

新拆迁条例

(国有土地上房屋征收与补偿条例)

适用与实例



XIN CHAIQIAN TIAOLI
GUOYOU TUDI SHANG FANGWU ZHENGSHOU YU BUCHANG TIAOLI
SHIYONG YU SHILI

详尽解读引导法条

列配合理解操作

补偿范围 补偿方式

征收决定 强制执行

补偿协议 补偿内容

法律责任 配套规定



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

新拆迁条例

(国有土地上房屋征收与补偿条例)

适用与实例



XIN CHAIQIAN TIAOLI
GUOYOU TUDI SHANG FANGWU ZHENGSHOU YU BUCHANG TIAOLI
SHIYONG YU SHILI

本书编写组◎编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

新拆迁条例(国有土地上房屋征收与补偿条例)适用
与实例/《新拆迁条例(国有土地上房屋征收与补偿条
例)适用与实例》编写组编著. —北京:法律出版社,
2013.2

ISBN 978 - 7 - 5118 - 4516 - 0

I. ①新… II. ①新… 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③国有土地—土地征用—补偿—条例—案
例—中国④房屋拆迁—补偿—条例—案例—中国 IV.
①D922.395②D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 011670 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢	装帧设计/李 瞻
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/世纪千禧印刷(北京)有限公司	责任印制/吕亚莉
开本/720 毫米×960 毫米 1/16	印张/11 字数/165 千
版本/2013 年 3 月第 1 版	印次/2013 年 3 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 - 4516 - 0	定价:28.00 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

2011年1月21日,国务院公布《国有土地上房屋征收与补偿条例》,同时废止原《城市房屋拆迁管理条例》。从“拆迁”到“征收”,不仅仅是用语的改变,还有着制度上的突破与创新。过去的拆迁制度,是以建设单位和被拆迁人为主体的,二者名义上平等,通过签订补偿协议,由取得拆迁许可证的建设单位补偿被拆迁人因拆迁而造成的损失。事实上建设单位和被拆迁人在实际地位、话语权等方面却未必平等,导致有的家庭因为拆迁一夜暴富,有的家庭因为暴力逼迁而血泪满腔,更有大量因拆迁导致的群体事件,严重影响了社会安定团结。征收制度则是以政府和被征收人为主体的,属于一种行政行为,由市、县政府确定的房屋征收部门直接对被征收人予以补偿,需要强制执行的,只能向法院申请。除此以外,征收制度与原来的拆迁制度相比还有很多不同。

为帮助读者尤其是涉及征收的相关单位、家庭、个人学习、了解房屋征收补偿相关法律知识,促进政府依法行政,化解社会矛盾,我们组织立法领域的专业人士编写了这本《新拆迁条例(国有土地上房屋征收与补偿条例)适用与实例》。本书以《国有土地上房屋征收与补偿条例》的条文为主线,结合相关配套规章,对条文应如何适用做了详细而有深度的释解,并结合社会生活中的典型案例,介绍了法条适用中的常见情形。通过阅读本书,读者可以了解我国现行房屋征收与补偿制度的主要规定和注意事项,按照法律的规定做好国有土地上房屋征收与补偿相关工作,最大程度地保障被征收人的

权益。

需要说明的是,《国有土地上房屋征收与补偿条例》摒弃了“拆迁”一词,而本书仍在书名中使用了“新拆迁条例”。这并非哗众取宠,而是考虑到部分群众对新的征收制度并不熟悉,民间仍大量使用“拆迁”一词来指代现行征收制度。通过本书书名的处理,既可以体现新旧条例的延续关系,使读者找到自己需要的法规,也可以通过对本书的阅读,使读者弄清拆迁与征收的关系,从而达到宣传、学习房屋征收补偿新制度的目的。

真诚地希望本书的出版能为政府依法行政、维护被征收人合法权益、减轻社会矛盾、构建和谐社会有所裨益,同时也恳请读者对书中的不足之处提出批评和建议。来信请寄北京市丰台区莲花池西里7号法律出版社法规中心收,邮编100073。

法律出版社法规中心

2013年1月



目 录

第一章 总 则

第一条 【立法目的】	(1)
第二条 【公平补偿】	(2)
第三条 【征收基本原则】	(8)
第四条 【征收行政管辖】	(9)
第五条 【征收部门与实施单位关系】	(11)
第六条 【层级监督和指导】	(14)
第七条 【违法行为举报和监察】	(16)

第二章 征收决定

第八条 【征收范围】	(18)
第九条 【征收需符合的条件】	(24)
第十条 【征收补偿方案】	(25)
第十一条 【情况公布与听证】	(29)
第十二条 【风险评估与补偿费用】	(35)
第十三条 【征收决定公告与国有土地使用权收回】	(40)
第十四条 【救济方式】	(43)
第十五条 【调查登记】	(47)
第十六条 【禁止性行为】	(48)

第三章 补 偿

第十七条 【征收补偿范围】	(51)
第十八条 【征收与住房保障】	(53)
第十九条 【被征收房屋价值评估与异议】	(56)
第二十条 【价格评估机构】	(64)
第二十一条 【补偿方式与内容】	(66)
第二十二条 【搬迁与产权调换的费用支付】	(70)
第二十三条 【停产停业损失的补偿】	(74)
第二十四条 【建设活动监管与未登记建筑处理】	(79)
第二十五条 【补偿协议】	(90)
第二十六条 【政府作出的补偿决定】	(94)
第二十七条 【征收规则】	(100)
第二十八条 【强制执行】	(101)
第二十九条 【档案、补偿公布与审计监督】	(108)

第四章 法律责任

第三十条 【渎职】	(110)
第三十一条 【非法逼迁的责任】	(113)
第三十二条 【暴力、威胁阻碍征收的责任】	(117)
第三十三条 【贪污、挪用、私分、截留、拖欠补偿费用的责任】	(120)
第三十四条 【评估方违法责任】	(123)

第五章 附 则

第三十五条 【条例效力】	(127)
--------------------	---------

附 录

国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	(132)
中华人民共和国行政强制法(节录)(2011.6.30)	(138)
中华人民共和国民事诉讼法(节录)(2012.8.31 修正)	(141)
中华人民共和国行政许可法(节录)(2003.8.27)	(142)
建设行政许可听证工作规定(2004.6.30)	(148)
中华人民共和国行政复议法(节录)(2009.8.27 修正)	(152)
中华人民共和国行政复议法实施条例(节录)(2007.5.29)	(156)
信访条例(节录)(2005.1.10)	(160)
中华人民共和国政府信息公开条例(节录)(2007.4.5)	(162)
行政机关公务员处分条例(节录)(2007.4.22)	(163)
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)	(163)



第一章

总 则

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。

条文解读

本条是有关本条例立法目的的规定。

国有土地上房屋征收与补偿,旧称“拆迁”,伴随着中国经济的发展和城市化进程,既有拆迁致富,也有暴力拆迁带来的一些列问题。可以说房屋征收与补偿直接反映了中国经济社会的发展进程。

房屋征收与补偿属于政府的行政行为;但是房屋征收中涉及的不仅仅是政府的利益,还有公民以及社会组织的利益,尤其是作为被征收人的公民和社会组织。被征收人及利害关系人的合法权益与政府的行政行为之间如何调和,直接关系到整个社会的安定团结。因此,有必要通过立法的手段对政府的征收行为进行规范。事实上,从1991年《城市房屋拆迁管理条例》颁布,到2001年国务院对该条例进行修改,再到现在的《国有土地上房屋征收与补偿条例》,都是不断规范房屋征收活动的过程,也是不断调整房屋征收法律关系中各主体之间权利义务关系的过程。

本条例颁布之后,国务院法制办、住房城乡建设部负责人在接受记者采访的时候就条例制定的有关问题进行了解答。在谈到条例制定的总体思路

^① 条文主旨为编者所加,全书同

的时候,他们指出党中央、国务院高度重视条例的制定工作;指出条例直接关系到人民群众切身利益;要求有关部门深入了解情况,广泛听取意见,集中力量组织对难点问题逐项攻关,力争条例早日出台。为了妥善处理实践中的矛盾,制定条例的总体思路:一是统筹兼顾工业化、城镇化建设和土地房屋被征收群众的利益,努力把公共利益同被征收人个人利益统一起来。二是通过明确补偿标准、补助和奖励措施,保护被征收群众的利益,使房屋被征收群众的居住条件有改善、原有生活水平不降低。三是通过完善征收程序,加大公众参与,规定禁止建设单位参与搬迁,取消《城市房屋拆迁管理条例》行政机关自行强制拆迁的规定,加强和改进群众工作,把强制减到最少。在工业化、城镇化发展过程中,必须坚持节约集约利用土地、严格保护耕地的原则;通过提高规划的科学性、严格执行规划、调整产业政策、转变经济发展方式、严格立项审批等手段,控制城乡建设用地盲目无序扩张,确保耕地红线与粮食安全。

第二条 【公平补偿】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。

条文解读

本条是有关征收国有土地上单位、个人的房屋,应当给予被征收人公平补偿的规定。

本条主要包括三方面内容。

一是有关条例适用范围的规定。根据本条规定,本条例的适用范围为“国有土地上单位、个人的房屋”。集体土地上个人、单位的房屋,不适用本条例的规定。事实上,国务院也正在着手制定集体土地上房屋征收与补偿的有关规定。

二是有关房屋征收的前提的规定。根据本条规定,征收国有土地上的房屋只能是为了“公共利益”的需要。对于公共利益如何进行界定,在条例第八条中进行了规定。

三是有关公平补偿的规定。对国有土地上的房屋进行征收,必须进行公平补偿。对于补偿原则的表述,我国法律没有统一规定。根据《土地管理法》

第五十八条的规定,为公共利益需要使用土地的,或者为实施城市规划进行旧城区改建,需要调整使用土地的,有关人民政府土地主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准,可以收回国有土地使用权。收回国有土地使用权的,对土地使用权人应当给予适当补偿。《城市房地产管理法》第二十条规定:“国家对土地使用者依法取得的土地使用权,在出让合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,可以依照法律程序提前收回,并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。”

本条例则规定应当进行公平补偿。事实上,适当补偿也好,相应补偿也好,归根结底也是为了平衡房屋征收双方当事人之间的利益关系;核心是应当根据相关法律及本条例的精神很好地保护房屋被征收人的合法权益,使房屋被征收群众的居住条件有改善、原有生活水平不降低。

☞ 适用要点

1. 什么是国有土地。国有土地,是指由国家享有所有权的土地。根据我国相关法律、法规的规定,国有土地主要包括:(1)城市市区的土地;(2)农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地;(3)国家依法征用的土地;(4)依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地;(5)农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地;(6)因国家组织移民、自然灾害等原因,农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。(《土地管理法》第八条、《土地管理法实施条例》第二条)

2. 征收必须是为了公共利益。《宪法》第十三条第三款规定:“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。”《物权法》第四十二条第一款规定:“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。”《城市房地产管理法》第六条规定:“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。”从上述法律中可以看到,为了保护私有财产,我国的法律明确规

定国家只能是在为了公共利益需要的前提下,才能够征收公民的私有财产。

3. 公平补偿。我国法律对于补偿原则的规定并不一致。但是本条例对于补偿的确定作了明确规定,具体规定见本条例第三章。

应用实例

赵某请求撤销重庆市沙坪坝区国土资源局责令其拆除房屋交出土地行政决定案

【案情】:重庆市高级人民法院关于赵某请求撤销重庆市沙坪坝区国土资源局责令其拆除房屋交出土地行政决定一案的请示(2005年1月5日〔2004〕渝高法行示字第47号)

最高人民法院:

我院受理的赵某请求撤销重庆市沙坪坝区国土资源局责令其拆除房屋交出土地行政决定请示一案,经本院审判委员会研究,对农村集体土地被征用时其地上房屋当时未予补偿安置,现拆迁应按何种标准对住房和商业用房进行补偿形成不同意见,特向贵院请示。

一、案件的由来和审理经过

赵某请求撤销重庆市沙坪坝区国土资源局(下称沙区国土局)责令其拆除房屋交出土地行政决定一案,已由重庆市沙坪坝区人民法院于2004年1月7日作出〔2003〕沙行初字第48号行政判决。维持了沙区国土局的行政决定。赵某不服该行政判决,于2004年2月1日向重庆市第一中级人民法院提起上诉,该院经立案审查后,于2004年9月9日就本案的有关法律适用问题向本院提出请示,本院审判委员会于2005年2月5日进行了研究,决定上报贵院请示。

二、案件的事实和双方当事人争议的焦点

(一)案件事实

赵某原系沙坪坝区覃家岗镇马房湾村村民,1984年赵某即在先沙坪坝区大杨公桥118号处的集体土地上修建了房屋,用于居住并先后经营饭店、旅馆。1993年4月5日,沙区国土局在赵某的《集体土地登记申请书》中审批意见栏内注明其房屋占地为住宅用地,但该局填发给赵某的渝沙覃集建(93)字第5880号《集体建设用地使用证》上却载明赵某的房屋占地类别系商

业、住宅,用地面积为182平方米。同年4月10日,重庆市沙坪坝区城乡建设委员会填发给赵某的沙字第14682号《乡村房屋所有权证》载明其房屋种类为:商业282.47平方米,住宅170平方米。1994年9月6日,重庆市人民政府以重府地[1994]309号批复,同意征用童家桥及马房湾村全部土地204,580平方米,将马房湾村630名社员“农转非”。1996年12月,赵某转为了城镇居民户口,但仍以其所建房屋从事个体经营,其《乡村房屋所有权证》和《集体土地建设用地使用证》未作变更。2002年6月20日,重庆市人民政府以渝府[2002]374号文件批复,同意将杨梨路地块的国有土地使用权出让给重庆某某物业发展有限公司作为住宅小区建设用地,赵某的房屋在该公司的用地范围内,赵某要求该公司提供门面房安置其非住宅,双方未达成协议。2003年6月25日,沙区国土局作出了《关于赵某拆迁安置的方案》,并于次日送达赵某。其主要内容是:按《重庆市征地补偿安置办法》的规定,对赵某可安置住房一套(二室一厅),建筑面积为40平方米;对其房屋中非住宅部分,依照《重庆市征地补偿安置办法》第十二条的规定,按重置价格计算补偿费后,建筑物归国家所有,搬迁损失费按所搬迁设备折旧净值的15%~20%计算。同年6月30日,沙区国土局作出沙国土监告字[2003]第3号《听证告知书》告知赵某:对其拒不签订拆迁安置协议的行为,拟依照《土地管理法实施条例》第四十五条的规定,作出限期拆除房屋交出土地的行政决定;在该局作出正式行政决定前,其有权申请听证。赵某于7月1日收到《听证告知书》后,未申请听证。7月4日,沙区国土局即对赵某作出了《关于责令赵某拆除房屋交出土地的决定》。赵某收到该决定后,即向重庆市沙坪坝区人民政府申请复议。该府于8月25日作出沙府行复字[2003]2号《行政复议决定书》,对沙区国土局作出的行政决定予以维持。赵某仍不服,遂向法院提起行政诉讼,请求撤销沙区国土局作出的《关于责令赵某拆除房屋交出土地的决定》。

(二)诉讼双方争议的焦点

1. 赵某认为其房屋所属土地在1994年被重庆市人民政府批准征用后,土地性质已变更为国有,应当适用《城市房屋拆迁管理条例》的相关规定按城镇房屋进行拆迁安置,而不能适用《土地管理法》和《土地管理法实施条例》的相关规定。而沙区国土局则认为,虽然赵某的房屋所属土地在1994年即被政府征用,但由于各种原因未对其进行拆迁安置补偿;其性质仍为农村集

体上征地拆迁,不能适用城镇房屋拆迁的相关规定。

2. 沙区国土局提出的《关于赵某拆迁安置的方案》是否符合法律的规定。赵某提出即使按照乡村房屋集体土地的性质进行征用,适用重庆市政府 55 号令《重庆市征地补偿安置办法》第十二条的规定,“重置价格”也应当是其重新创办相同规模的旅馆所需要的费用,能使其在征地安置补偿后,基本保持征地前的生活水平。而沙区国土局则认为,“重置价格”是按修砖墙房屋的价格上浮 50% 计算,即按 300 元/平方米补偿。

3. 关于本案是否适用《土地管理法实施条例》第四十五条规定的问题(注:该条例第四十五条:“违反土地管理法律、法规规定,阻挠国家建设征用土地的,由县级以上人民政府的土地行政管理部门责令其交出土地;拒不交出土地的,申请人民法院强制执行。”)。赵某认为适用该条规定的前提是当事人有阻碍征地的行为;其与拆迁人之间未达成拆迁补偿安置协议的原因系沙区国土局提供的安置方案补偿标准太低,没有阻碍征地的行为,不应适用该条规定。沙区国土局则认为,赵某不同意该局《关于赵建拆迁安置的方案》,拒不交出土地,严重影响了该土地上的建设工程进度,即是阻碍征地的行为。

三、本院审判委员会意见

本院审判委员会经讨论认为,要解决本案中赵某的房屋采用何种标准予以补偿所涉及的法律适用问题,首先应明确此种情形下是参照《城市房屋拆迁管理条例》的相关规定,按城镇房屋进行拆迁补偿,还是适用《土地管理法》和《土地管理法实施条例》的相关规定,按农村征地房屋补偿安置标准予以补偿。若参照城市房屋拆迁补偿标准对赵某的房屋进行补偿,则赵某的房屋中商业用房部分自然应按非住宅标准给予补偿;若按农村征用土地建筑物的补偿标准予以补偿,因相关的土地管理法律、法规没有规定农村征地补偿中商业用房的安置补偿问题,故实际操作中缺乏相应的法律、法规依据。为此形成两种意见:

第一种意见认为,对赵某的房屋应参照城镇房屋拆迁补偿标准予以补偿。理由是:赵某的房屋所在土地 1994 年即被国家征用,相关部门直至 2002 年才予以拆迁补偿,其房屋所在地区早已城市化,土地的性质事实上已变为城镇国有土地,因此赵某的房屋应视为国有土地上的城镇房屋。沙区国土局仍适用征地时的补偿标准对赵建安置住宅,并对其房屋中商业用房部分也依

照《重庆市征地补偿安置办法》按“重置价格计算”补偿 300 元/平方米明显偏低,加之目前的法律、法规对集体土地上的商业用房如何补偿无明确标准,可参照城镇房屋拆迁的标准予以补偿。

第二种意见认为,对赵某的房屋拆迁安置在性质上仍属于征地拆迁,不应参照《城市房屋拆迁管理条例》的规定予以补偿。理由是:从我国目前的法律、法规来看,农村集体土地上的房屋拆迁在性质上属征地拆迁的范畴,应适用《土地管理法》有关征地补偿安置的规定。因农村的房屋和城市房屋在土地所有权性质、所有权主体、土地管理方式及拆迁安置对象等方面均有差异,《城市房屋拆迁管理条例》并不具有直接的参照性,如予以参照将会导致政府制定的补偿标准随意性大、拆迁程序和拆迁标准混乱。赵某的房屋虽在征地时未予及时拆迁补偿,但并不能改变对其房屋的补偿属农村集体土地征地拆迁补偿的性质。

审判委员会倾向于第二种意见,但均认为由于各地在建设征用农村集体土地的过程中先征地,用地时才予以拆迁补偿的情况带有一定的普遍性,此类补偿纠纷引发的行政争议不可避免;司法审查中解决此类问题到底怎样适用法律,各地掌握的标准和做法不统一,现有法律、法规不明确。

四、请示的问题

经本院审判委员会讨论决定,就如下问题请示:农村集体土地被征用时其地上房屋当时未予安置补偿,用地时才拆迁应按何种标准时住房和商业用房进行补偿?

请批示。

【办理结果】: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 年 10 月 12 日 法〔2005〕行他字第 5 号)重庆市高级人民法院:

你院〔2004〕渝高法行示字第 47 号《关于赵某请求撤销重庆市沙坪坝区国土资源局责令其拆除房屋交出土地行政决定一案的请示》收悉。经研究,答复如下:

原则同意你院第一种意见,即行政机关征用农村集体土地之后,被征用土地上的原农村居民对房屋仍享有所有权,房屋所在地已被纳入城市规划区的,应当参照《城市房屋拆迁管理条例》及有关规定,对房屋所有权人予以补

偿安置。

此复。

【案件点评】:本案事实上是关于本条例适用范围,虽然该解释指向的《城市房屋拆迁管理条例》已经被本条例所代替,但是该解释的规定仍然具有效力。在集体土地被征用为国有土地的时候,如果房屋所在地已经被纳入城市规划区的,那么该土地上的房屋就应当参照本条例的有关规定进行补偿。当然在实践中也存在其他问题,即如果集体土地没有被征用为国有土地,那么对这些集体土地上的房屋进行征收的时候如何进行补偿的问题。在国务院相应的条例没有出台之前,全国并没有统一的规定。在实践中,可以暂行先按照各省的相关规定执行。

第三条 【征收基本原则】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。

📖 条文解读

本条是有关国有土地上房屋征收的基本原则的规定。

根据本条规定,国有土地上房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公正三项原则。

决策民主是指在房屋征收与补偿的整个过程中,应当按照规定的程序、规则和方式,充分听取各方面的意见,集中各方智慧,保证征收与补偿能够反映大部分的意愿。从本条例的规定来看,决策民主贯穿于征收与补偿的全过程。比如本条例第九条规定:“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。”第十条规定,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。第十一条规定:“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。”

程序正当则是当代行政法的主要原则之一。事实上,在西方国家,法律

的正当程序是一条非常重要的法制观念和宪法原则,可以说是法治的重要标志之一。在中国,长期的重实体轻程序的倾向导致我们对于法律程序的认识并不深入;但是从近些年的发展来看,正当程序作为一项法律原则无论在学术界还是公权力领域,都有了很大的认识提高。事实上,本条例本身就是对国有土地上房屋征收与补偿活动的一种程序上的规范。

结果公开是指行政行为的结果应当向社会公布。在国有土地上房屋征收问题上,结果公开非常重要,因为房屋的征收,涉及到被征收人的切身利益,从某种意义上来说,房屋已经成为现阶段我国公民最大的资产。同时房屋也直接关系到公民的生活,所以,有关征收事项的公开应当成为国有土地上房屋征收的一项基本原则。如本条例第十条规定:“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。”第十一条规定:“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。”第十三条规定:“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。”第十五条规定:“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。”

第四条 【征收行政管辖】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。

条文解读

本条是有关房屋征收行政管辖的规定。