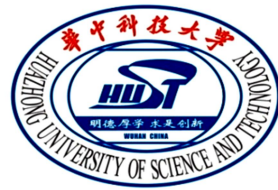


房地产开发

教材：《房地产开发》(第四版)

华中科技大学 丁烈云 主 编



专题教学： 房屋征收的流程

- 一、房屋征收的公益性
- 二、房屋征收的程序
- 三、土地储备

教学说明

■ 教学目的

- 引起学生对社会热点话题的思考，并根据已有的法律条文找到解决的依据。

■ 教学内容

- 房屋征收的公益性
- 房屋征收的程序
- 土地储备

■ 教学要求

- 使学生清楚房屋征收的目的、程序及相关法律条款。
- 使学生了解土地储备的运行。



一、房屋征收的公益性

房屋征收是指国家为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序强制取得单位、个人的房屋以及其他不动产的行为。

(一) 房屋征收的公益性

- 公共利益属于典型的不确定法律概念，目前对于公共利益的界定主要存在以下问题：



- ▶ 关于征收的目的问题。法律规定土地房屋征收要以公共利益为目的，但是何为公共利益？
- ▶ 关于公共利益认定主体的问题。由谁来判断征收计划是否符合公共利益？

(一) 房屋征收的公益性

为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需要征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：



- (一)国防和外交的需要；
- (二)由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- (三)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；
- (四)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- (五)由政府依照城乡规划法有关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；
- (六)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

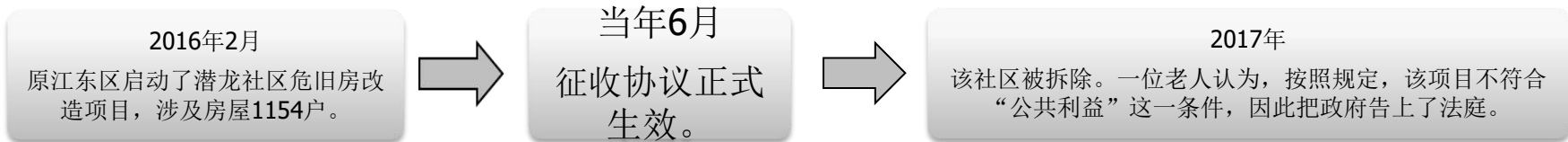
国有土地上的房屋征收与补偿条例
第八条

(一) 房屋征收的公益性



曾经的“低洼小区”——宁波市鄞州区潜龙社区

除了由立法判断，即只有立法明确列举的建设项目才属于公共利益的需要，对于立法规定不明确或者可能认识有分歧的，则宜尊重通过正当程序而形成的判断，地方人大及其常委会、绝大多数被征收居民同意的建设项目，应当认为属于公共利益的需要。

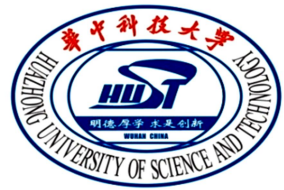


当地居民征收意愿
同意率达99.4%

属于公共利益

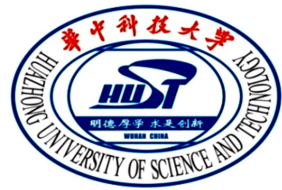


最高人民法院
终审判决老人败诉



二、房屋征收的程序

《国有土地上房屋征收与补偿条例》是规范和指导国有土地上房屋征收工作的重要文件，对房屋征收的主体、部门、实施单位、监督主管部门等作了具体规定。



案例

李先生有一套合法住宅，当地为加快棚户区改造步伐，改善城区群众生活居住条件以及完善城市功能，于2012年11月发布了《关于对xx棚户区改造项目进行房屋征收的决定》，同时公布了《xx棚户区改造项目房屋征收补偿方案》。

2011年6月，房屋征收部门房地产管理局发布选择房屋评估机构的通知。2017年11，房地产评估公司出具了李先生的房屋分户评估结果报告，认定房屋评估时点价值xx元。但因拆迁补偿不合理，李先生便与征收方未签订补偿协议。征收方随后便对李先生作出补偿决定。

李先生不服该补偿决定，委托律师后向法院提起诉讼。李先生认为，房屋的价值补偿明确低于市场价格，而且评估公司的选择也没有由其在内的被征收人自主选择，评估公司对其被征收房屋的评估没有依法进行，而且作出的补偿决定明显违反了法律规定，请求法院撤销补偿决定。但是一审法院驳回了李先生的诉求。

李先生不服一审判决上诉称涉案评估公司在2011年被选择时还不具有评估资质，无权参与评估工作，而且该评估报告还存在诸多的问题。另外涉案评估人员并没有入户实地查勘，也没有进行初步评估、没有将初步评估结果进行公示，更没有将涉案评估报告依法送达。

(二) 房屋征收的程序

- 房屋征收必须依法进行，依照《房屋征收补偿条例》，房屋征收的具体程序为：
 - (一) 拟定征收补偿方案
 - (二) 组织有关部门论证
 - (三) 征求公众意见
 - (四) 公告房屋征收决定
 - (五) 房屋征收实施



(二) 房屋征收的程序



“房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。”

国有土地上房屋征收与补偿条例
第二十条规定

(二) 房屋征收的程序

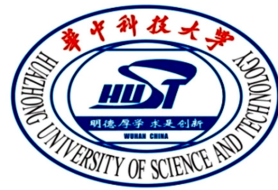


“房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行**实地查勘**，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管；分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。”

*国有土地上房屋征收评估办法
第十二条以及第十七条*

案例

- 二审法院认为，李先生主张没有在涉案房屋内居住，亦没有人在家。相关证人证言也证实送达涉案分户评估报告时没有见到李先生，因此区政府在没有证据证明已送达给李先生分户评估报告的情况下，该评估报告不能作为确定涉案房屋价值的依据。最终，二审法院撤销了一审判决，撤销了房屋征收补偿决定书，责令区政府三个月内对李先生重新作出补偿决定。



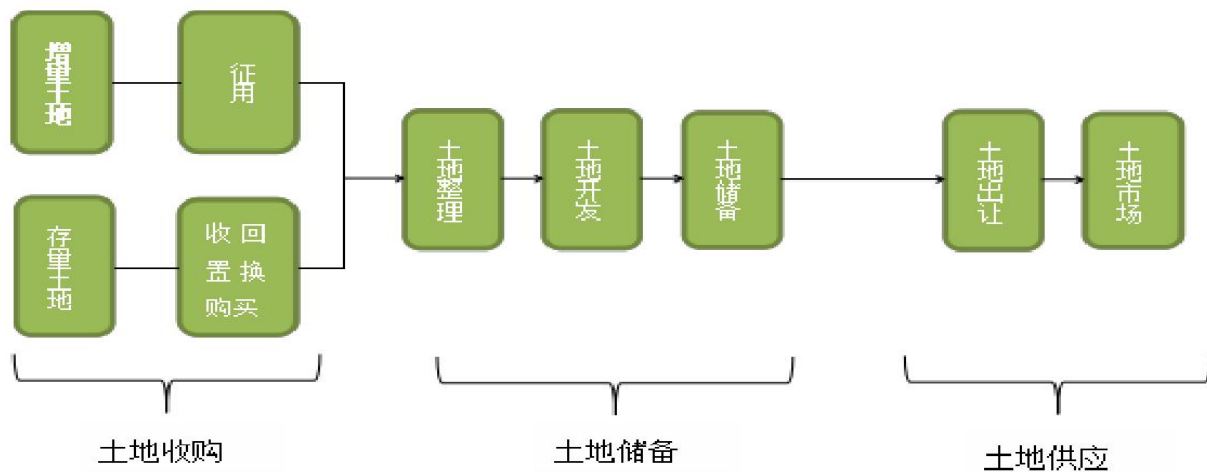
三、土地储备

土地储备，是指各级人民政府依照法定程序在批准权限范围内，对通过收回、收购、征用或以其他方式取得土地使用权的土地，进行储存或前期开发整理，并向社会提供各类建设用地的行为。

(三) 土地储备

■ 土地储备运作程序

- 土地储备完整的运作程序要经过三个环节，土地收购，土地储备和土地供应。



《土地储备管理办法》中规定：“下列土地可以纳入土地储备范围：‘依法收回的国有土地；收购的土地；行使优先购买权取得的土地；已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；其他依法取得的土地’”。

(三) 土地储备

- 土地储备制度建立以来，通过强化政府调控，充分发挥市场配置土地资源的基础性作用，有效显化了土地资产，促进了城市建设，为经济社会发展提供了有效保障。土地储备存在以下优势：
 - 逐步改变供地、管地方式；
 - 强控土地市场功能得到提升；
 - 增强了筹集城市建设资金的能力，推动了城市化进程；
 - 加快房地产企业的开发速度，更好地保护被拆迁群众利益。



(三) 土地储备

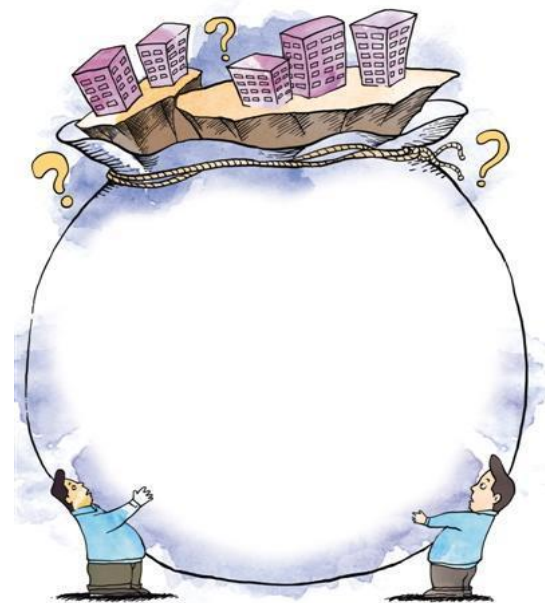
■ 土地储备运行中存在的问题

➤ 当前土地收储能力难以满足城市化规划的发展要求

随着城市化建设的不断深入，对建设用地数量的需求不断增加。当前政府进行土地储备工作主要还是通过征收、收购、收回和置换四种方式，其中，征收是传统城市化建设中的主要收地方式，虽然快速但是由于具有强制性而备受质疑。随着新型城市化建设发展战略的提出，以往靠大范围征地拆迁来增加土地存储的方式已经难以维持，更多的是对现有无序、低效的存量建设用地进行更新改造。

➤ 土地储备费用增加，土地储备资金不足

土地储备工作的顺利进行通常需要巨大的资金支持，但随着近年来房地产市场的不断发展，在土地价格上涨的推动下，土地储备成本不断上升，各级政府土地储备的储备资金严重不足。



(三) 土地储备

■ 土地储备转型路径

➤ 统一城乡市场, 促进建设用地增长

选择正确的方法, 灵活调整土地储备和供应. 控制新建筑用地供应, 最大限度地发展和利用城市储存用地, 确保各类建设用地的平衡, 促进城市的均衡发展。

➤ 拓宽融资渠道, 引入多种土地融资方式

土地储备机构以现有融资方式、渠道为依托, 对国外土地储备融资模式加以借鉴和创新, 把完整、高效的多元融资系统建立起来, 凸显融资平台、政策性金融作用和功能, 使资金供给更加稳定, 把财务风险降到最低。



思考



杨瑞芬诉株洲市人民政府房屋征收决定案涉及神农大道建设项目，征收范围由株洲市规划局颁发的株规用[2011]0066号建设用地规划许可证确定。被征收人杨瑞芬的房屋大部分在神农大道项目规划用地红线范围内，小部分在红线范围外。如果仅征收红线范围内的房屋，剩余房屋将变成危房。株洲市人民政府决定将红线范围外的房屋一并征收，并给予合理补偿。杨瑞芬最终提起行政诉讼，诉称征收规划红线范围外的房屋构成超范围征收，属于严重违法。

◆思考：

- 1、该政府征收红线范围外的土地是否合法？
- 2、何为超范围征收，超范围征收是否背离现行规范，合法性限度在哪里？