

# 天衡法律通讯

TENET & PARTNERS

2018  
第二期

国有土地上房屋征收补偿决定行政裁决特刊（福州地区版）



顾 问：林楚雄  
主 编：庄小帅  
责任编辑：王馨妮

政府法律服务升级：律师全面参与政府行政程序的方式  
国有土地上房屋征收补偿决定作出程序中的律师审查  
国有土地上房屋征收与补偿工作流程解读



扫一扫  
了解最新法律资讯



## 本期主题：国有土地上房屋征收补偿决定行政裁决

# 为您量身定做 的法律服务

为保持城市旺盛的生命力,城市更新和旧城改造是城市发展的永恒主题,也是目前城市发展中的热点和难点问题之一。而城市更新、旧城改造常常涉及国有土地上房屋征收补偿法律问题。为此,当下许多城市在推进旧城改造等征迁项目时,探索建立“律师参与拆迁工作”机制,由专业律师为征迁项目提供全程法律服务,取得了良好效果。

天衡律师长期以来在国有土地上房屋征收和补偿领域内深耕十数年,厚植专业经验,且已积淀了丰富的项目成果,形成了成熟的服务模式,是榕城业内领先的标杆法律服务团队。我们能提供如下专业法律服务:

1. 开展房屋征收补偿法律及政策宣教、培训讲座;
2. 协助征迁项目前期法律论证,出具相关法律意见;
3. 协助审查、管控征收决定实体与程序违法风险;
4. 协助征收部门及实施单位履行现场协商、文书送达及证据保全等事宜;
5. 在签约阶段,协助审查被征收房屋产权情况及确定被征收人身份;
6. 适时协助征收部门依法启动征收补偿决定程序;
7. 协助开展委托评估、鉴定等活动及审查相应程序、材料的合法性;
8. 审查相关报请作出补偿决定档案材料并协助起草报请报告书;
9. 审查或协助制作房屋征收补偿决定书并协助确保送达有效性;
10. 按征收进展需要代理行政复议或行政诉讼;
11. 协助或代为向人民法院申请强制执行房屋征收补偿决定。

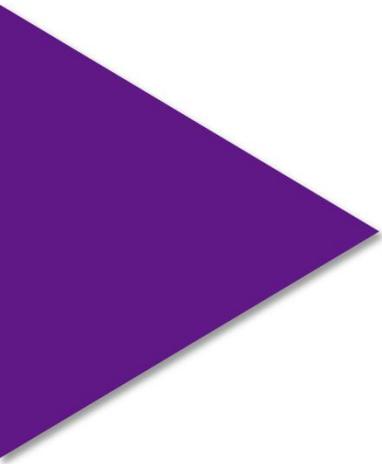
若有进一步了解需求,欢迎向联系人提出咨询并索要相关材料。

联系人:

李开辉: 18605919798

袁盛斌: 15705917575

林莹: 13655021818



01

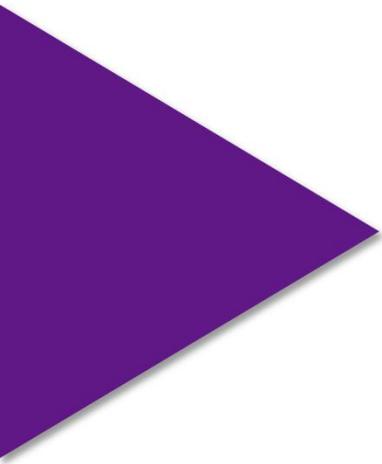
# 法规汇编

法，固之权衡也，时之准绳也。



## | 房屋征收相关法律规定（适用于福州地区）

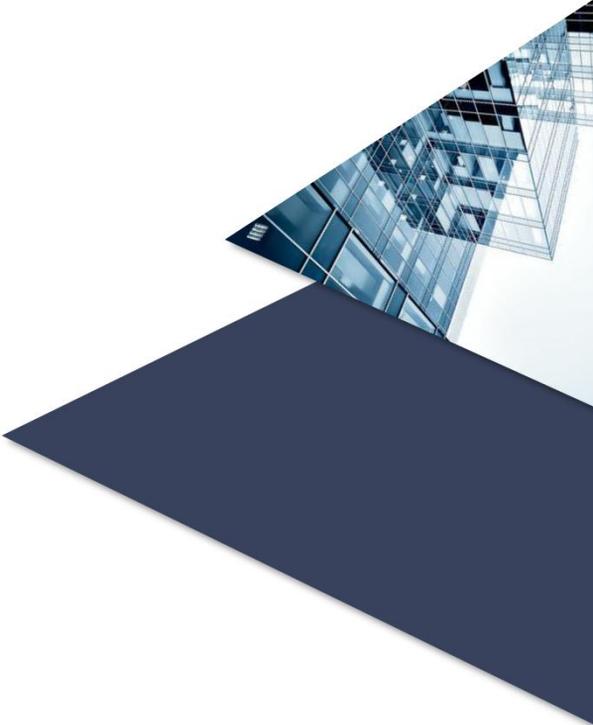
- 国有土地上房屋征收与补偿条例
- 国有土地上房屋征收评估办法
- 福建省实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法
- 福建省和谐征迁工作法（闽政办[2011]209号）
- 福建省国有土地上房屋征收与补偿工作流程（闽建房[2012]10号）
- 关于进一步做好国有土地上房屋征收与补偿工作的实施意见（闽建[2012]13号）
- 福建省房屋征收实施单位规范化管理办法（试行）（闽建[2014]5号）
- 福建省国有土地上房屋征收评估鉴定管理办法（试行）（闽建[2014]4号）
- 福州市国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）（榕政综[2011]13号）
- 福州市城建国土部门强区扩权实施意见（榕政[2012]247号）
- 福州市城区集体土地征收房屋补偿若干意见（试行）（榕政办[2011]31号）
- 福州市城区集体土地征收房屋补偿的补充意见（榕政办[2012]177号）
- 福州市国有土地上房屋征收补偿决定规程（榕政办[2012]178号）
- 福州市房屋征收补偿实施细则（榕政办[2013]100号）
- 福州市人民政府办公厅转发市住房保障和房产管理局关于福州市直管公房征收补偿安置若干意见的通知（榕政办[2014]29号）
- 福州市人民政府办公厅关于进一步明确部分房屋征收补偿政策的通知（榕政办[2014]103号）
- 福州市人民政府办公厅转发市住房保障和房产管理局关于福州市房屋征收补偿实施细则补充规定的通知（榕政办[2014]160号）
- 福州市房屋登记中心关于服务旧屋区改造简化拆迁房屋原权证注销工作的工作意见（榕房登产[2013]219号）



03

# 律师专栏

明法以精，尚法以恒。



# 政府法律服务升级：律师全面参与政府行政程序的方式

## ——以福州市国有土地上房屋征收补偿法律服务为例



**李开辉** 合伙人、律师

**执业领域：**

房地产与建筑工程、政府法律顾问

**联系电话：**18605919798



**袁盛斌** 律师

**执业领域：**

房地产与建筑工程、争议解决

**联系电话：**15705917575

**引言：**长期以来，律师为政府提供法律服务的方式多以“事后服务”的方式体现，即当政府出现行政纠纷时律师作为代理人身份代理政府应诉的“被动型”法律服务。随着中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于推行法律顾问制度和公职律师公司律师制度的意见》，要求党政机关建立健全法律顾问制度，为律师全面参与政府行政决策、行政执法等行政程序提供了新的契机，律师作为政府法律顾问将在法治政府建设的宏观进程和具体的政府法律服务中发挥巨大作用。

本文以福州市国有土地上房屋征收补偿法律服务为例，梳理国有土地上房屋征收补偿的相应程序，从法律实操的层面阐释律师应以专业身份参与征收程序、补偿程序，并充分发挥独立的政府智囊团的作用，为政府提供专业、优质而高效的法律服务，同时实现政府依法征收补偿，把控违法风险，依法行政的目标。

### 一、房屋征收补偿基本程序：以“两个决定”为核心

城市房屋征收补偿领域的立法历经了从《城市房屋拆迁管理条例》到《国有土地上房屋征收与补偿条例》（下称《征补条例》）的过程。《征补条例》一定程度上修正了《拆迁条例》的某些弊端，进一步推进了国有土地上房屋征收补偿的法治化，而这种法治化最重要的体现之一更加注重程序的合法性，更注重从程序上对被征收人的权利进行保护。因此，对政府在办理征收过程中的依法行政提出了更加高的要求。律师在为政府提供房屋征收补偿法律服务时，应更加注重政府房屋征收补偿行为程序上的规范性、合法性审查。

在现行法下，征收与补偿是任何类型征收的两个须臾不可分的重点。根据《征补条例》的有征收必有补偿精神，国有土地上房屋征收补偿程序可分为征收决定程序和征收补偿程序，分别以“征收决定”和“补偿决定”两个具体行政行为为核心展开。

#### （一）征收决定程序

政府有权机关须履行项目申报、委托评估、编制方案、征求意见以及风险评估等一系列法定程序之后，方可依法对外作出征收决定并公告。

#### （二）征收补偿程序

征收补偿程序则在已作出征收决定的基础上依据法定程序进一步对被征收人进行补偿，该程序主要有两种推进方式：

**1. 补偿协议方式。**即征收部门与被征收人在签约期限内达成补偿协议，按照补偿协议方式进行安置补偿。

**2. 补偿决定方式。**即在被征收人不接受补偿安置方案，其与征收部门在签约期限内无法达成补偿协议的情况下，由房屋征收部门报请作出补偿决定的市、县人民政府依照《征补条例》的规定作出补偿决定，后依法定程序拆除被征收房屋的一种征收实施方式。

尤其在补偿决定方式下，征收部门须履行委托评估机构分户评估、公示评估结果、送达相关材料、审核所有档案材料并报请等一系列复杂法定程序。

## 二、征收决定程序中的律师参与

在政府作出征收决定前，律师可提前参与到征收决定程序中，审查政府征收决定程序是否符合《征补条例》的规定，并提供建议以降低违法风险。

## 三、征收补偿程序中的律师参与

### （一）协商阶段律师参与

1. 在补偿方案确定的协商期内，律师可协助征收实施单位与被征收人就征收补偿问题进行协商，并记录协商过程及协商结果。

2. 协商过程中，征对实践中存在大量的被征收房屋产权不明或者产权有争议的房屋，律师可以协助征收实施单位审核被征收人提供的遗嘱、裁判文书、买卖合同等法律文书查明房屋权属状况，尽可能避免补偿对象错误导致的纠纷、诉讼。

3. 协商不成的，律师可协助征收部门/实施单位开展下一步程序即补偿决定程序。

### （二）补偿决定阶段律师参与

补偿决定程序主要包括启动程序、评估鉴定程序、报请程序、送达程序四个阶段。根据不同阶段的工作要求，律师参与程度不尽相同。

**1. 启动程序：**根据《征补条例》第二十六条规定：“房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。”，在此阶段律师可提醒征收单位及时启动补偿决定程序，并就征收程序前期合法性进行审查。

**2. 房屋评估程序：**关于评估程序，有较为完整的规范依据。在中央层面有《国有土地上房屋征收评估鉴定管理办法》（试行）（闽建[2014]4号）。在此阶段律师主要工作在于协助征收部门/实施单位严格按照评估鉴定程序，依法依规开展评估工作。入户评估前

告知被征收人入户时间，评估报告出具后及时送达被征收人，被征收人对评估报告有异议而申请复核、鉴定的，依法由评估公司回复或由专家委员会出具鉴定意见。

**3. 送达程序：**送达难是司法实践中的普遍难题，在征收补偿领域尤为凸显。在征迁实践中，送达程序贯穿整个征收决定程序和征收补偿程序，尤其在补偿决定程序中，征收人须在多个阶段向被征收人送达评估报告、鉴定意见、协商通知以及补偿决定等文书。因此，在送达程序中，律师应尽可能为征收部门/实施单位破解送达难提供法律意见，如建议被征收人委托第三人领取文书、到被征收人工作单位或家庭住址上门送达、邮寄送达，上述程序无果后方能公告送达，避免陷入程序违法的法律风险。

**4. 报请程序：**在此阶段律师主要工作在于协助房屋征收部门对拟作出补偿决定的被征收人相关档案材料进行审核，协助房屋征收部门草拟、审核《报请作出房屋征收补偿决定报告书》。

### （三）复议、诉讼程序中的律师参与

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。在此阶段律师可根据作出房屋征收决定的市、县级人民政府的需要，代理行政复议或行政诉讼程序。

### （四）执行程序中的律师参与

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

在此阶段律师可根据作出房屋征收决定的市、县级人民政府的委托，代为向人民法院申请强制执行。

## 四、结语

在全面推进依法治国、依法行政的背景下，律师参与甚至全面参与到政府行政决策、行政执法等程序中愈加迫切，律师在提供政府法律服务时应充分发挥政府智囊团的作用，转变法律服务方式，为政府提供专业、优质而高效的法律服务的同时促进政府法律服务模式的升级和更迭。

在国有土地上房屋征收补偿法律服务领域，律师不仅应具有深厚的专业功底，谙熟征收补偿法律问题，还需面对因征迁而可能带来的群体性事件等复多样的社会问题。因此，律师在参与房屋征收补偿程序中，

应找准自身独立法律“外脑”的角色定位，要坚持独立发表意见，避免成为政府行政命令的装饰者和为替代政府责任主体而存在。

## 国有土地上房屋征收补偿决定程序中的律师审查

### ——以福州市国有土地上房屋征收补偿法律服务为例



**李开辉** 合伙人、律师

**执业领域：**

房地产与建筑工程、政府法律顾问

**联系电话：**18605919798



**林莹** 律师

**执业领域：**

并购重组、房地产与建筑工程、家事与财富传承

**联系电话：**13655021818

#### 引言：

随着《关于推行法律顾问制度和公职律师公司律师制度的意见》的推行实施，政府及部门聘请顾问律师已然成为普遍现象。顾问律师作为政府“外脑”参与政府及部门日常决策工作日趋常态化，例如，全面参与政府国有土地上房屋征收与补偿工作。本文拟以福州市国有土地上房屋征收补偿决定程序为例，发掘、

结顾问律师在政府国有土地上房屋征收补偿决定程序中所扮演的角色和起到的作用。

#### 一、征收补偿决定程序介绍

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称“条例”）的规定，房屋征收与补偿工作程序基本可分为征收决定程序和征收补偿决定程序，并紧密围绕两个程序展开。征收补偿决定程序属于征收决定程序的后置程序，但又并非是必备程序，这是因征收补偿决定程序的启动条件所决定的。

征收补偿决定程序的启动条件：

在征收补偿方案确定的签约期限内，房屋征收部门与部分被征收人就房屋补偿事项达不成协议的或无法协商的，房屋征收部门依据《条例》的规定向作出征收决定的市、县级人民政府提出补偿决定的申请，并提交相关材料。

#### 二、征收补偿决定程序中律师的律师审查

由于顾问律师作为政府“外脑”的角色定位，在参与政府房屋征收补偿决定工作时，应当坚持独立、客观的原则，以专业、严谨的态度协助政府审查征收补偿

决定申请及材料，发现遗漏和程序失当问题，并提出修改和补救意见，确保征收补偿决定程序合法有效正当。

在上述角色定位以及审查目的下，顾问律师应重点审查房屋征收补偿决定这一行为的形式和内容。形式审查即对房屋征收补偿决定作出的整个程序完备性进行审查；内容审查即对房屋征收补偿决定作出程序中所形成的各种材料内容是否存在瑕疵进行审查。本文以内容审查为切入点。

### （一）审查内容

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》及《福州市国有土地上房屋征收补偿决定规程》（榕政办[2012]178号）等有关房屋征收补偿法律规范，可梳理总结各程序阶段所产生并用以作出房屋征收补偿决定所应具备和审查的档案材料。如下表：

程序阶段	产生（审查）材料
征收部门书面通知被征收人最后一次协商	1.《协商通知》2.《送达回证》
委托评估	1.《评估机构抽选记录证明》（需抽选的情况下）2.《分户评估通知书》
公示初步评估结果	1.《初步评估结果》（包括被征收房屋和安置房屋）2.《公示》
送达正式评估报告	1.《房地产评估报告》（包括被征收房屋和安置房屋）2.《送达回证》/公告送达的报刊
不服的，申请复核不服复核的，申请鉴定不服鉴定的，可复议、诉讼	1.《复核申请书》2.《鉴定申请书》
送达修改后评估报告等文书	1.《约谈通知》2.《鉴定意见》3.修改后的《房地产评估报告》/《复核答复》4.《送达回证》/公告送达的报刊
报请作出补偿决定	《报请作出补偿决定报告书》
约谈被征收人	1.《约谈通知》2.《送达回证》/公告送达的报刊
制作补偿决定书	《房屋征收补偿决定书》

一般而言，顾问律师须审查上述材料中的具体的内容，比如公示时间、送达记录以及评估时点等细节是否符合法律规定。同时还需具备征收决定、征收公告以及补偿安置方案是补偿决定程序启动前产生的材

料。此外，在被征收房屋产权人已故、被征收房屋存在自建无产权部分等情形时，还需审查其他相应材料。

### （二）顾问律师应如何审查

如前所述，顾问律师在国有土地上房屋征收补偿决定程序中应就档案材料形式和内容进行审查。对于如何审查的问题，可从审查的标准、审查要点两方面把握。

#### 1、审查标准

与前述形式审查和内容审查相对应，为了确保补偿决定这一行政行为的合法性，应当从程序和实体两个层面进行审查。这种审查思路符合行政案件司法裁判的一般路径。换言之，即以司法裁判标准作为补偿决定的作出前的审查标准，形成以案例研究为中心的违法风险把控方法，进而最大限度地确保对外发生法律效果的补偿决定的合法性。

#### 2、审查要点

实体上，应关注作出补偿决定的权力主体和权力来源是否合法，补偿决定所依据的补偿标准是否符合法律和项目补偿方案。程序上，在房屋补偿决定律师审核及相关案件审判实践中，送达程序及其材料、评估程序及其材料是违法风险的集中爆发点。现根据上述审查标准和方法，结合案例对相关审查要点进行说明。

**（1）送达人应于《送达回证》上签名或盖章，若记载受送达人“拒收”，则应记明拒收事由。**

房屋征收部门在房屋征收补偿决定作出之前，应当依法向被征收人送达《协商通知》、《房地产估价报告》等各类文书。若《送达回证》不符合上述程序规定，则是违法。如杨勇与福州市马尾区人民政府房屋征收补偿决定一案（2014）榕行初字第139号中，法院认为：“马尾区政府于2014年2月26日向杨勇送达名实估报字（2014）第FC27号、第FC34号《房地产估价报告》，《送达回证》中记载受送达人“拒收”，但马尾区政府未按上述规定记明拒收事由，且送达人未在《送达回证》上签名或盖章，文书送达不符合法定程序。”

**（2）公告方式不能使被征收人确认是否是其所有房屋的，不产生公告送达的效力。**

如孟昭有、孟宪恒诉哈尔滨市道外区人民政府房屋补偿决定一案（(2017)黑行终225号）中，法院认为：“在《哈尔滨日报》和官方网站上发布的约谈通知和补偿决定公告，均只有房屋拆迁“喷号”，而无具体地址，此种公告方式使被征收人无法确认“喷号”房屋是否是其所有的房屋，不能产生公告送达的效力。”

**（3）以“被征收房屋所有权人不明确”为由作出补偿决定的，征收部门应尽力积极采取有效措施查询涉案房屋的权属和使用情况，未调查房屋的家庭成员状况等审慎调查核实义务。**

如孟昭有、孟宪恒诉哈尔滨市道外区人民政府房屋补偿决定一案（(2017)黑行终225号）中，法院认为道外区政府在房屋征收决定发布后，未积极采取有效措施查询涉案房屋的权属和使用情况，未调查房屋的家庭成员状况，仅以其家中无人便认定房屋的所有人下落不明。“未尽到审慎调查核实义务，简单认定涉案被征收房屋为‘所有权人不明确’，进而作出《补偿决定》的行为，主要证据不足，程序明显不当。”

**（4）评估机构应于作出征收决定并公告后选定。**

实践中，征收部门违反评估程序，先行选定评估机构，并以该评估机构的评估结果作为补偿决定的依

据，这是明显的行政违法。如陈紫瑜诉房屋征收补偿决定及行政复议一案（(2016)闽行终743号）中，法院认定：“只有在作出房屋征收决定并公告后，在能够有效确定被征收人的情况下，才能进行房地产价格评估机构的选定，否则，在房屋征收决定公告前进行房地产价格评估机构的选定，即与上述规定不符，违反了法定程序。”同时“上诉人以福建华审资产评估有限公司作出的房地产评估报告为据，作出的被诉《决定书》亦违反法定程序，依法应予撤销。”

### 三、结语

顾问律师以审查者的身份在国有土地上房屋征收补偿决定的作出程序中对相关形式和内容进行审查，是征收人面对法治政府的内在驱动力和民众法治诉求的外在压力交织下的现实选择。政府法律顾问制度在某种程度上亦回应和契合了这种现实需求。顾问律师应从确保补偿决定合法性的目的出发，以司法裁判标准作为补偿决定的作出前的审查标准，形成以案例研究为中心的违法风险把控方法，并在此基础上，律师充分发挥其办案经验优势，准确把握补偿决定审查要点，从而达到有效管理补偿决定违法风险的目的。

# 国有土地上房屋征收与补偿工作流程解读

## ——以福州市国有土地上房屋征收与补偿工作流程为依据



**李开辉** 合伙人、律师

**执业领域:**

房地产与建筑工程、政府法律顾问

**联系电话:** 18605919798



**林莹** 律师

**执业领域:**

并购重组、房地产与建筑工程、家事与财富传承

**联系电话:** 13655021818

### 引言:

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称“征补条例”）自2011年发布实施以来，至今已走过7个年头。根据多年实践，总体来看，《征补条例》相较于《拆迁条例》而言，程序上更加完善、透明，实体上更加注重保护被征收人的合法权益。本文拟以福州市国有土地上房屋征收与补偿工作为依据，解读其背后的具体工作流程。

### 一、房屋征收申请阶段

#### （一）纳入国民经济和社会发展年度计划。

每年12月底前，市、县级人民政府按照《征补条例》要求组织发展改革、财政、建设、城乡规划、国土资源、房产管理等部门，研究下一年度保障性安居工程建设、旧城区改建计划。并将建设计划纳入当地国民经济和社会发展年度计划。年度计划经市、县级人民政府审议后，报相应级别人大决定。

依据：《征补条例》第九条。

#### （二）提交征收申请材料。

项目业主向房屋征收部门提出房屋征收申请时，应依照《征补条例》要求，提交下列材料：

1. 相关部门出具的建设活动符合国民经济和社会发展规划的证明材料，其中保障性安居工程建设、旧城区改建等项目还应提供纳入市、县国民经济和社会发展年度计划的证明材料。

2. 相关部门出具的建设活动符合城乡规划和专项规划的证明材料及征收范围红线图。

3. 相关部门出具的建设活动符合土地利用总体规划的证明材料。

4. 征收补偿费用证明。

5. 其他需要提交的材料。

依据：《征补条例》第四条。

#### （三）对项目业主提交的申请材料进行审查。

房屋征收部门在接到房屋征收申请后，应及时组织审查，并告知申请人审查意见。

## 二、房屋征收决定阶段

#### （一）通知有关部门暂停办理相关手续。

房屋征收范围确定后3个工作日内，房屋征收部门向有关部门（建设、规划、房屋登记机构等）送达暂停办理新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途相关手续通知书。

依据：《征补条例》第十六条。

#### （二）委托房屋征收实施单位。

1. 房屋征收部门（一般为市、县住房保障和房产管理局）与受委托的征收实施单位（房屋征收工程处等）签订委托协议书。

2. 受委托的单位自行完成委托事项，不得将受托事项再委托给其他单位或个人。

3. 房屋征收部门对受委托征收实施单位实施征收

具体工作的监督和指定，对委托范围内事项所产生的后果承担法律责任。

依据：《征补条例》第四条、第五条。

### （三）征收补偿费足额到位。

1. 房屋征收实施的单位在征收部门规定的时间内对拟被征收房屋进行调查，编制房屋征收补偿费用概算。

2. 房屋征收部门收到征收实施单位编制的征收补偿费用概算后10个工作日内对概算进行审核。

3. 项目业主（一般为当地建设投资管理中心）根据房屋征收部门要求，在5个工作日内将补偿费用足额汇入房屋征收部门专户存储。

依据：《征补条例》第十二条。

### （四）对征收范围内建筑物调查、登记、处理。

1. 房屋征收部门或其委托的征收实施单位对征收范围内的房屋及土地使用权的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记。

2. 市、县人民政府牵头组织土地、规划、房管、城市综合执法等有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑物进行调查、认定和处理。

3. 房屋征收部门在房屋征收范围内发布被征收房屋调查结果。

依据：《征补条例》第十五条。

### （五）上报征收补偿方案。

1. 房屋征收部门或其委托的征收实施单位进行社会调查、入户调查。了解被征收人对安置补偿的意向、房屋市场价格行情。

2. 房屋征收实施单位代拟征收补偿方案。

3. 房屋征收部门对征收实施单位代拟的征收补偿方案进行审核及修改。

4. 房屋征收部门将修改完善后的征收补偿方案报送市、县人民政府审批。

依据：《征补条例》第十条。

### （六）对征收补偿方案论证。

市、县人民政府收到征收补偿方案后，组织有关部门对征收补偿方案是否符合《征补条例》及其他有关法律法规的规定进行论证。

依据：《征补条例》第十条。

### （七）公布征收补偿方案，征求意见。

1. 市、县人民政府在房屋征收范围内公布论证通过的征收补偿方案，并征求公众意见。征求意见的期限不少于30日。

2. 房屋征收部门做好意见的收集和整理工作。

3. 征求意见期满之日起5个工作日内，房屋征收部门向市、县人民政府提交征求意见和补偿方案修改情况的报告。

4. 市、县人民政府对征求意见和征收补偿方案修改情况审查后，于5个工作日内公布。

依据：《征补条例》第十条、第十一条。

### （八）召开听证会。

1. 旧城区改建项目半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合《征补条例》规定的，市、县级人民政府应当组织被征收人和公众代表召开听证会。

2. 房屋征收部门根据听证会情况修改征收补偿方案。

依据：《征补条例》第十一条。

### （九）实施社会稳定风险评估。

在征收补偿方案征求意见期间，市、县级人民政府或其委托的单位按照有关规定进行社会稳定风险评估，并在征收补偿方案确定后3个工作日内完成风险评估报告。

依据：《征补条例》第十二条。

### （十）作出征收决定。

1. 市、县级人民政府根据征收前期工作、社会稳定风险评估等情况，作出征收、暂缓征收或不征收的决定。

2. 涉及房屋征收户数较多的，经市、县级人民政府常务会议讨论决定。

依据：《征补条例》第十二条。

### （十一）发布房屋征收公告。

市、县级人民政府作出房屋征收决定之日起3个工作日内，在征收房屋范围内和征收部门网站发布房屋征收公告，公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

依据：《征补条例》第十三条。

### （十二）做好宣传解释。

房屋征收部门及征收实施单位向被征收人做好房屋征收与补偿等宣传、解释工作。

### 三、房屋征收补偿阶段

#### (一) 选择房地产价格评估机构。

##### 1. 发布选择房地产价格评估机构公告。

房屋征收部门在房屋征收范围内公示房地产价格评估机构名录库，并发布选择评估机构公告。

##### 2. 被征收人协商选定房地产价格评估机构。

被征收人应当在房屋征收部门确定的期限内（不少于5日）自行协商选定房地产价格评估机构，协商不成的，可以将50%以上被征收人选定的房地产价格评估机构视为多数人意见确认评估机构。

##### 3. 摇号随机选定房地产价格评估机构。

被征收人就房地产价格评估机构的选定在规定时间内无法形成多数意见的，由房屋征收部门通过公开摇号方式随机选定。

##### 4. 公布摇号时间和地点。

房地产征收部门在摇号前5日内在征收范围内公布摇号时间和地点。公开摇号时，被征收人代表、被征收人房屋所在地基层政府、有关部门代表可以到场监督。

##### 5. 公布选定的房地产价格评估机构。

依据：《征补条例》第二十条。

#### (二) 对被征收房屋价值进行评估。

1. 评估机构按规定选派房地产估价师进行实地查勘。

2. 依据住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》确定被征收房屋的价值，出具房地产评估报告。

3. 评估机构公示评估结果，接受咨询和监督。

依据：《征补条例》第十九条。

#### (三) 复核评估及鉴定。

##### 1. 申请复核。

房屋征收部门和被征收人对评估结果有异议的，在接到评估报告之日起10日内提出书面复核申请。

##### 2. 出具复核意见。

评估机构自收到书面复核申请之日起10日内对评估结果进行复核并出具复核意见。

##### 3. 申请鉴定。

房屋征收部门和被征收人对复核意见有异议的，在收到复核意见之日起10日内向房地产价格评估专家

委员会提出鉴定申请。

##### 4. 出具鉴定意见。

房地产价格评估专家委员会从专家名录库中抽取3人以上单数专家，组成鉴定小组，对估价报告进行鉴定，并出具书面鉴定意见。

依据：《征补条例》第十九条。

#### (四) 签订房屋征收补偿协议。

1. 房屋征收实施单位与被征收人核算征收房屋补偿费用等。

2. 协商搬迁期限、过度期限等具体补偿与安置事项。

3. 房屋征收部门与被征收人签订书面的房屋征收补偿协议。

依据：《征补条例》第二十五条。

#### (五) 按协议先补偿后搬迁。

1. 房屋征收实施单位按照房屋征收补偿协议的约定，完成对被征收人对补偿事项。

2. 被征收人在房屋征收补偿协议约定的期限内，完成搬迁事项，并及时向房屋征收实施单位交付被征收房屋。

3. 实行产权调换的，被征收人在房屋征收部门或其委托的征收实施单位的组织下按征收补偿方案确定的原则抽取选房顺序号。

依据：《征补条例》第二十七条。

#### (六) 作出征收补偿决定。

##### 1. 再次协商。

在征收补偿方案确定的签约期限内，达不成协议的，房屋征收部门书面通知被征收人进行最后一次协商，协商通知书应当载明协商的时间和地点。

##### 2. 提请作出补偿决定。

协商不成的，房屋征收部门向市、县级人民政府提出补偿决定的申请，并提交相关材料。

##### 3. 作出补偿决定。

市、县级人民政府在收到房屋征收部门的申请后，按照征收补偿方案作出补偿决定。

##### 4. 发布公告。

房屋征收部门在房屋征收范围内对征收补偿决定予以公告。

##### 5. 送达补偿决定。

房屋征收部门或其委托的征收实施单位依法将征收补偿决定送达被征收人。

#### （七）申请强制执行。

1. 被征收人在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼，又不履行补偿决定的，作出补偿决定的市、县级人民政府自期限届满之日起三个月内，申请人民法院强制执行。

2. 市、县级人民政府申请人民法院强制执行前，应当书面催告被征收人履行义务。催告书送达十日内被征收人仍未履行义务的，市、县级人民政府向人民法院申请强制执行。

3. 做好（或配合人民法院）强制执行的组织实施工作。

依据：《征补条例》第二十八条。

#### （八）对建筑物实施拆除。

房屋征收部门委托具有相应资质的建筑施工单位，依法对需要拆除的建筑物实施拆除。

### 四、土地移交和归档

#### （一）征收房屋所占土地移交。

整个房屋拆除完毕形成净地后，房屋征收部门将土地移交市、县级人民政府有关部门。

#### （二）建立房屋征收补偿专项档案。

1. 房屋征收实施单位在房屋征收项目完成后15日内，向房屋征收部门移交补偿协议等相关文件、资料。

2. 房屋征收部门归集征收补偿协议等文件、资料，按规范化标准建立健全档案资料。

### 五、公布补偿结果与审计

#### （一）向被征收人公布分户补偿信息。

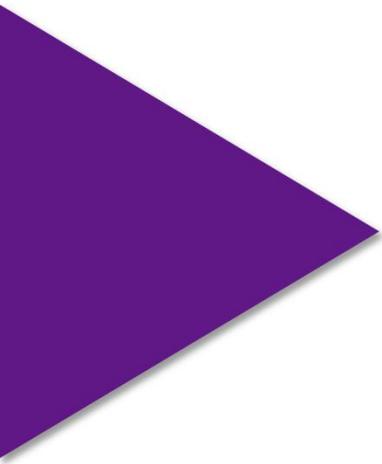
房屋征收部门在房屋征收范围内向被征收人公布分户补偿信息。

#### （二）审计机关公布审计结果。

1. 房屋征收项目完成后，房屋征收部门应及时向审计机关提交房屋征收补偿费用管理使用情况等文件、资料。

2. 审计机关对征收补偿费用管理和使用情况进行审计，并公布审计结果。

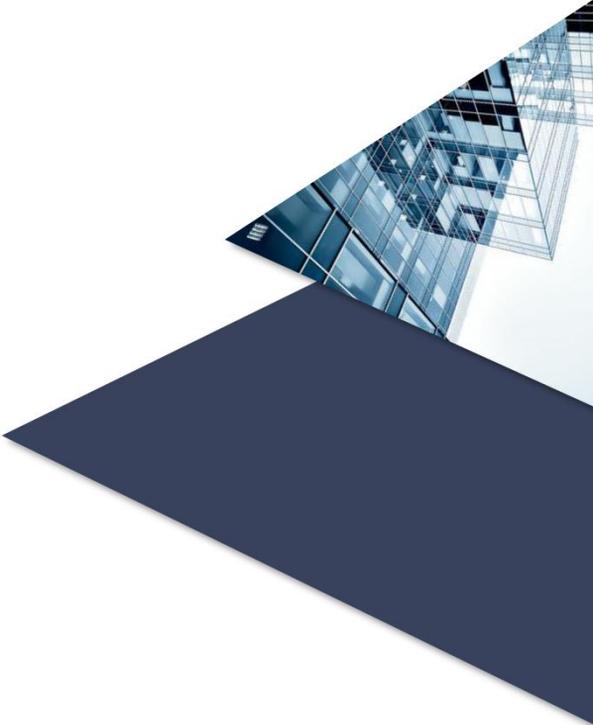




13

# 天衡动态

行是知之始，知是行之成。



## 天衡所李开辉、王命兴律师出席市会堂土储项目推进会 助力征迁扫尾工作

2018年4月19日下午，福州市人民会堂南侧土地储备项目征迁扫尾问题推进会在福州市鼓楼区住房保障和房产管理局会议室召开。该会议由鼓楼区房管局、区征收办召集，安泰街道、区统建房屋征收工程处工作人员参加会议。

福建天衡联合（福州）律师事务所合伙人李开辉律师、王命兴律师作为法律顾问出席了该会议，并就福州市人民会堂南侧土地储备项目剩余3户未搬迁户的征迁扫尾问题全面分析法律障碍、风险与化解途径，最后结合各负责单位所集中反映的项目实际情况，提出专业的法律解决方案。与会人员均表示，该解决方案不仅解决目前征迁扫尾阶段所面临的法律难题和风险，也兼顾了项目的推进进度，为下一步征迁扫尾工作提供了坚实的法律保障。



李开辉律师、王命兴律师作为法律顾问出席会议

目前，天衡律师团队深耕国有土地上房屋征收与补偿法律服务，作为征收部门及征收实施单位法律顾问，为多个征迁项目提供专项的全程法律服务，确保了征迁项目合法合规，顺利推进。

## 天衡所律师深入参与房屋征收补偿决定现场协商程序 全流程把控行政违法风险

2018年5月30日，鼓楼区住房保障和房产管理局、区房屋征收办公室工作人员与“古乐路沿线周边旧屋区改造”项目中未达成补偿协议的部分被征收户进行现场协商。

天衡所律师作为鼓楼区住房保障和房产管理局、区房屋征收办公室法律顾问协助征收部门与被征收人就相关补偿问题进行有效磋商，并通过协商程序的参与，很好地把控房屋征收补偿决定的程序违法风险。同时，律师作为专业人员的参与，可提高被征收人对协商过程的认可度和信任度，也较大地提高了磋商谈判效果，有助于合法有序推进整个征收补偿程序。



此前，天衡律师亦参与“古乐路沿线周边旧屋区改造”项目中征收实施单位与未签约的被征收户的现场协商，协助依法推进补偿工作，增加签约率。

实际上，协商程序作为征收补偿程序中的重要程序阶段，对于依法征收补偿、项目征迁进度及被征收人接受度均有重要意义。征收部门及征收实施单位须履行协商的法定程序，在送达评估报告后、补偿决定作出前须多次与被征收人进行现场协商，因此该程序是直接影响补偿决定作出的合法性的重要因素之一。而顾问律师的参与可极大地避免行政违法风险，亦可提高被征收人对协商过程的认可度和信任度，也较大地提高了磋商谈判效果，有助于合法有序推进整个征收补偿程序。

## 天衡律师提供征迁专项法律服务 助力梅峰河湖头街段水系治理征迁项目提前啃下“硬骨头”

2017年11月19日，梅峰河湖头街段水系治理征迁项目范围内的11号左海水上别墅顺利拆除，宣告了该征迁项目全部拿下，比市委市政府下达的本月30日完成的时间表提前了11天。

此前的10月12日，鼓楼梅峰河湖头街段被市委、市政府新纳入城区内河水系综合治理征迁项目。与此同时，鼓楼征收部门聘请天衡律师作为该征迁项目的法律顾问，为征迁项目全流程提供专项的法律服务。随后，天衡律师协助征迁各方部门调集相关材料进行分析研判，迅速推进项目进展。



天衡律师为梅峰河湖头街段水系治理征迁项目顺利完成提供了坚持的法律保障。而这得益于天衡律师长期以来在国有土地上房屋征收和补偿领域的专业积累和长足发展。目前，天衡律师在该领域深耕十数年，厚植专业经验，业已积淀了丰富的项目成果和成熟的服务模式，形成业内领先的标杆团队。

# 天衡联合律师事务所 简介

福建天衡联合律师事务所(以下简称“天衡”)是一家立足于海峡西岸的高端商事律师事务所,以“管理风险,创造价值”为服务理念。天衡成立于1993年,业绩自2001年起至今稳居福建省首位。天衡在福建厦门、上海浦东、福建福州、福建泉州、福建龙岩设立五个大型办公室,办公面积近7000平方米,拥有员工300余名,拥有执业律师超过200人,位列ALB(《亚洲法律杂志》)“中国律所规模排名前30名”并蝉联“中国十佳成长律所”,同时荣膺——“全国优秀律师事务所”“部级文明律师事务所”中国律所的两项最高荣誉。

## 服务理念

“管理风险,创造价值”是天衡的服务理念。天衡律师团队具有丰富的项目风险管理经验和相关资源,在预防风险发生与危机应对等方面都有难以超越的优势,能够有效的防范及降低法律风险,并在法律风险发生后尽快采取措施,争取对客户有利的解决结果,为客户创造有形和无形的价值。

## 业绩与规模

天衡业绩自2001年起至今稳居福建省首位,并且在客户的信任与支持下,以年均超过20%的增速快速发展,在2014年成为福建首家亿元所。国际知名法律评级机构LEGALBAND将天衡评为“2015年度中国律所品牌前50强”第39名。

## 国际业务协作体系

天衡与全国各省排名领先的律师事务所及国际律师事务所建立了中世律所联盟(SGLA),为客户提供境内外跨区域的高质量法律服务。此外,天衡还与美国、加拿大、澳大利亚、新加坡等国家和我国香港、澳门、台湾等地区的律师事务所建立了广泛的合作关系。

## 服务能力

天衡律师长期致力于为客户提供高效、专业、务实的综合解决方案,以团队及专业部门为客户提供全面支持的服务,获得了众多企业、政府机构、社团组织的认可。天衡在资本市场与金融、并购重组、房地产与建筑工程、政府法律顾问、劳动法、互联网、家族财富传承、海事海商、海外投资、知识产权、刑事等领域的法律服务水平处于行业领先地位。



资本市场与金融



并购重组



公司商事



房地产与建筑工程



政府法律服务



争议解决



劳动和人力资源



知识产权



海事海商



家事与财富传承



刑事



贸易救济与竞争法

# 福建天衡联合律师事务所

## 业务领域简介

### 房地产及建筑工程

房地产与建筑工程业务是天衡的基石业务，天衡在该领域具有地区顶尖的专业实力和团队，深得客户的器重和信赖。天衡率先在厦门等地成功推出商品房项目开发、土地一级开发项目、房地产项目转让、购房置业投资法律顾问等诉讼与非诉讼法律服务。

### 资本市场与金融

资本市场与金融是天衡的一项核心业务，在资本市场方面：天衡不仅在IPO、新三板业务中表现突出，而且在重大资产重组及上市公司证券服务方面拥有全国领先水平的专家团队。2015年度，天衡位居福建省新三板服务推荐挂牌律所第一名。

天衡在金融领域的主要服务对象为：银行、保险公司、信托公司和广大金融投资者。本所从事金融业务的律师均具有较高的法学理论素养和丰富的律师执业经验。天衡专业金融律师团队谙熟中国公司法、证券法等相关证券法律法规和政策，从整体方案设计到具体法律障碍的排除均有独到的经验。

### 公司与私募投资

本部以常年法律顾问及专项法律顾问作为主要的运作模式，以多名精通公司法和公司经营管理的资深律师为核心组成公司事务部，深得国内外客户所认可。

### 并购重组

天衡拥有本地区最专业的并购团队，并与一流的投资银行、财务顾问、会计师、评估师、税务师建立广泛合作。天衡的并购业务涵盖上市公司并购重组及非上市公司

并购、外资并购、资产并购、合资安排等多项领域。天衡将业务技能与行业知识相结合，深刻理解如何在跨境和本地市场开展针对相关目标项目的各类并购交易。

### 争议解决

争议解决作为大型综合性律师事务所的重要业务，一直是天衡重点发展的业务领域。天衡是在福建地区各级法院代理民事案件最多的律师事务所之一，天衡的争议解决团队在代理诉讼、仲裁、强制执行案件以及处理突发事件等方面具有丰富的经验。

### 政府法律服务

天衡为政府客户提供全面的行政法律服务。依托行政方向的专业投入，天衡在各级政府和职能机关常年顾问、公共项目专项顾问、大批量复议与诉讼代理等行政法律服务过程中，形成了综合、专业、全面的行政法律服务团队。天衡的法律服务产品——“和谐征迁”获得政府的认可与长期采购，并取得了良好的社会效果，成功经验已在全国推广。

### 海商海事

本部拥有多名专业律师拥有国际贸易、航运、物流、保险等行业工作经验，注重业务实践与办案经验的结合。长期为海运、船舶管理、外贸、物流及保险行业的客户提供深入全面的诉讼及非诉讼法律服务。

### 家事与财富传承

作为福建地区首个建立家庭法律服务中心的律师事务所，天衡不仅能够为当事人提供专业化的家事诉讼与非诉讼法律服务，还充分运用公司法、婚姻法、继承法、信托法以及离岸地法律的相关规定，结合心理学，在国内外婚姻、

继承、财富规划及传承领域为当事人拟定最私人化、最专业的方案，协助家庭成员更有效的规划家庭财产，促进家族成员之间的团结和情感的融洽。

### 劳动与人力资源

天衡为客户提供全面的劳动人事法律服务，从制度设计上尽可能降低劳动争议和群体性事件发生的风险，从而减少劳动人事问题可能对企业声誉和发展带来的负面影响。天衡的劳动法律服务团队有多名律师作为劳动争议仲裁员参与案件审理。

### 知识产权

拥有多位知识产权法律专家，在专利、商标、商业秘密以及著作权等知识产权事务中，曾为国内外当事人提供各种法律服务。2005年天衡律所应邀参与了知识产权网络维权活动，并担任福建省知识产权维权网的牵头单位。国内外当事人提供各种法律服务。

### 刑事业务

本部是以犯罪预防培训与刑事辩护为主，刑事代理为辅，专业提供刑事法律服务的部门。重点从事犯罪预防培训及咨询，刑事辩护业务——为涉嫌犯罪案件当事人提供专业的全程服务。

### 贸易救济与竞争法

天衡在国际贸易救济领域积累了十分丰富的经验，致力于为国内外客户提供优质的代理服务，在多起案件中帮助代理企业取得了良好的结果。团队律师具有国际知名律师事务所的工作经验，可以保证高水平的服务质量与国际合作伙伴的无缝对接能够满足客户在全球的反垄断法需求可以解决复杂的反垄断法问题，而且将成本作出有效控制。

### 厦门办公室

地址：厦门市思明区厦禾路666号海翼大厦A栋16-18层(361004) 电话：0592-5883666 传真：0592-5881668

### 上海办公室

地址：上海市浦东新区浙桥路277号3幢1519室(200122) 电话：021-58305510 传真：021-58305519

### 福州办公室

地址：福州市台江区广达路108号世茂国际中心10楼(350000) 电话：0591-83810300 传真：0591-83810301

### 泉州办公室

地址：泉州市浦西万达广场写字楼B座41层(362000) 电话：0595-22182603 传真：0595-22189083

### 龙岩办公室

地址：龙岩市新罗区华莲路55号紫金大厦13层(364000) 电话：0597-2297688 传真：0597-2230266