



中国 房屋征收 与补偿

第2版

政策与法律实务应用工具箱

根据最新颁布的法律、法规、司法解释、规章和政策修订

权威型：

用五十年的专注、经验和口碑，全力打造，倾心奉献。

政策型：

在现实生活中，政策往往比法律更管用、更有用，
本丛书把政策置于更高的地位。

热点型：

与国
包括
、社保、征收补偿、劳动维权等。

全面型：

全面收录中共中央、国务院及各部委的政策性文件和法律、
法规等规范性文件。

科学型：

按照读者解决问题的思路来组织结构，
分类科学、清晰明白、查找方便。

工具型：

除了政策与法律法规可以随查随用，
还附有常见问题解答、相关图表等资料。



法律出版社
LAW PRESS CHINA

09



中国政策与法律实务应用工具箱丛书

中国

房屋征收 与补偿

政策与法律

实务应用工具箱（第二版）

法律出版社大众出版编委会/编

撰稿人/李松锋



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中国房屋征收与补偿政策与法律实务应用工具箱/
法律出版社大众出版编委会编. —2 版. —北京:法律
出版社, 2013. 1

ISBN 978 - 7 - 5118 - 4329 - 6

I. ①中… II. ①法… III. ①房屋拆迁—经济政策—
汇编—中国②房屋拆迁—法规—汇编—中国 IV.
①F299.233.1②D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 283247 号

中国房屋征收与补偿政策与法律实务应用工具箱
(第二版)

法律出版社大众出版编委会 / 编

编辑统筹 大众出版分社
责任编辑 邢艳萍
装帧设计 乔智炜

©法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京中科印刷有限公司

责任印制 沙磊

开本 A5

印张 17.75

字数 672 千

版本 2013 年 2 月第 2 版

印次 2013 年 2 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址/ www.lawpress.com.cn

电子邮件/ info@lawpress.com.cn

销售热线/010 - 63939792/9779

咨询电话/010 - 63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司/010 - 62534456

上海公司/021 - 62071010/1636

深圳公司/0755 - 83072995

西安分公司/029 - 85388843

重庆公司/023 - 65382816/2908

第一法律书店/010 - 63939781/9782

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 4329 - 6

定价:39.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明(第二版)

“政策与法律实务应用工具箱丛书”上市以来,受到广大读者的好评。随着《道路交通安全法》、《劳动合同法》、《刑事诉讼法》、《民事诉讼法》的修订,以及《社会保险法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》等一批新的法律法规、司法解释和政策文件出台,相关规章制度也做了相应的调整,地方一些新的规章、业务文件等相断出台。秉承为读者解决问题的出版理念,根据市场反馈意见,我们对本套丛书进行了修订再版。

我国自古以来,尤其是新中国成立以来,就是讲政策的国家。因此,要解决法律问题,不仅需要全面的法律汇编工具书,而且需要收录齐全、重点分明、分类合理的政策汇编工具书。

这套丛书帮助普通民众解决适用法律的第一步即“找法”,让读者在法律与政策之间,快速找到自己想要的规定,为更好地解决法律问题、现实难题做好准备,为维护权利、争取利益做好准备。

此次修改主要体现在以下方面:

☆ 丰富内容、合理体系

密切结合普通民众关注的问题及经济社会发展状况,将丛书种类丰富扩展,对编排体例进行了进一步科学和完善。

☆ 全新修改、完整补充

根据最新的法律法规及政策对图书内容进行了全面的修改和补充,收录更完整、齐备。

本丛书主要有以下特点:

☆ 强调政策、突出热点

法律汇编的相关图书很容易找到,但政策汇编却少之又少。但在现实生活中,政策往往比法律更管用,更有用。因此,本丛书把政策置于更突出的地位。

本丛书所选取的主题,都是与国民息息相关的 key 问题,也是国家管理的重点,更是社会关注的焦点。大众面临的难点。这些主题包括:人口与计划生育、医疗改革、“三农问题”、经济适用房、房屋拆迁、土地、房地产、五险

一金、劳动维权、道路交通、人身损害保险、婚姻家庭、旅游、教育等。

☆ 权威编纂、重在应用

法律出版社已有五十多年的历史,是中国著名的法律图书权威出版机构,拥有丰富的法律法规资源、专业的编辑人员队伍,掌握最新的立法司法动态已成功推出了数十套法律法规工具书。“政策与法律实务应用工具箱”丛书,正是在集数十年法规编纂经验的基础上,总结梳理数千个政策问题和法律问题,采用法律编辑检索技术最新成果,跟踪最新政策进展和立法进程,精心编辑出版的一套创新型、应用型政策法律工具书。

丛书选取的主题都是大众关注的热点,这本身就是强调实用性。每册书的章节结构都从读者思考分析问题的思路出发组织编写,力争让读者以最快的速度查到需要的内容,更是奉实用性为圭臬。

☆ 全面收录、主次分明

重点收录了国务院及各部委和经济较发达地区的政策性文件。全面收录了相关领域的各类法律文件,包括全国人大及其常委会通过的法律、有关法律问题的决定,国务院公布的行政法规,最高人民法院和最高人民检察院公布的司法解释、司法业务文件,各部委和地方公布的规章,以及个别省市公布的地方性法规和政府规章。

☆ 结构明晰、使用方便

每册书的编排按照读者解决问题的思路组织结构,直截了当、清晰明白。中央政策、地方政策、法律法规、规章等都科学分类、合理编排,查找起来非常方便。

编者和编辑都希望把本丛书做成最全面、最权威、最及时的工具书,但毕竟水平有限,本套丛书一定还存在着一些不足之处,恳请读者朋友提出宝贵意见,以使本丛书不断完善。

简明目录

- 一、征收的一般规定 / 1
- 二、征收房屋的权属 / 77
- 三、征收管理 / 101
- 四、征收招投标 / 124
- 五、征收房屋面积计算 / 134
- 六、征收房屋估价 / 190
- 七、征收安置补偿 / 240
- 八、征收中的土地问题 / 268
- 九、危房改造 / 303
- 十、住房保障 / 314
- 十一、农村房屋拆迁 / 318
- 十二、强制执行 / 357
- 十三、征收争议解决 / 372
- 附录 / 509

目 录

一、征收的一般规定

1. 征收的基本规定

国有土地上房屋征收与补偿条例
(2011. 1. 21) (1)

国务院办公厅关于认真做好城镇
房屋拆迁工作维护社会稳定的
紧急通知(2003. 9. 19) (5)

国务院办公厅关于控制城镇房屋
拆迁规模严格拆迁管理的通知
(2004. 6. 6) (7)

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(2010. 5.
15) (10)

财政部、国家税务总局关于城镇
房屋拆迁有关税收政策的通知
(2005. 3. 22) (12)

国务院宗教事务局、建设部关于
城市建设中拆迁教堂、寺庙等
房屋问题处理意见的通知
(1993. 1. 20) (12)

建设部房地产业司关于在房屋拆
迁中涉及代管房产处理的几点
意见(1994. 6. 13) (13)

建设部关于印发《城镇房屋拆迁
管理规范化工作指导意见》(试

行)的通知(2004. 8. 24) (14)

国务院办公厅关于制止和解决供
销合作社经营、服务设施被无
偿拆迁、占用的通知(1997. 5.
21) (16)

2. 征收的相关规定

中华人民共和国宪法(节录)
(2004. 3. 14 修正) (17)

中华人民共和国物权法(2007. 3.
16) (17)

中华人民共和国政府信息公开条
例(2007. 4. 5) (39)

3. 征收的法律适用

国务院法制办公室对广东省人民
政府法制办公室“关于执行《城
市房屋拆迁管理条例》有关问
题的请示”的答复(2002. 1. 22)
..... (44)

国务院法制办公室关于对建设部
办公厅《关于对房屋拆迁政策
法规的答复是否属于具体行政
行为的请示》的复函(2002. 8.
27) (44)

建设部办公厅关于如何界定拆迁
项目适用新老条例的复函
(2002. 12. 16) (45)

国务院法制办公室对辽宁省人民

政府法制办公室《关于辽宁省采煤沉陷区房屋拆迁适用法律问题的请示》的答复(2003. 12.

18) (45)

关于对拆迁人未法定期间提出
拆迁延期申请问题的复函
(2004. 3. 11) (45)

国务院法制办公室对北京市人民
政府法制办公室《关于城市私有
房屋拆迁补偿适用法律问题的
请示》的答复(2002. 1. 24) (46)

4. 地方政策

上海市国有土地上房屋征收与补
偿实施细则(2011. 10. 19) (46)

江苏省人民政府关于印发江苏省
贯彻实施《国有土地上房屋征
收与补偿条例》若干问题规定
的通知(2011. 7. 8) (55)

甘肃省实施《国有土地上房屋征
收与补偿条例》若干规定
(2011. 11. 4) (57)

山西省国有土地上房屋征收与补
偿条例(2012. 3. 22) (59)

山东省人民政府办公厅关于贯彻
实施《国有土地上房屋征收与
补偿条例》有关问题的通知
(2011. 5. 26) (67)

贵州省国有土地上房屋征收补偿
住房保障办法(2011. 10. 8)
..... (69)

贵州省国有土地上房屋征收停产
停业损失补偿指导意见(2011. 10. 8) ...
..... (70)

河北省国有土地上房屋征收与补
偿实施办法(2012. 6. 12) (71)

二、征收房屋的权属

房屋登记办法(2008. 2. 15) (77)

城市房地产权属档案管理办法
(2001. 8. 29) (88)

房屋权属证书印制管理办法
(2002. 6. 6) (91)

建设部关于房改售房权属登记发
证若干规定的通知(1995. 8.
16) (92)

建设部关于颁布全国统一房屋权属
证书的公告(1997. 11. 12) (93)

房屋登记簿管理试行办法(2008.
5. 6) (94)

房屋权属登记信息查询暂行办法
(2006. 10. 8) (96)

最高人民法院关于审理房屋产权
案件有关政策问题的批复
(1986. 1. 27) (97)

最高人民法院关于购房人之一在
购房时不完全具备条件, 但购
房后长期共同居住管理使用,
纠纷时已具备完全购房条件的
应认定产权共有的复函(1991.
8. 7) (98)

最高人民法院关于《城市私有房
屋管理条例》发布前机关、团
体、部队、企业、事业单位购买
或租用私有房屋是否有效问题
的答复(1984. 4. 17) (98)

最高人民法院关于审理房屋登记
案件若干问题的规定(2010.
11. 5) (99)

三、征收管理

房屋拆迁证据保全公证细则 (1993.12.1)	(101)
城市房屋拆迁管理工作考核标准 (试行)(1993.9.22)	(103)
建设部关于印制颁发《房屋拆迁 许可证》的通知(1991.7.8)	(103)
城市房屋拆迁行政裁决工作规程 (2003.12.30)	(105)
城市房屋拆迁工作规程(2005. 10.31)	(107)
国土资源部办公厅关于切实做好 征地拆迁管理工作的紧急通知 (2011.5.16)	(109)
国家物价局、财政部关于发布城 市房屋拆迁管理费的通知 (1993.1.18)	(111)
国家计委、财政部关于全面整顿 住房建设收费取消部分收费项 目的通知(2001.4.16)	(111)
北京市房屋拆迁单位管理办法 (2003.4.16)	(114)
上海市城市房屋拆迁单位管理实 施办法(2001.8.20)	(120)

四、征收招投标

中华人民共和国招标投标法(1999. 8.30)	(124)
北京市国土资源和房屋管理局关 于本市拆迁项目实行招投标管 理的通知(2003.4.16)	(130)
北京市国土资源和房屋管理局 《拆迁项目招投标操作规程》	

(2003.9.30)	(131)
-------------------	-------

五、征收房屋面积计算

中华人民共和国测绘法(2002.8. 29)	(134)
中华人民共和国测绘成果管理条 例(2006.5.27)	(140)
房产测绘管理办法(2000.12.28)	(144)
商品房销售面积计算及公用建筑面 积分摊规则(试行)(1995.9.8)	(146)
商品房销售面积测量与计算计量 技术规范(1998.12.28)	(148)
房产测量规范(2000.2.22)	(153)
房地产统计指标解释(试行) (2002.3.20)	(158)
关于房屋建筑面积计算与房屋权 属登记有关问题的通知(2002. 3.27)	(184)
建筑工程建筑面积计算规范 (2005.4.15)	(185)

六、征收房屋估价

房地产估价规范(1999.2.12)	(190)
房地产估价机构管理办法(2005. 10.12)	(207)
国有土地上房屋征收评估办法 (2011.6.3)	(215)
注册房地产估价师管理办法 (2006.12.25)	(219)
北京市房屋拆迁评估管理暂行规 定(2001.11.16)	(225)
北京市房屋拆迁评估规则(暂行) (2001.12.19)	(226)

上海市征收集体土地房屋补偿评估管理暂行规定(2012.5.10)	(228)
上海市征收集体土地房屋补偿实施单位及工作人员管理试行办法(2012.5.10)	(231)
广州市城市房屋拆迁评估技术规范(试行)(2003.12.29)	(234)
贵州省国有土地上房屋征收评估机构选定办法(暂行)(2011.10.8)	(238)

七、征收安置补偿

1. 相关法规规章

国有土地上房屋征收与补偿条例(节录)(2011.1.21)	(240)
城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则(1992.10.9)	(242)
长江三峡工程建设移民条例(2001.2.21)	(244)
建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函(1995.3.8)	(250)

2. 司法解释

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(2005.8.1)	(251)
--	-------

3. 个案复函

国务院法制办公室对建设部办公厅《关于上级房屋拆迁管理部门对下一级房屋拆迁管理部门作出的拆迁裁决是否具有行政复议管辖权的请示》的复函	(2003.7.26)
---	-------------

最高人民法院关于由省级人民政府确定单独编制城市规划的矿区行政管理部门有权对拆迁补偿作出处理决定并可向人民法院申请强制执行的函(1989.7.4)	(251)
最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复(1996.7.24)	(252)
最高人民法院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(2001.12.31)	(252)
最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地产腾退、拆迁安置纠纷案件的答复(2003.8.8)	(253)
最高人民法院关于中国人民解放军北京军区房地产管理局请求法院受理军队家属住房清退案有关问题请示的复函(2002.7.2)	(253)
4. 征收中的税收问题	
财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知(2005.3.22)	(253)
国家税务总局关于个人销售拆迁补偿住房征收营业税问题的批复(2007.7.16)	(254)
5. 地方政策	
北京市国土资源和房屋管理局关于拆迁标准租私房有关问题的通知(2002.4.22)	(254)
上海市房屋拆迁安置补助费发放	

标准规定(1998.1.1)	(255)	人民共和国土地管理法》和《中 华人民共和国土地管理法实施 条例》若干问题的意见(1999. 9.17)	(287)
上海市物价局、上海市房屋土地 资源管理局关于发布本市城市 居住房屋拆迁补偿费标准的通 知(2002.2.19)	(256)	土地监察暂行规定(1995.6.12)	(289)
上海市关于实施房屋拆迁面积标 准调换的指导意见(2005.5.9)	(257)	土地违法案件查处办法(1995. 12.18)	(293)
浙江省城市房屋拆迁补偿价格评估暂 行办法(2002.2.1)	(259)	国土资源执法监察错案责任追究 制度(2000.12.29)	(297)
广东省交通基础设施建设征地拆 迁补偿实施办法(2003.7.29)	(261)	国土资源听证规定(2004.1.9)	(298)
广州市城市房屋拆迁补偿安置资 金使用监督管理暂行规定 (2004.5.9)	(265)		
广州市城市房屋拆迁补偿安置资 金总额核定暂行办法(2004.5. 9)	(266)		

八、征收中的土地问题

中华人民共和国宪法(节录) (2004.3.14 修正)	(268)	北京市加快城市危旧房改造实施 办法(试行)(2000.3.23)	(309)
中华人民共和国土地管理法 (2004.8.28 修正)	(268)	关于《北京市加快城市危旧房改 造实施办法(试行)》执行中有 关问题的通知(2001.3.21)	(312)
中华人民共和国刑法(节录) (1997.3.14)	(280)		
全国人民代表大会常务委员会关 于《中华人民共和国刑法》第二 百二十八条、第三百四十二条、 第四百一十条的解释(2001.8. 31)	(280)		
中华人民共和国土地管理法实施 条例(2011.1.8 修订)	(280)		
国土资源部关于贯彻执行《中华			

十、住房保障	
财政部、国家税务总局关于廉租 住房经济适用住房和住房租赁 有关税收政策通知(2008.3.3)	(314)
北京市国土资源和房屋管理局 《关于拆迁地区低保、优抚家庭	

申请廉租住房等有关问题的通知》(2002.4.28) (315)

十一、农村房屋拆迁

国土资源部办公厅关于切实做好征地拆迁管理工作的紧急通知(2011.5.16) (318)

国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见(2004.11.3) (319)

最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复(2005.10.12) (321)

北京市集体土地房屋拆迁管理办法(2003.6.6) (321)

北京市宅基地房屋拆迁补偿规则(2003.7.10) (324)

《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》实施意见(2003.7.28) (325)

上海市人民政府关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》的通知(2011.11.4) (331)

上海市征用集体所有土地房屋拆迁补偿评估技术规范(试行)(2002.5.22) (336)

上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定(2012.5.11) (338)

广州市集体土地房屋拆迁补偿标准规定(2007.12.19) (343)

十二、强制执行

最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)

(1998.7.8) (357)

最高人民法院关于由省级人民政府确定单独编制城市规划的矿区行政管理部门有权对拆迁纠纷作出处理决定并可向人民法院申请强制执行的函(1989.7.4) (369)

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与补偿决定案件若干问题的规定(2012.3.26) (369)

十三、征收争议解决

1. 争议解决的一般规定

中华人民共和国行政复议法(2009.8.27修正) (372)

中华人民共和国行政诉讼法(1989.4.4) (378)

中华人民共和国民事诉讼法(2012.8.31修正) (386)

中华人民共和国仲裁法(1994.8.31) (418)

中华人民共和国国家赔偿法(2010.4.29修正) (425)

2. 相关法规规章

信访条例(2005.1.10) (431)

建设部信访工作管理办法(2005.11.10) (438)

国土资源信访规定(2006.1.4) (444)

国土资源行政复议规定(2009.11.5) (450)

城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30) (454)

房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1) (457)

3. 司法解释及个案复函

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(2008. 12. 16 修正)	(459)
最高人民法院关于执行《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的解释(2000. 3. 8)	(484)
最高人民法院关于人民法院执行《中华人民共和国国家赔偿法》几个问题的解释(1996. 5. 6)	(496)
最高人民法院关于严格执行法律法规和司法解释依法妥善办理征收拆迁案件的通知(2012. 6. 13)	(497)
4. 地方政策	
北京市城市房屋拆迁裁决程序规定(2002. 12. 16)	(499)
北京市高级人民法院关于审理和执行房屋拆迁行政案件若干问题的意见(试行)(1995. 4. 10)	(501)
上海市高级人民法院、上海市司法局关于审理本市房屋拆迁行政诉讼案件的若干意见(2003. 10. 18)	(504)
上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答(2004. 1. 12)	(505)

附 录

附录 1: 征收纠纷流程图表

房屋征收法律流程操作示意图	(509)
---------------	---------

房屋土地征收补偿计算公式	(511)
--------------	---------

附录 2: 征收协议

房屋征收补偿合同(参考文本)	(512)
集体土地征用补偿安置协议(参考文本)	(514)
建设工程征用土地合同(参考文本)	(515)
房屋拆迁补偿安置协议书(产权调换方式)	(518)
房屋拆迁补偿安置协议书(货币补偿方式)	(520)
房屋拆迁补偿安置协议书(拆迁租赁房屋)	(521)

附录 3: 征收诉讼

民事起诉状(征收补偿协议纠纷)	(523)
民事起诉状(房屋征收补偿安置纠纷 1)	(524)
民事起诉状(房屋拆迁补偿安置纠纷 2)	(524)
行政起诉状(政府强制征收)	(525)

附录 4: 房屋征收 113 问

一、征收的一般规定

1. 征收的基本规定

国有土地上房屋 征收与补偿条例

2011年1月21日国务院令 第590号公布施行

第一章 总 则

第一条 【适用范围】为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动,维护公共利益,保障被征收房屋所有权人的合法权益,制定本条例。

第二条 【征收条件】为了公共利益的需要,征收国有土地上单位、个人的房屋,应当对被征收房屋所有权人(以下称被征收人)给予公平补偿。

第三条 【基本原则】房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 【房屋征收部门】市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门(以下称房屋征收部门)组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工,互相配合,保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 【房屋征收实施单位】房屋征收部

门可以委托房屋征收实施单位,承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督,并对其行为后果承担法律责任。

第六条 【监督、指导】上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门,加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条 【举报、监察】任何组织和个人对违反本条例规定的行为,都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第八条 【公共利益】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、行政法规规定的其它公共利益的需要。

第九条 【规划、年度计划】依照本条例第八条规定,确需征收房屋的各项建设活动,应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建,应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划年度计划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划,应当广泛征求社会公众意见,经过科学论证。

第十条 【征收补偿方案】房屋征收部门拟定征收补偿方案,报市、县级人民政府。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布,征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

第十一条 【征收补偿方案征求意见】市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋,多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的,市、县级人民政府应当组织由

被征收人和公众代表参加的听证会,并根据听证会情况修改方案。

第十二条 【征收补偿决定作出程序】市、县级人民政府作出房屋征收决定前,应当按照有关规定进行社会稳定风险评估;房屋征收决定涉及被征收人数量较多的,应当经政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前,征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条 【征收补偿决定作出后的要求】市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。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。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

第十四条 【被征收人救济权利】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。

第十五条 【征收调查】房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记,被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十六条 【征收范围确定后的限制】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、改建房屋和改变房屋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。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第三章 补 偿

第十七条 【征收补偿内容】作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括:

(一)被征收房屋价值的补偿;

(二)因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;

(三)因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法,对被征收人给予补助和奖励。

第十八条 【住房保障】征收个人住宅,被征收人符合住房保障条件的,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条 【房屋征收评估】对被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有争议的,可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的,可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定,制定过程中,应当向社会公开征求意见。

第二十条 【评估机构选择】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。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作,任何单位和个人不得干预。

第二十一条 【补偿方式】被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的,市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋,并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅,被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条 【搬迁费、临时安置房、周转用房】因征收房屋造成搬迁的,房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费;选择房屋产权调换的,产权调换房屋交付前,房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十三条 【停产停业损失的补偿】对因征收房屋造成停产停业损失的补偿,根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第二十四条 【征收违法建筑】市、县级人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理,对违反城乡规划进行建设的,依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前,应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的,应当给予补偿;对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的,不予补偿。

第二十五条 【补偿协议】房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定,就补偿方

式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项,订立补偿协议。

补偿协议订立后,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提起诉讼。

第二十六条 【征收补偿决定】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。

补偿决定应当公平,包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

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。

第二十七条 【被征收人搬迁】实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后,被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十八条 【强制搬迁】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。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第二十九条 【补偿结果公开】房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案,并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督,并公布审计结果。

第四章 法律责任

第三十条 【政府及房屋征收部门的法律责任】市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由上级人民政府或者本级人民政府责令改正,通报批评;造成损失的,依法承担赔偿责任;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十一条 【暴力强拆的法律责任】采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁,造成损失的,依法承担赔偿责任;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予处分;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。

第三十二条 【暴力抗拆的法律责任】采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作,构成犯罪的,依法追究刑事责任;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。