



REGULATION ON THE EXPROPRIATION OF
BUILDINGS ON STATE-OWNED LAND AND COMPENSATION

国有土地上房屋 征收与补偿条例 配套规定

实用注解版



条文注解 实用问答 配套规定 流程图表

作出房屋征收决定需要符合哪些条件？经过哪些程序？

被征收人不服市、县级人民政府作出的房屋征收决定如何救济？

怎样确定被征收房屋的价值？

房屋被征收人符合什么条件才能选择回迁？

房屋征收中，申请人民法院强制执行应提交哪些材料？

如何认定是否采取了暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作？

.....

7922.395
20124

阅 览



REGULATION ON THE EXPROPRIATION OF
BUILDINGS ON STATE-OWNED LAND AND COMPENSATION

国有土地上房屋 征收与补偿条例 配套规定

实用注解版



法律出版社法规中心 编
李 静 编写

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

国有土地上房屋征收与补偿条例配套规定:实用注解版 / 法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社, 2012. 7

(中华人民共和国法律配套规定系列)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 3655 - 7

I. ①国… II. ①法… 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. ①D922.395②D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 136701 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/马 帅

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/永恒印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850 毫米×1168 毫米 1/32

印张/5.5 字数/138 千

版本/2012 年 7 月第 1 版

印次/2012 年 7 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 3655 - 7

定价:15.00 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

本丛书以现行有效的法律、法规、司法解释为线索,结合日常生活中常见的法律问题,收录与其密切相关的配套规定,并在此基础上予以精要的实用解答,以便广大读者及时解决常见法律问题。为此,本丛书在内容和体例上做如下安排:

① **法律条文** 以法律条文为核心,精心标注条文主旨,撰写法律术语、条文注解和配套索引,帮助读者检索和理解相关法律条文及其具体含义。

② **实用问答** 针对日常生活中的常见法律问题,根据相关规范性文件的具体规定和实务经验编写实用问答,帮助读者防范法律风险 and 解决法律纠纷。

③ **配套规定** 根据配套索引所列关联法规,收录相关法律、行政法规、司法解释、部门规章等规范性法律文件,对于新近修改的法律附录新旧条文对照表。

④ **法律文书** 根据法律条文及其配套规定,收录、编写相关法律文书的示范文本或者参考样本,供广大读者参考,以便充分维护自身合法权益。

⑤ **流程图表** 根据法律条文及其配套规定,按照法律实务操作的具体要求,制作流程图表,以便广大读者依法、及时行使相关权利,履行相关义务。

本丛书力求为广大读者提供最为全面、实用的法律应用指引,以便广大读者有效防范法律风险,及时解决法律纠纷。本书不足之处,还恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心
2012年5月于北京

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

适用提要

2007年10月1日起施行的《物权法》第42条第1款规定：“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。”2007年8月30日修订的《城市房地产管理法》第6条规定：“为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。”基于上述规定和国务院的要求，国务院法制办会同城建部起草了《国有土地上房屋征收与补偿条例》（征求意见稿）和《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第二次公开征求意见稿），分别于2010年1月29日和12月15日两次公开征求公众意见，分别收到意见和建议65601条和37898条。起草单位数十次召开各类座谈会、论证会，广泛听取中央各部门、地方政府、被征收人以及相关专家的意见；选取四十多个有代表性的城市进行专项调查研究。在此基础上，经过综合分析，反复研究和修改，形成了《国有土地上房屋征收与补偿条例（草案）》。2011年1月19日，国务院第141次常务会议审议并原则通过《国有土地上房屋征收与补偿条例（草案）》。

《国有土地上房屋征收与补偿条例》按照统筹兼顾工业化、城镇化的需要与房屋被征收群众的利益，把公共利益同被征收人个人利益统一起来的总体要求，对国有土地上房屋征收与补

偿作了比较全面的规定:

一是明确了房屋征收与补偿的法律关系主体。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。

二是界定了房屋征收的条件。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和旧城区改建还应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划。

三是完善了房屋征收程序。扩大公众参与程度,征收补偿方案要征求公众意见。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,还要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。

四是明确了征收补偿项目,提高了征收补偿标准。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。对被征收房屋价值的补偿不得低于类似房地产的市场价格。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。

五是加强了对房屋被征收人利益的保护。取消行政机关的强制拆迁,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。对违反条例的行为设定了严格的法律责任。

目 录

《国有土地上房屋征收与补偿条例》适用提要	1
----------------------	---

国有土地上房屋征收与补偿条例

第一章 总则	3
--------	---

第一条 【适用范围】	3
------------	---

问答 集体土地上房屋征收与补偿能否适用
本条例？

第二条 【征收条件】	4
------------	---

问答一 城市规划区内房屋的征收与补偿是
否都适用本条例？

问答二 国有土地上房屋征收给予怎样的补
偿才算公平？

问答三 收回国有土地使用权及其上房屋应
当如何给予补偿？

第三条 【基本原则】	7
------------	---

问答 征收人是否有权单方委托房地产价格
评估机构？

第四条 【房屋征收部门】	8
--------------	---

问答一 区政府是否有权征收国有土地上的
房屋？

问答二 房屋征收部门组织实施房屋征收与补偿具体有哪些工作?

第五条 【房屋征收实施单位】 11

问答一 机关和事业单位之外的组织能否成为房屋征收实施单位?

问答二 房屋征收实施单位因委托范围内的行为给他人造成损害的,如何承担责任?

第六条 【监督、指导】 13

第七条 【举报、监察】 14

问答 市政府国土资源管理局违规征收房屋,被征收人之外的他人是否有权举报?

第二章 征收决定 16

第八条 【公共利益】 16

问答一 保障性安居工程包括哪些建设项目?

问答二 符合什么条件的旧城区改建才能征收房屋?

问答三 旧城区改建征收房屋所得土地是否只能是非经营性用途?

问答四 市、县级政府能否基于土地储备的需要而征收房屋?

第九条 【规划、年度计划】 21

问答一 是否符合规划要求的用地都属于公共利益需要?

问答二 征收房屋后擅自变更规划要求使用土地如何处理?

第十条 【征收补偿方案】 24

问答 房屋征收补偿方案应当包括哪些具体

事项?

第十一条 【征收补偿方案征求意见】 26

问答一 是否国有土地上房屋征收都应当召开听证会?

问答二 房屋征收听证会的代表是否只能是被征收房屋所有权人?

问答三 为改善交通拓宽道路而征收房屋是否需要听证?

第十二条 【征收补偿决定作出程序】 28

问答一 作出房屋征收决定需要符合哪些条件?

问答二 作出房屋征收决定需要经过哪些程序?

第十三条 【征收补偿决定作出后的要求】 31

问答一 房屋征收决定应当包含哪些内容?

问答二 房屋征收后,国有土地使用权如何处理?

第十四条 【被征收人救济权利】 33

问答 被征收人不服市、县级人民政府作出的房屋征收决定如何救济?

第十五条 【征收调查】 34

问答 调查登记过程中房屋用途和建筑面积如何确定?

第十六条 【征收范围确定后的限制】 36

问答一 房屋征收范围确定后,是否可以办理房屋移转登记手续?

问答二 房屋征收范围确定后,是否可以实现扩建房屋的行为?

第三章 补偿	39
第十七条 【征收补偿内容】	39
问答一 怎样确定被征收房屋的价值?	
问答二 被征收房屋的承租人是否可以得到征收补偿?	
问答三 对于被强制搬迁的被征收人,是否有权领取搬家补助费?	
第十八条 【住房保障】	42
问答 被征收人家庭收入比较高能否优先给予住房保障?	
第十九条 【房屋征收评估】	43
问答一 国有土地上房屋征收时,房地产价格采用何种方法评估?	
问答二 国有土地上房屋征收时,房地产价格评估应当考虑哪些因素?	
问答三 被征收房屋价格评估的时点应如何确定?	
问答四 已设定抵押的房屋被征收时,其房屋评估价格是否应受抵押影响而降低?	
问答五 房地产估价师直接根据房地产登记簿记载的房屋面积、用途等估价是否合法?	
问答六 被征收人认为房地产价格评估初步结果有错误的,可否要求评估机构予以纠正?	
问答七 对房地产评估结果有异议的,应当如何处理?	
第二十条 【评估机构选择】	50
问答一 如何保证房地产价格评估机构独立、	

- 客观、公正地开展房屋征收评估工作?
- 问答二 房屋征收人是否可以单方选定房地产价格评估机构?
- 问答三 房屋被征收人是否可以采取投票的方式选定房地产价格评估机构?
- 问答四 房屋征收时,房地产价格评估机构是否只能选择一个?
- 问答五 房地产价格评估协议应当由谁来签订,内容包括哪些?
- 问答六 房地产价格评估机构接受评估委托后能否再转委托?
- 问答七 房地产估价师在提交的评估报告上盖上自己的印章没有签字,是否符合评估要求?

第二十一条 【补偿方式】

55

- 问答一 旧城区改建征收个人住宅的,是否都要在改建地段或就近地段给予房屋产权调换?
- 问答二 在进行房屋产权调换时,如何判断改建地段或者就近地段?
- 问答三 房屋被征收人符合什么条件才能选择回迁?
- 问答四 房地产价格评估时,房屋性质如何确定?
- 问答五 被征收房屋估价时,房屋装饰装修的价值是否包含在内?

第二十二条 【搬迁费、临时安置房、周转用房】

59

- 问答一 房屋征收时,对被征收人的搬迁费应如何计算?

问答二 房屋产权调换前可否要求被征收人
自行承担临时安置费?

第二十三条 【停产停业损失的补偿】 61

问答一 如何计算因征收房屋造成的停产停
业损失?

问答二 房屋征收造成的停产停业损失有争
议如何处理?

第二十四条 【征收违法建筑】 63

问答一 未办理产权登记的房屋是否在房屋
征收时都不给予补偿?

问答二 对于超过批准期限的临时建筑在房
屋征收时应如何处理?

第二十五条 【补偿协议】 66

问答一 补偿协议一方当事人违反协议,应当
承担哪些违约责任?

问答二 补偿协议一方当事人违反协议,另一
方可以提起何种诉讼?

问答三 补偿协议应该包括哪些内容?

问答四 房屋产权调换时,因此而产生的费用
由谁承担?

第二十六条 【征收补偿决定】 69

问答 如何保证房屋征收补偿决定的公平性?

第二十七条 【被征收人搬迁】 71

问答 征收人支付部分补偿款后能否要求被
征收人搬迁?

第二十八条 【强制搬迁】 73

问答一 房屋征收中,申请人民法院强制执行
应提交哪些材料?

问答二	收到强制执行征收补偿决定的申请后,人民法院应如何处理?	
问答三	对于符合法律规定条件的强制执行征收补偿决定的申请,应当由谁具体执行?	
第二十九条	【补偿结果公开】	77
问答一	被征收人是否有权查阅房屋征收补偿档案?	
问答二	分户补偿情况是否应当公开?	
第四章	法律责任	79
第三十条	【政府及房屋征收部门的法律责任】	79
问答一	市、县级人民政府在房屋征收过程中承担的职责主要有哪些?	
问答二	房屋征收部门在房屋征收过程中承担的职责主要有哪些?	
第三十一条	【暴力强拆的法律责任】	82
问答	暴力搬迁导致的损害赔偿属于民事赔偿还是行政赔偿?	
第三十二条	【暴力抗拆的法律责任】	84
问答	如何认定是否采取了暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作?	
第三十三条	【非法占用征收补偿费用的法律责任】	86
第三十四条	【违法评估的法律责任】	87
问答	从事房地产价格评估应遵循什么行业标准?	
第五章	附则	89
第三十五条	【施行时间】	89

配 套 规 定

国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	93
房地产估价机构管理办法(2005.10.12)	99
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	114
中华人民共和国城乡规划法(节录)(2007.10.28)	115
中华人民共和国城市房地产管理法(节录)(2009.8.27修正)	118
中华人民共和国行政强制法(节录)(2011.6.30)	119
中华人民共和国行政复议法(节录)(2009.8.27修正)	122
中华人民共和国行政诉讼法(节录)(1989.4.4)	123
中华人民共和国民事诉讼法(节录)(2007.10.28修正)	124
中华人民共和国治安管理处罚法(节录)(2005.8.28)	125
中华人民共和国刑法(节录)(2011.2.25修正)	127
中华人民共和国国家赔偿法(节录)(2010.4.29修正)	131
行政机关公务员处分条例(节录)(2007.4.22)	131
政府信息公开条例(节录)(2007.4.5)	132
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)	133

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)	136
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)	137
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. 3. 26)	138

附 录

有权实施房屋征收的机关	143
房屋征收的步骤	144
征收决定实施的条件	145
做出征收补偿方案的流程	146
房屋征收补偿安置方案	147
房屋征收补偿内容	148
诉讼流程	149
房屋征收关键词	150

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 日国务院令 第 590 号公布 自公布之日起施行)

