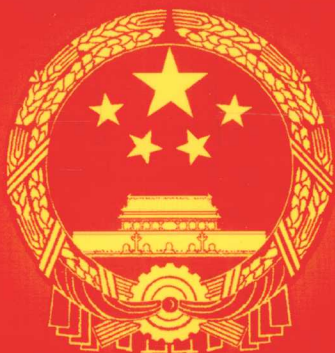


新4版

实用版
法规专辑



实用版法规专辑

征收拆迁补偿

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

实用版法规

征收拆迁补偿

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

征收拆迁补偿 / 中国法制出版社编. —4 版. —北
京: 中国法制出版社, 2016. 1

(实用版法规专辑)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6949 - 4

I. ①征… II. ①中… III. ①房屋拆迁 - 土地征用 -
补偿 - 法规 - 汇编 - 中国 IV. ①D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 261582 号

策划编辑: 舒 丹

责任编辑: 罗 莎

封面设计: 云 羽

征收拆迁补偿 (实用版法规专辑)

ZHENGSHOU CHAIQIAN BUCHANG (SHIYONGBAN FAGUI ZHUANJI)

经销/新华书店

印刷/北京海纳百川印刷有限公司

开本/850 毫米 × 1168 毫米 32

版次/2016 年 1 月第 4 版

印张/ 11.25 字数/ 278 千

2016 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6949 - 4

定价: 28.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66075800

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
设区的市、自治州的人民代表大会及其常务委员会	在不同上位法相抵触的前提下，可对城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等事项制定地方性法规。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准生效后。 对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和设区的市、自治州的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。设区的市、自治州人民政府制定的地方政府规章限于城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等方面的事项。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区、中国人民武装警察部队	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令，在其权限范围内制定军事规章。
最高人民法院、最高人民检察院	司法解释

注：1. 法的效力等级：宪法>法律>行政法规>地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规>本级和下级地方政府的规章。（>表示效力高于）

2. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

编辑说明

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的有些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。

基于上述理念，我社自2006年7月率先出版了“实用版”系列法律图书；2008年2月，我们将与社会经济生活密切相关的领域所依托的法律制度以专辑形式汇编出版了“实用版法规专辑”，并在2012年、2014年全面更新升级再版。这些品种均深受广大读者的认同和喜爱。

2016年，本着“以读者为本”的宗旨，适应实践变化需要，我们第四次对“实用版法规专辑”增订再版，旨在为广大公民提供最新最高效的法律学习及法律纠纷解决方案。

鲜明特点，无可替代：

1. **出版权威。**中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范。**法律条文利用了我社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

3. **条文注释专业、权威。**本书中的注释都是从全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等对条文的权威解读中精选、提炼而来，简单明了、通俗易懂，涵盖百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题。

4. **案例典型指引。**本书收录数件典型案例，均来自最高人民法院指导案例、公报案例、各地方高级人民法院判决书等，点出适用

要点，展示解决法律问题的实例。

5. **附录实用**。书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、办案常用数据（如损害赔偿金额标准）等内容，帮助您大大提高处理法律纠纷的效率。

6. **“实用版法规专辑”**从某一社会经济生活领域出发，收录、解读该领域所涉重要法律制度，为解决该领域法律纠纷提供支持。

2015 年 12 月

征收拆迁补偿法律制度

理解与适用

我国《宪法》中就规定了国家为了公共利益的需要，可以对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。土地房屋的征收补偿同样要遵循这一基本准则。我国土地制度将土地分为国家所有和集体所有两种，对这两种不同性质的土地进行征收和征用也分别对应不同的补偿规定。

对于国有土地上房屋的征收补偿，最初由《城市房屋拆迁管理条例》加以规制，《物权法》公布后，强调了征收与征用的区别，并且确定只有为了公共利益的需要才可以征收土地和房屋，因此，国务院于2011年1月21日公布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，废止了旧的拆迁条例，此后对于国有土地上房屋的征收与补偿都要适用新条例的规定。而对于集体土地的征收程序与补偿标准，目前仍只能主要适用《土地管理法》以及《土地管理法实施条例》的规定。

（一）国有土地上房屋征收与补偿

2011年1月21日，国务院公布了最新的《国有土地上房屋征收与补偿条例》，同时废止了《城市房屋拆迁管理条例》，新条例明确取消了行政强制拆迁，被征收人超过规定期限不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。在补偿标准上，要求对于被征收人的补偿不得低于类似房地产的市场价格。在补偿范围上，对被征收人的补偿包括被征收房屋价值的补偿、搬迁与临时安置补偿、停产停业损失补偿和补助、奖励。对符合住房保障条件的被征收人除给予补偿外，政府还要优先给予住房保障。在征收程序上，扩大了公众参与的程度，对于补偿方案有异议的，还需要组织听证会并修改方案。而在征收主体上，明确了政府是房屋征收与补偿的主体。禁止建设单位参与搬迁，承担房屋征收与补偿具体工作的单位不得以营利为

目的。整体而言，新条例体现出了统筹兼顾、公平补偿、阳光征收的特点，有力地保障了被征收房屋所有权人的合法利益。

(二) 农村土地征收安置与补偿

《物权法》规定，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。而《土地管理法》中则具体规定了各项费用的补偿标准。如：征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前3年平均年产值的6-10倍。征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征收前3年平均年产值的4-6倍。但是，每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前3年平均年产值的15倍。

征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准，则由各省、自治区、直辖市参照征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。而被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准，也由各省、自治区、直辖市规定。

(三) 大型工程建设项目征地安置补偿

对于国家的大型工程建设项目，往往需要征收大量的土地，只有做好这些建设项目的征地补偿和移民安置工作，维护好移民的合法利益，才能保障工程建设的顺利进行。为此，我国特别针对这些工程项目建设，制定了《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》和《南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法》等规定，对于移民的安置规划、征地补偿、移民安置、后期扶持、监督管理等具体问题进行了详细的规定。

(四) 争议解决

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。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。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，作出房屋征收决定的市、县级人民政府可以依法申请人民法院强制执行。在签订拆迁补偿协议后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法向人民法院提起诉讼。

根据《最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复》的规定，拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议，就补偿安置争议向人民法院提起民事诉讼的，人民法院不予受理。而根据《最高人民法院关于当事人之间达成了拆迁补偿安置协议仅就协议内容发生争议的，人民法院应予受理问题的复函》的规定，仅就拆迁补偿安置协议的内容发生争议的，可以直接向人民法院提起民事诉讼。《民事案件案由规定》直接规定了“房屋拆迁安置补偿合同纠纷”此类案由。

而农村集体经济组织与其成员之间因收益分配产生的纠纷，属平等民事主体之间的纠纷。当事人就该纠纷起诉到人民法院，只要符合《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零八条的规定，人民法院应当受理。并且《民事案件案由规定》明确规定了“承包地征收补偿费用分配纠纷”这类案由。

征收拆迁补偿法律要点提示

法律要点	法 条	页 码
房屋征收单位	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 5 条	第 97 页
房屋征收决定	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 8 条	第 98 页
房屋征收补偿方案	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 10 条	第 100 页
房屋征收公告	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 13 条	第 102 页
房屋征收补偿范围	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 17 条	第 105 页
被征收房屋价值评估及补偿	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 19 - 20 条	第 106 - 107 页
	《国有土地上房屋征收评估办法》第 6 - 17 条	第 125 - 127 页
	《房地产估价规范》 《建筑工程建筑面积计算规范》	第 145 页 第 192 页
房屋产权调换	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 21 条	第 108 页
搬迁费及临时安置费	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 22 条	第 109 页
停产停业损失	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 23 条	第 109 页
临时建筑	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 24 条 《城乡规划法》第 44 条	第 109 页 第 83 页

法律要点	法 条	页 码
房屋征收补偿协议	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 25 - 26 条	第 110 - 112 页
搬迁与强制执行	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 27 - 28 条	第 113 - 114 页
土地所有权归属	《土地管理法》第 8 条	第 230 页
耕地占用补偿	《土地管理法》第 31 条 《土地管理法实施条例》第 16 条	第 243 页 第 282 页
基本农田	《土地管理法》第 34 条	第 245 页
闲置土地	《土地管理法》第 37 条	第 248 页
土地征收审批	《土地管理法》第 45 条 《土地管理法实施条例》第 20 - 22 条	第 254 页 第 283 - 284 页
土地征收补偿	《土地管理法》第 47 条 《土地管理法实施条例》第 25 - 26 条 《国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见》	第 255 页 第 285 - 286 页 第 313 页
征地补偿安置方案公告	《土地管理法》第 48 条 《土地管理法实施条例》第 25 条 《征收土地公告办法》	第 257 页 第 285 页 第 310 页

目 录

综 合

中华人民共和国宪法（节录）	（1）
（2004 年 3 月 14 日）	
中华人民共和国物权法（节录）	（2）
（2007 年 3 月 16 日）	
中华人民共和国城市房地产管理法	（39）
（2009 年 8 月 27 日）	
中华人民共和国城乡规划法	（61）
（2015 年 4 月 24 日）	

房屋征收与补偿

国有土地上房屋征收与补偿条例	（94）
（2011 年 1 月 21 日）	
城市房地产开发经营管理条例	（117）
（2011 年 1 月 8 日）	
国有土地上房屋征收评估办法	（124）
（2011 年 6 月 3 日）	
最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有 土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定	（130）
（2012 年 3 月 26 日）	

房地产估价机构管理办法	(132)
(2015 年 5 月 4 日)	
房地产估价规范	(145)
(2015 年 4 月 8 日)	
建筑工程建筑面积计算规范	(192)
(2013 年 12 月 19 日)	
上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则	(199)
(2011 年 10 月 19 日)	
北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见	(212)
(2011 年 5 月 27 日)	
天津市人民政府关于贯彻实施《国有土地上房屋征收 与补偿条例》有关事项的意见	(215)
(2011 年 6 月 1 日)	
关于广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施意见	(217)
(2011 年 9 月 14 日)	
江苏省贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》 若干问题的规定	(225)
(2011 年 7 月 8 日)	

农村土地征收安置与补偿

中华人民共和国土地管理法	(229)
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	(278)
(2014 年 7 月 29 日)	
中华人民共和国农村土地承包法	(289)
(2009 年 8 月 27 日)	
征收土地公告办法	(310)
(2010 年 11 月 30 日)	

国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见	(313)
(2004 年 11 月 3 日)	
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件 适用法律问题的解释 (节录)	(316)
(2005 年 7 月 29 日)	
最高人民法院研究室关于人民法院对农村集体经济 所得收益分配纠纷是否受理问题的答复	(317)
(2001 年 7 月 9 日)	
最高人民法院研究室关于村民因土地补偿费、安置 补助费问题与村民委员会发生纠纷人民法院应否 受理问题的答复	(318)
(2001 年 12 月 31 日)	

实用附录

一、国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式	(319)
二、征收耕地的补偿费用标准及计算公式 (征收其他 土地可参照执行)	(320)
三、集体土地征收安置补偿协议 (参考文本)	(321)
四、房屋征收补偿协议 (参考文本)	(322)
五、最高人民法院公布全国法院征收拆迁十大典型案例 ...	(330)

综 合

中华人民共和国宪法（节录）

（1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过 1982年12月4日全国人民代表大会公告公布施行 根据1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》和2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》修正）

.....

第九条 【自然资源】 矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

国家保障自然资源的合理利用，保护珍贵的动物和植物。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏自然资源。

第十条 【土地制度】 城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

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。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

.....

第十三条 【保护私有财产】 公民的合法的私有财产不受侵犯。
国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

.....

中华人民共和国物权法（节录）

（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布 自2007年10月1日起施行）

第一编 总 则

第一章 基 本 原 则

第一条 【立法目的】 为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。

第二条 【适用范围】 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

注释 物的归属是指物的所有人是谁，谁是物的主人，确定物的归属即是确定在民事上财产权属于谁，这是对物进行利用的前

提。物的利用是指所有权人对其所有物自己使用或交他人使用。因物的归属和利用而产生的民事关系都适用物权法。需要强调的是，物权法并不一般性地调整所有的物的归属和利用关系，而只调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系，也就是本条第一款规定的“民事关系”。

[物]

物权法规范的物，包括不动产和动产，不动产是指土地以及房屋、林木等土地定着物；动产是指不动产以外的物。物权法上的物通常是指与精神产品相对而言的有体物或者有形物，即物理上的物，包括固体、液体、气体等。著作、商标、专利等精神产品，是无体物或者无形物，不是物权法规范的对象，主要由专门法律如著作权法、商标法、专利法调整。

精神产品不属于物权法的调整范围，但在有些情况下，物权法也涉及这些精神产品，这主要是指，著作权、商标权和专利权中的财产权可以作为担保物权的标的。

[物权]

物权是一种财产权，是权利人在法律规定的范围内对一定的物享有直接支配并排除他人干涉的权利。在权利性质上，物权与债权不同。物权的义务人是物权的权利人以外的任何其他的人，而债权的权利义务限于当事人之间。

第三条 【社会主义基本经济制度】国家在社会主义初级阶段，坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

第四条 【平等保护】国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第五条 【物权法定】物权的种类和内容，由法律规定。

注释 物权法定原则，指的是能设立哪些种类的物权，只能