汉区一家制造企业的法人,从企业当初拿到合法的建设用地使用权,到兴建厂房,再到开展业务,李先生可谓是呕心沥血、亲力亲为,多年来,该企业经营规模不断扩大,企业效益蒸蒸日上,就在企业顺风顺水地发展过程中,一个消息便给企业带来了巨大的变化,2014年这家企业的房屋因当地政府旧城改建安置房项目面临被征收。房屋征收后企业是重新选址继续经营还是转型的选择成为困扰李先生的事情,更加让李先生不能接受的是征收方给出的拆迁补偿明显低于房屋的市场价值,且未充分考虑对企业经营及收益的影响。早期时候征收方也不谈补偿,直接要求企业搬迁,李先生当然不同意,征收方就以违建为名,扬言要强拆。李先生虽然知道这是征收方的心理战术,但是心里始终不踏实,因为李先生的厂房在多年以前,确实存在扩建行为,导致实际的建筑面积远远大于土



地使用证的面积,而且2层的厂房加盖到了5层,但不管怎么说这些房屋已经存续近20年,房屋不光是企业自己经营,还有部分用于出租,李先生又怎么甘心放弃巨大的补偿利益呢,于是双方开始处于僵持状态。在这期间,接连发生了意想不到的事情,开始有不明身份的人员上门骚扰,

到出租的店铺损坏东西,无理闹事,还有成群结伙的人冲进工厂,驱逐工人,影响正常的生产。最严重的一次冲突,是在某个夜间,一群蒙面人竟然持枪砸门硬闯厂房,连续损坏了三层楼的大门,值班的工人都已经做好了以死相拼的准备,可以想象如果双方真的发生冲突事件,死伤是必然的,幸亏报警后警察及时赶到才幸而没有发生人员伤亡的悲剧,后来企业决定寻找最专业的拆迁律师帮助自己渡过这段艰难的日子,经过多番比较考察,最终选择了业内口碑极好的北京京平律师事务所代理自己的拆迁维权案件。

【维权亮点】律师与当事人充分信任、相互配合、以法律程序遏制拆迁节奏,未经开庭却在补偿上大获全胜。

【精彩回放】

片段一：解燃眉之急，保护当事人人身财产，消除暴力冲突

京平律师团队介入后，立刻组成了律师团队并安排了所内首席资深顾问赵健律师、办案经验丰富智谋双全的黄爱华律师和心思缜密的李霞律师三员大将具体负责此案。经过与当事人的交谈，三位律师很快便商议了基本的维权思路。鉴于目前企业正受到不明势力骚扰面临危险的境况，律师决定马上启动针对当事人人身财产的保护程序，起草了相关的人身财产保护申请书，让当事人提交当地的公安部门。更重要的是，律师马上随同当事人一起赶赴武汉，与拆迁方工作人员进行了会面，并向当地的政府部门及拆迁办送发了律师函，郑重表达了律师团的建议，强调了房屋拆迁应该遵循合法、公平、公正的原则，拆迁各方均应在此前提下积极协商，和谐解决补偿争议。律师接受了当事人的委托，将依据法律最大限度维护当事人的合法权益。对侵犯当事人合法权利违反法律规定的房屋拆迁，必将履行代理律师的职责，追究相关部门的违法责任。至此之后，企业拆迁的事态渐渐回归平静，没有了非法的恐怖骚扰事件。

片段二：调查征收行为合法性，增强当事人话语权

局面稳定了，律师却没有放慢维权的脚步，针对政府征收行为的合法性和建设项目的批准文件进行了摸底调查，正所谓知己知彼百战不殆，只有先摸清楚了对方的实际情况，才能够换取当事人更大的话语权和谈判筹码。于是，律师马上启动了政府信息公开的调查取证程序，期间还发生了部分单位拒收的小插曲，被律师一纸行政复议申请书便降住，拒收部门瞬间态度 180 度大转弯，不仅自愿将当事人需要的信息予以公开，而且态度诚恳地希望当事人撤销复议。对个别政府部门这种敬酒不吃吃罚酒的嘴脸，律师早已经是见怪不怪，但是当事人则是十分畅快，并且更加佩服律师的专业功底。经过一番调查取证后，律师发现所谓的旧城改造项目，连最基本的立项文件和规划许可文件都没有，而征收中仅有的征收决定和补偿方案也是诸多违法之处，律师迅速针对征收决定提起了行政诉讼。同时，办案律师第二次赶赴武汉，与当事人一起找到了拆迁办的最高负责人，并将调查结果显示的征收行为的违法点一一道来，这次会谈让拆迁办十分紧张，因为专业拆迁律师将他们征收以及建设项目批准手续上存在的问题摸的是一清二楚。

片段三：以静制动，把握时机，赢取胜利



律师回京不久，从当事人处便反馈了拆迁方已将拆迁补偿提高了一个台阶的消息。针对目前企业拆迁的情况，人身财产基本安全，调查取证已经摸清了对方情况，办案律师马上与当事人进行了沟通，建议以静制动，静观其变，最重要的事便是拖住征收方急匆匆的脚步，对方越是着急拿地建设，我们则要是反其道而行之，以此来换取更大利益空间的让步。当事人完全信服并支持律师的观点。于是，案件便进入了缓慢的谈判阶段，时间也一点一滴地

流走。数月之后，当事人反馈整个征收区域就剩下该企业一家了，其他的被征收人全部搬迁了，律师意识到案件即将进入关键时刻，这个时期是非常重要的阶段，如果把握好也许就顺利达成补偿协议，可是，如果把握不好征收方也有狗急跳墙的可能，非法强拆不是没有可能。就在这时，当事人传来消息，征收方给企业下发了《违法建设限期拆除通知书》，果然如律师所料，征收方确实着急了。律师仔细看了这份通知书，告知当事人不要担心，通知书中所谓的要担心，通知书中所谓的处罚法律依据是有问题的，当事人的房屋根本不适用这些法律。随后，与当事人一起和拆迁部门再次进行了交谈，并与江汉区的相关领导进行了对话，这一番周折数次谈判，只为抓住这次有利时机，一举解决当事人补偿的问题。终于，2014年12月8日，当事人打来电话，说企业已经与征收单位达成协议，得此消息办案律师微微一笑，似乎这是他们预料之中的事情。回想这个案件从律师介入到满意签约大约八个月，未开庭历经多次谈判即在补偿上提高了近1400万元，可谓战绩卓越功德圆满，至此，武汉企业维权案终于华丽丽地落幕了。



业已经与征收单位达成协议，得此消息办案律师微微一笑，似乎这是他们预料之中的事情。回想这个案件从律师介入到满意签约大约八个月，未开庭历经多次谈判即在补偿上提高了近1400万元，可谓战绩卓越功德圆满，至此，武汉企业维权案终于华丽丽地落幕了。

【律师说法】

真正的利益实现不是必然要靠着诉讼程序才能实现，而律师真正的魅力也往往不仅在于其深厚的专业素养，更在于其对局势的敏感度和把握的准确性。纵观本案，无论是人身财产保护申请还是小小的一封律师建议函，都在恰当的时刻发挥了极大的作用。而律师有条不紊地程序安排和缜密地形势分析，更是在本案中发挥的淋漓尽致。正是基于当事人对律师专业

性的认可，双方配合默契，促成了本案在没有开庭的情况下便顺利达成满意补偿，以和谐方式快速解决了纠纷。正所谓不战而屈人之兵，在京平律师的帮助下，企业将此兵法战术演绎的生动而成功。



律师支招

北京京平律师事务所拆迁律师谈企业拆迁补偿

企业拆迁对于企业的生存和发展来讲是一件举足轻重的大事，拆好了，搬迁或重建后的企业如凤凰涅槃，焕发活力且蒸蒸日上；拆不好，那企业便是万劫不复，从此销声匿迹，更有个别企业主因前期投入无法收回而损失惨重。因此，企业拆迁补偿是否合理便直接关系到企业的命运，甚至直接影响到企业主的生活。今天，北京京平律师事务所便从专业拆迁律师的角度谈一谈企业拆迁。

第一篇：企业拆迁对企业造成的影响

企业拆迁之所以复杂，因为其牵涉到的方面甚多，不像一个居民住宅搬迁那么简单。企业是用来经营的，而支撑经营自然会涉及到生产线、设备仪器、工人、仓库等等因素，这些还是看得见的，要知道一个企业的经营状况还会受到其他因素的制约，例如周边的环境是否



形成行业聚集，交通是否便利，重新选址的风险成本，潜在客户资源损失等等这些都会对企业产生无形影响，而这些影响在拆迁时往往是被忽略的。因此，对于一个企业来讲，一次拆迁就是一个生死挑战，不得不慎重对待。然而，目前我国关于企业拆迁的相关法律规定并不明确，全国各地对于企业拆迁的安置也各不相同，但总的来说，很少有拆迁方能够提供合适的土地或者厂房可供被拆迁企业继续经营的，大多数都是以货币补偿的方式来让企业进行搬迁，而具体的补偿数额大多数都是较低的，甚至根本达不到一个合理的水平。自然，很多企业搬迁之后也就开始走下坡路了，也有一些企业干脆放弃原来的经营另谋生计。因此，在企业拆迁过程中有效维护好企业的合法权益，将关系到一个企业的兴衰和存亡。

第二篇：企业拆迁的补偿主要包括哪几部分

一是拆迁资产的补偿费用，包括：无法搬迁的土地、房屋、建筑物和地上附着物，以及



因搬迁而发生损失的机器设备而生的补偿等。实践中，全国各地方的拆迁土地补偿，往往与房屋、建筑物补偿计算在一起，不明晰、不透明，这就使得权利人的权益无法获得相应的合理补偿。而房屋等地上建筑物的补偿又因为是用用于生产经营的，并非

像住宅那样存在一个普遍认可的市场价格，在补偿上是没有一个明确的标准。

二是停产停业损失，以实际情况而定，一般既包括实际经营损失也可酌情包括预期经营损失。停产停业损失往往是直接影响企业赔偿总额的部分，该部分也是法律实践中出现争执较大的部分，停产停业费用不仅应当包括原材料、半成品等物品的实际损失，还应当包括按照往年同一时期的实际销售额或利润额确定补偿数额。

三是拆迁补偿费用，包括搬迁前期费用和搬迁过程中发生的停工费用、机器设备调试修复费用以及物资的拆卸、包装和运输、解聘员工和停产造成的违约金等补偿费用。设备搬迁

安装费用应当按国家和当地规定的货物运输价格、设备安装价格计算。机器设备分为两类：一类是可搬迁设备；二是不可搬迁设备。可搬迁设备因拆迁而引起的损失费又可分为实物损失费和功能损失费。实物损失费包括拆卸费用、运输费用、安装费用、调试费用等。功能损失费用包括搬迁引起的机器精度下降、不合格产品的增多。对于不可搬迁设备，拆迁会导致该设备的废弃，故应结合其成新和重置价，计算设备重置成新价，对所有人进行补偿。至于违约金的补偿，可以按照变更或解除合同的实际违约金额来计算。

四是基于拆迁政策发生的奖励费用，包括速迁费、拆迁奖励费等。拆迁奖励本就是政策性的东西，奖励的多少也是因地制宜，但是，拆迁奖励无非都是激励被拆迁人尽早搬迁而制定的，而这块额外奖励的补偿和拆迁补偿本身相比是微不足道的，对于企业而言，有形资产及停产停业损失的补偿才是最重要的，而且，往往因为拆迁补偿协商不下而错过了奖励的时间点，因此，对于企业而言，拆迁奖励补偿完全可以忽略不计。

第三篇：企业获取拆迁补偿面临的风险和困惑

首先，补偿标准的模糊，使得企业拆迁补偿没有明确的数额界定。

小的方面且先不论，单就说这企业的经营场地，一般是通过租赁得来，也有直接通过招拍挂或划拨的方式取得国有土地使用权的，总之需要较大的投入成本。租赁的土地分为租赁国有土地和租赁集体土地两种，企业拆迁必然会导致这种租赁关系的终止，根据《国有土地上房屋与补偿条例》规定，拆迁补偿对象是国有土地上的建筑物及附属物，对空地或净地的补偿，拆迁法规并没有做出统一的规定。对集体土地上的建筑物拆迁也没有规定。而对于合法取得国有土地使用权的，土地管理法中关于国有土地使用权收回方面，仅规定给予适当补偿，但没有详细的规定。因此，企业拆迁补偿很难有个补偿的标准，大多数情况下拆迁方则会依据当地出台的一些政策来谈判，这种情况下，企业即使认为拆迁方给出的补偿不合理，但是因为自己缺乏相应的法律规定支持自己，所以谈判的结果往往是不欢而散。

其次，无形影响的补偿没有明确的法律依据而难于计算。

通常来说，拆迁方给予的补偿都是基于有形资产而言，例如土地、房屋、设备等，而对于停产停业损失的补偿多半都是靠争取的，对于无形影响的补偿就更是提也不会提了。然而对于企业来说，搬迁后重新选址重建或者因地理位置的差异要重新形成市场规模、宣传效果



的投入，人力资源流失以及新招聘员工的培训投入等等无形因素的补偿，因为欠缺相应的法律依据而难于计算。

此外，因历史原因造成的土地使用权及地上物产权的名不正言不顺也阻碍补偿。

很多企业尤其是小规模企业当初设立的时候，都是出于地方政府招商引资所需，企业租



的农村的集体土地，也有个别是经过当地村委会或者乡镇政府之手而买到的地，但是这样的土地严格来讲根本就不是建设用地，当初用地的时候，地方政府为了促成引资会提供一切便利甚至帮助，可是一旦重新规划要征收土地的时候，企业所建房屋等地上物便会变为违法建筑，那

么补偿自然也就低下来了。尤其是在承租关系中，企业因不是被征收人，其当初为了取得土地使用权而投入的成本利益是无法保障的。

第四篇：拆迁律师的介入对企业拆迁的意义

正是因为以上种种现实原因，拆迁方以各种借口给予企业的拆迁补偿往往是非常低的，甚至根本无法达到合理的标准，在这种补偿下，企业多半是要吃大亏的。也有企业面对不合理补偿采取了反抗态度，但是聪明的拆迁方则会另辟蹊径来达到他们的目的，这时候你会发现，企业的财务、缴税、消防等方面都会受到相关行政部门的“关照”，一旦被找出问题，那就会惹来更大的麻烦。还有许多被拆迁企业、承租企业在面临拆迁的时候，抱有一种“等”、“耗”、“拖”的态度。他们认为，只要我能拖得住撑得久，动迁组终会因为拆迁进度的压力而接受被拆迁人提出的补偿条件。事实上，这是一种非常错误的想法，尤其是承租企业，在你消极等待的同时，拆迁方和被拆迁人也许已经达成了补偿协议，而一旦补偿款落实之后，你也只能是在拆迁方划定的盘子中去和被拆迁人通过诉讼手段分蛋糕，而如果你和被拆迁人当初签订的承租协议中本就有类似“遇到拆迁合同自动终止，出租方不承担任何补偿”的条款，那么你可以做的唯一一件事恐怕就只有后悔了。所以，企业拆迁一定要做好充足的准备，

在自己不是很懂法律的情况下，应当请专业的拆迁律师介入，在律师的指导下积极准备对被拆迁房屋的产权关系证明、现有设备清单、劳动合同的备案核查、装修装潢费用支出等相关材料证明，理清拆迁中的各方利益主体的权利义务关系，还有最重要的那就是借助拆迁律师丰富的实战经验和深厚的理论功底，积极应对随时出现的复杂状况、合理地制定维权策略，以争取企业利益的最大化。



主办单位：北京京平律师事务所

电话：010-63797888 010-56225888

传真：010-68945339

邮箱：jingpinglawyer@163.com

网址：<http://www.jinglawyer.com> <http://www.lawyy.cn>

地址：北京市海淀区中关村南大街9号理工科技大厦1702室

