

全新升级
第三版

法律法规
新解读

国有土地上房屋征收与补偿条例

新解读

GUOYOU TUDISHANG FANGWU ZHENGSHOU YU BUCHANG TIAOLI

权威规范文本
全新法条注释

生动以案说法
贴近日常纠纷

法规检索便捷
实用法律工具

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规新解读
全新升级第三版

国有土地上房屋征收与补偿条例

新解读

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

国有土地上房屋征收与补偿条例新解读/中国法制出版社编. —3 版. —北京: 中国法制出版社, 2012. 7
(法律法规新解读丛书)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 3869 - 8

I. ①国… II. ①中… III. ①国有土地 - 土地征用 - 补偿 - 条例 - 法律解释 - 中国 ②房屋拆迁 - 补偿 - 条例 - 法律解释 - 中国 IV. ①D922.395 ②D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 155806 号

策划编辑: 舒 丹

责任编辑: 谢玲玉

封面设计: 李 宁

法律法规新解读丛书

国有土地上房屋征收与补偿条例新解读

GUOYOU TUDISHANG FANGWU ZHENGSHOU YU BUCHANG TIAOLI XINJIEDU

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2012 年 9 月第 1 版

印张/12 字数/332 千

2012 年 9 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3869 - 8

定价: 30.00 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

传真: 66031119

编辑部电话: 66066324

邮购部电话: 66033288

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;解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律,制定行政法规,发布决定和命令。
省、自治区、直辖市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。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定地方性法规,报批准后施行。
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,报批准后生效。
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、直辖市和较大的市的人民政府	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。
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	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,在武装力量内部实施。

- 注:1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 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)
3. 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和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。

第三版

出版说明

“法律法规新解读”丛书作为一套实用型法规汇编，历经两版，以其权威、实用、易懂的优点，赢得了广大读者的认可，真正成为“遇事找法者”运用法律维护权利和利益的利器。

本丛书选取与日常生活密切相关的法律领域，将各领域的核心法规作为“主体法”，并且将与主体法相关联的法律法规分类汇编。

独家打造四重法律价值：

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. 条文解读精炼到位

丛书各分册将重难点法条以【解读与应用】形式进行阐释，注释内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读中精华的基础上，结合实际全新撰写，简单明了、通俗易懂，并突出百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题，并专设“以案说法”生动形象展示解决法律问题的实例，这是市面上其他图书所无法比拟的。“第三版”更是加入权威司法部门的裁判案例，指导实践更真实、更准确。

3. 关联法规检索便捷

丛书各分册除了精选与主体法相关联的法律规定外，还在主体法中以【关联参见】的方式链接重要条文，并标注条文所在页码（如“P42”即为第42页），以此最大限度地提高法规的即查即用性。

4. 附录实用法律工具

书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容，帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

能够为大家学习法律、解决法律难题提供实实在在的帮助，是我们全心努力的方向，衷心欢迎广大读友反馈意见、建议。

中国法制出版社
2012年8月

■法律法规新解读（第三版）

- ▶ 婚姻法新解读
- ▶ 刑法新解读
- ▶ 民法通则新解读
- ▶ 工伤保险条例新解读
- ▶ 合同法新解读
- ▶ 继承法新解读
- ▶ 农村土地承包法新解读
- ▶ 劳动法新解读
- ▶ 公司法新解读
- ▶ 土地管理法新解读
- ▶ 道路交通安全法新解读
- ▶ 民事诉讼法新解读
- ▶ 刑事诉讼法新解读
- ▶ 国有土地上房屋征收与补偿条例新解读
- ▶ 治安管理处罚法新解读
- ▶ 物权法新解读
- ▶ 劳动合同法新解读
- ▶ 侵权责任法新解读
- ▶ 行政法新解读
- ▶ 社会保险法新解读

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

法律适用提示

《国有土地上房屋征收与补偿条例》经2011年1月19日国务院第141次常务会议通过，于2011年1月21日公布施行。2001年6月13日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。《国有土地上房屋征收与补偿条例》成为《城市房屋拆迁管理条例》之后，处理国有土地上房屋拆迁最重要、最直接的法律依据。

《国有土地上房屋征收与补偿条例》主要内容包括以下方面：

一是关于征收补偿。按照保证房屋被征收群众居住条件有改善、生活水平不降低的原则，本条例规定，对被征收人的补偿包括：被征收房屋价值的补偿，因征收房屋造成的搬迁与临时安置的补偿，停产停业损失的补偿。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。

为了保证生活条件困难的被征收人居住条件有改善，本条例规定，政府对符合住房保障条件的被征收人除给予上述补偿外，还要优先安排被征收人享受住房保障。

二是关于被征收房屋评估。（1）明确对被征收房屋价值的补偿，按照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的原则进行补偿。对评估中应当考虑的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积等因素以及装修和原有设备的拆装损失补偿等问题，将由房屋征收评估办法进行具体规定。（2）明确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。（3）规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。（4）规定对评估确定的被

征收房屋价值有异议的，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。

三是关于征收范围及对公共利益的界定。本条例规定，因国防、外交需要和由政府组织实施的能源、交通、水利、教科文卫体、资源环保、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业需要以及保障性安居工程建设、旧城区改建需要可以实行房屋征收。

四是关于征收程序。征收程序是规范政府征收行为，维护被征收人合法权益，促使政府做好群众工作的重要保障。本条例规定征收补偿方案应征求公众意见；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，应当组织听证会并修改方案；政府作出房屋征收决定前，应当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；被征收房屋的调查结果和分户补偿情况应当公布；被征收人对征收决定和补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼；审计机关应当加强审计。

五是明确政府是房屋征收与补偿的主体。房屋征收是政府行为。按照原《城市房屋拆迁管理条例》规定，建设单位是拆迁人，这是由当时的历史条件所决定的。从近几年的实践看，由于拆迁进度与建设单位的经济利益直接相关，容易造成拆迁人与被拆迁人矛盾激化。本条例改变了以前由建设单位拆迁的做法，规定政府是征收补偿主体，由房屋征收部门组织实施房屋征收与补偿工作。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，但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实施房屋征收与补偿的行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。禁止建设单位参与搬迁活动，任何单位和个人都不得采取暴力、威胁或者中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

六是取消行政强制拆迁。被征收人超过法定期限不申请行政复议或行政诉讼，在补偿决定规定期内又不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。

法律要点	法 条	页 码
适用范围	《条例》第 2 条	第 4 页
征收情形	《条例》第 8 条	第 12 页
征收补偿方案	《条例》第 10 条	第 15 页
房屋征收范围确定	《条例》第 16 条	第 22 页
征收补偿范围	《条例》第 17 条	第 24 页
被征收房屋价值的补偿	《条例》第 19 条	第 28 页
搬迁与临时安置	《条例》第 22 条	第 33 页
停产停业损失的补偿	《条例》第 23 条	第 34 页
补偿协议	《条例》第 25 条	第 37 页
补偿决定	《条例》第 26 条	第 39 页
暴力拆迁等非法行为的禁止	《条例》第 27 条	第 41 页

Contents

目 录

国有土地上房屋征收与补偿条例 解读与应用

3	第一章 总 则
3	第一条 【立法目的】
4	第二条 【适用范围】
	[征收房屋的前提]
	[征收方式]
	[适用范围]
	[商业开发利益是否构成征收公益的判断]
6	第三条 【基本原则】
6	第四条 【行政管辖】
	[以市、县级人民政府为被告提起的诉讼]
	[以政府房屋征收部门为被告提起的诉讼]
10	第五条 【房屋征收实施单位】
10	第六条 【主管部门】
11	第七条 【举报与监察】
12	第二章 征 收 决 定
12	第八条 【征收情形】
14	第九条 【征收相关建设的要求】
	[土地利用总体规划]
	[城乡规划]
	[专项规划]
	[保障性安居工程和旧城区改建计划]

- 15 第 十 条 【征收补偿方案】*
- 17 第 十 一 条 【旧城区改建】
- 17 第 十 二 条 【社会稳定风险评估】
[社会稳定风险评估]
[征收补偿费用的足额到位]
- 18 第 十 三 条 【征收公告】
[如何理解房屋征收决定的物权变动效力?]
- 20 第 十 四 条 【征收复议与诉讼】
[行政复议]
[行政诉讼]
- 21 第 十 五 条 【征收调查登记】*
- 22 第 十 六 条 【房屋征收范围确定】*
- 24 第 三 章 补 偿
- 24 第 十 七 条 【征收补偿范围】*
[征收补偿]
[补助和奖励]
[当征收房屋为公房时补偿问题的处理]
- 27 第 十 八 条 【涉及住房保障情形的征收】*
- 28 第 十 九 条 【被征收房屋价值的补偿】*
[类似房地产]
[房屋征收评估]
- 29 第 二 十 条 【房地产价格评估机构】*
- 31 第 二 十 一 条 【产权调换】*
[补偿方式]
[产权调换房屋结算差价]
[旧城区改建征收个人住宅]
[设有抵押权的房屋补偿]
- 33 第 二 十 二 条 【搬迁与临时安置】
- 34 第 二 十 三 条 【停产停业损失的补偿】*
[“住改非”房屋补偿问题]
- 35 第 二 十 四 条 【临时建筑】*

* 加注“*”号的条文，均有[以案说法]内容。

37	第二十五条 【补偿协议】 [补偿协议的性质]
39	第二十六条 【补偿决定】*
41	第二十七条 【先补偿后搬迁】* [先补偿、后搬迁] [暴力等非法行为的禁止]
42	第二十八条 【依法申请法院强制执行】
43	第二十九条 【征收补偿档案与审计监督】
44	第四章 法 律 责 任
44	第三十条 【玩忽职守等法律责任】
44	第三十一条 【暴力等非法搬迁法律责任】
45	第三十二条 【非法阻碍征收与补偿工作法律责任】
45	第三十三条 【贪污、挪用等法律责任】
46	第三十四条 【违法评估法律责任】
46	第五章 附 则
47	第三十五条 【施行日期】

关联法规归类解读与应用

综 合

51	中华人民共和国宪法（节录） （2004年3月14日）
52	中华人民共和国物权法（节录） （2007年3月16日）
100	中华人民共和国土地管理法 （2004年8月28日）
147	中华人民共和国城市房地产管理法 （2009年8月27日）
170	中华人民共和国城乡规划法 （2007年10月28日）

房屋征收评估

- | | |
|-----|------------------------------------|
| 199 | 国有土地上房屋征收评估办法
(2011 年 6 月 3 日) |
| 204 | 房地产估价规范
(1999 年 2 月 12 日) |
| 230 | 房地产估价机构管理办法
(2005 年 10 月 12 日) |
| 241 | 注册房地产估价师管理办法
(2006 年 12 月 25 日) |

安置补偿和住房保障

- | | |
|-----|----------------------------------|
| 249 | 经济适用住房管理办法
(2007 年 11 月 19 日) |
| 255 | 廉租住房保障办法
(2007 年 11 月 8 日) |

危旧房改造

- | | |
|-----|---|
| 262 | 城市危险房屋管理规定
(2004 年 7 月 20 日) |
| 265 | 建设部关于《城市危险房屋管理规定》第十四条中危险房屋鉴定执行标准问题的函
(2005 年 6 月 27 日) |
| 266 | 危险房屋鉴定标准
(2000 年 3 月 1 日) |

争议解决

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| 280 | 中华人民共和国行政强制法
(2011 年 6 月 30 日) |
|-----|-----------------------------------|

- 314 | 中华人民共和国行政诉讼法
(1989 年 4 月 4 日)
- 325 | 中华人民共和国行政复议法
(2009 年 8 月 27 日)
- 334 | 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
(2012 年 3 月 26 日)

权威指导案例

- 337 | 一、丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行政裁决纠纷案
- 341 | 二、宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案
- 344 | 三、高耀荣诉江苏省溧阳市建设局城市房屋拆迁行政裁决案
- 346 | 四、施桂英诉福建省厦门市思明区人民政府行政强制措施案
- 349 | 五、董永华等诉重庆市人民政府拆迁行政复议案
- 353 | 六、沈阳市甘露饺子馆诉辽宁省沈阳市铁西区人民政府、沈阳市
铁西区房产局房屋拆迁行政赔偿案
- 357 | 七、李向巨诉黑龙江省哈尔滨市道外区政府房屋拆迁行政赔偿案

实用附录

- 360 | 一、国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式
- 362 | 二、国有土地上房屋征收补偿协议（参考文本）

国有土地上房屋征收 与补偿条例

GUO YOU TU DI SHANG FANG WU ZHENG SHOU YU BU CHANG TIAO LI XIN JIE DU

解读与应用

国有土地上房屋征收与补偿条例

(2011年1月19日国务院第141次常务会议通过
2011年1月21日中华人民共和国国务院令
第590号公布 自公布之日起施行)

第一章 总 则

1 本章说明

本章主要就《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称《条例》)的立法宗旨、国有土地上房屋征收与补偿的适用范围、原则、房屋征收补偿工作的主管部门、房屋征收的委托、房屋征收与补偿工作的内部监督和外部监督等作了规定。

第一条 立法目的^①

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。

■ 解读与应用

房屋征收是政府行为,主体是政府。但房屋征收与补偿又不仅仅涉及政府,也涉及房屋被征收群众和各种社会组织,并且征收活动历时时间长、范围广、法律关系复杂,因此,有必要通过立法,对政府的征收行为,各方的权利义务等予以规范,从而保证房屋征收与补偿

^① 条文主旨为编者所加,下同。