

最新法律政策全书系列

ZUI XIN FA LU ZHENG CE QUAN SHU XI LIE

最新  
房屋征收  
法律政策全书

【第四版】

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

最新法律政策全书系列

ZUI XIN FA LU ZHENG CE QUAN SHU XI LIE

# 最新 房屋征收 法律政策全书

【第四版】

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

最新房屋征收法律政策全书·7/中国法制出版社编.  
—4 版.—北京:中国法制出版社,2013.3  
(最新法律政策全书系列)  
ISBN 978-7-5093-4335-7

I. ①最… II. ①中… III. ①房屋拆迁-法规-基本知识-中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 024494 号

策划编辑 赵宏

责任编辑 谢雯

封面设计 杨泽江

---

## 最新房屋征收法律政策全书 (第四版)

ZUIXIN FANGWU ZHENGSHOU FALU ZHENGCE QUANSHU (DI SI BAN)

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/2013 年 3 月第 4 版

印张/14.5 字数/573 千

2013 年 3 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-4335-7

定价:42.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话:66010493

市场营销部电话:66017726

邮购部电话:66033288

# 导 读

当前，我国正处于传统农业社会向现代工业社会的转型时期，城市规模不断扩大，但受到国家实行的最严格的土地管理制度的限制，使得对城市旧城区及其近郊集体土地的房屋拆迁成为了城市发展的必然选择。拆迁对于提高城镇居民居住水平、改善城市面貌、完善城市功能、促进经济社会发展发挥了重要作用。但另一方面，大规模“急进”的拆迁改建工作也导致了一系列的社会问题，突出表现是因旧城改造、拆迁安置、城市规划及城市房屋登记管理等引发的矛盾逐年增多。

为了规范房屋征收补偿行为，维护被征收当事人的合法权益，保障建设项目的顺利进行，国家不断完善房屋征收补偿法律法规、政策，加大对房屋征收补偿的管理力度。在2001年6月13日，国务院颁布了《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《拆迁条例》），成为调整房屋拆迁的重要行政法规。2007年颁布《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）虽然没有涉及到城市房屋征收补偿的直接规定，但在条文中也规定了征收征用的前提性条件。比如，《物权法》第42条第一款中首先明确征收征用必须以公共利益需要为前提，而第148条则指出，提前收回土地使用权也必须以公共利益的需要为目的。《物权法》实施后，出现了一些城市房屋征收与拆迁法规与《物权法》规定不完全一致的情况。尤其是，《拆迁条例》所确立的原则和程序与《物权法》的精神相冲突，导致实践中一方面暴力拆迁、野蛮拆迁等问题层出不穷，另一方面部分拆迁人漫天要价，“以闹取利”，拆迁工作难以顺利进行。《拆迁条例》所确立的制度的种种弊端尽显，已无法调整和规范房屋征收补偿中的各种利益关系，废止《拆迁条例》已成社会共识。在此背景下，国务院于2011年出台了《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征收条例》），同时废止了《拆迁条例》。这一新条例依据《物权法》中的相关理念和规定，为解决目前存在的征收补偿争议、暴力拆迁等方面的突出问题提供制度上的依据。

随着《征收条例》的正式实施，城市房屋征收补偿从制度到理念都发生了较大的变化，相关的配套制度也进行了修订，基于此，我们对本书进行了全新修订，力图反应这两年在房屋征收补偿制度领域所发生的变化，使广大

读者能够及时、全面、系统地了解 and 掌握房屋征收补偿方面的最新法规、政策，依法维护自己的合法权益。<sup>①</sup> 本书对于我国现行有效的房屋征收补偿法律法规规章、政策做了一个全面的收录与梳理，通过合理明晰的分类，分专题进行归纳，方便读者查找与使用。总体来看，本书具有以下特点：一是涵盖面广。本书所收录的内容涉及征收安置补偿、征收估价、征收救济等多个方面，涵盖部分省、自治区、直辖市城市房屋征收补偿法规、规章，以及部分与征收补偿工作相关的法律、法规，内容丰富。二是分类明确。本书按照专题进行归纳，涉及到房屋征收的各个环节。本书既适合普通群众特别是被征收人阅读，又可作为城镇房屋征收工作人员学习掌握征收补偿法规、政策的重要参考书。本书的主要内容包括如下几部分：

第一部分“综合”。对房屋征收补偿主体法规——《国有土地上房屋征收与补偿条例》，及与房屋征收相关的常用土地、房屋等方面的基本法律法规进行了集中收录。《征收条例》是我国对于城镇国有土地上单位和个人房屋征收权限和程序规定的主要依据。《征收条例》作为我国关于房屋征收补偿管理的基础，对比较常见的问题都做了具体规定，其内容涵盖了征收的条件与程序、补偿程序与标准及违法征收的法律责任等方面。

第二部分“征收项目招投标”。招标的特点是公开、公平和公正，将采购活动置于透明的环境之中，有效地防止了腐败行为以及侵犯人民群众权益的行为发生，从某种意义上说，在征收补偿工作中招标投标制度执行得如何，是征收补偿工作能否顺利进行的关键。《中华人民共和国招标投标法》第3条特别指出，大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目，使用国有资金投资、国家融资的项目，使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目，必须进行招标。近些年来，不少地方为加强城市房屋征收招标投标管理，促进公平竞争，维护被征收当事人的合法权益，根据《中华人民共和国招标投标法》制定了有关的政策法规。

第三部分“征收房屋面积计算”。在房屋被征收的时候，如何准确地确定被征收房屋面积是被征收人获得合理补偿的前提。房产的面积测算又有房屋的建筑面积、使用面积和产权面积之分。在房屋征收补偿中，一般是根据房屋的建筑面积来估算补偿金额的。对于建筑面积的测量，主要是建设部颁

---

<sup>①</sup> 需要注意的是，尽管《征收条例》已取代了《拆迁条例》，但还有相当数量的配套规章和规范性文件未能修改，目前仍然在实施中，本书也一并收录进来。同时，在有些地方仍然沿用了“拆迁”这一用语。

布的一些关于房屋面积测量的技术性规范，其中《建筑工程建筑面积计算规范》和《房屋测量规范》对新建、扩建、改建的工业与民用建筑工程的面积计算方法做出了具体规定。

第四部分“征收房屋估价”。被征收房屋确定了面积之后，为了确定被征收房屋的货币补偿金额，必然要根据被征收房屋的区位、地段、用途等其他因素，对房屋的市场价格进行合理的评估。房屋估价必须由具有房地产价格评估资格的估计机构来承担，评估报告也必须由专职的注册房地产估价师签字。为了规范城市房屋征收补偿估价行为，维护当事人特别是被征收人的合法权益，针对征收补偿评估中存在的不同估价机构对同一标的出具的估价报告结果相差较大、程序不够公开、被征收人对评估结果有异议时缺乏必要的救济渠道、少数征收补偿估价机构行为不规范等诸多问题，建设部依据《征收条例》，制定下发了《国有土地上房屋征收评估办法》（以下简称《评估办法》），并废止了《城市房屋拆迁估价指导意见》（以下简称《指导意见》）。其中规定，负责房地产价格评估的机构由被征收人协商选定；征收房屋的价值将完全按照类似房地产的市场价格，不再综合政府定期公布的房地产市场价格。和《指导意见》相比，其变化主要有：（1）评估价格完全依照市场。《指导意见》规定，“拆迁估价应当参照类似房地产的市场交易价格和市、县人民政府或者其授权部门定期公布的房地产市场价格。”按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，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。《评估办法》，对此进行了细化。“被征收房屋的类似房地产”是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。被征收房屋类似房地产的市场价格，是指在评估时点的平均交易价格。评估时，还要考虑到区位、用途、建筑结构等影响价值的因素。（2）评估机构由被征收人选。《指导意见》中规定，“拆迁估价机构的确定应当公开、透明，采取被拆迁人投票或拆迁当事人抽签等方式”。而《评估办法》中明确规定，“房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定”。至于评估费用由谁承担的问题，《评估办法》表示，房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担，一般由房屋征收部门作为委托人。（3）评估更多体现土地价值。《指导意见》中规定，“拆迁估价的方法一般应当采用市场比较法。不具备采用市场比较法条件的，可以采用其他估价方法”。而新的《评估办法》中明

确，估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

第五部分“征收安置补偿与补助”。房屋被征收后，对于被征收人的安置补偿是整个房屋征收环节最关键、与群众利益最密切，也最容易发生纠纷的一个环节。被征收人的安置补偿费用不仅仅是估算出的被征收人房屋的市场价格，还包括房屋的征收补助费、临时安置补助费和征收非住宅房屋的停产、停业的补偿费以及被征收房屋室内自行装饰装修的补偿金额，是征收人对被征收人给予征收补偿和安置所发生的全部费用，这些费用的计算根据各地经济发展状况制定的地方标准和规定。补偿的方式，被征收人除了可以选择房屋产权调换和货币补偿外，被征收人还可以选择其他的征收补偿方式。

第六部分“危房改造及被征收人住房保障”。在加快城市建设步伐的同时，为了进一步改善城市居民的住房条件，加快对城市危旧房屋的改造也是一项很重要的工作。为了妥善安置危改区和经济特别困难的被征收居民，国家出台了一系列廉租房、经济适用房、政府补贴住房的优惠政策，同时，各个城市一般也制定了相应的规章制度，切实解决房屋征收困难户的安置工作。

第七部分“集体土地房屋征收”。城市土地所有权性质包括国有土地和集体土地两种性质，所以，广义的城市房屋征收包括国有土地上的房屋征收和集体土地上的房屋征收。关于国有土地上的房屋征收已经有了行政法规作为规范基础，形成了较为系统的理论和操作规程，但对集体土地上的房屋征收尚无法律法规规定，现实中一直是参照城市房屋征收补偿办理。由于城市国有土地上的房屋和农村集体土地上的房屋在土地所有权性质、所有权主体、土地管理方式以及征收安置对象等方面均有差异，所以，《征收条例》并不具有直接的参照性，导致在执行过程中，各级政府制定的补偿标准随意性很大，征收程序和补偿标准比较混乱。集体土地上的房屋征收问题在程序上和补偿上有其特殊性，主要是除了房屋征收安置补偿费用外，还涉及到土地征收的补偿费和安置补助费。最高人民法院对于涉及到农村集体土地上房屋征用和补偿的一些问题制定出了司法解释，同时，一些省市也根据地方实际制定出了具体办法。

第八部分“征收争议解决”。由于法律规定对未达成征收补偿协议的纠纷采取了行政裁决前置的程序，即征收人与被征收人就搬迁期限、补偿方式、补偿标准以及搬迁过渡方式、过渡期限等原因达不成协议时，当事人必

须就该纠纷申请市、县人民政府城市房屋征收管理部门对此作出裁决。对行政裁决不服的，才可以依法申请行政复议或者向人民法院起诉。未经裁决就向人民法院起诉的，人民法院不予受理。所以，行政裁决、行政复议、诉讼构成了征收补偿纠纷争议解决的救济渠道。房屋征收管理部门工作人员或者行政强制执行人员违法违规的，不但可能承担行政责任，触犯刑律的，还要依法追究刑事责任。对行政裁决不服的，被征收人可以依据《行政复议法》提起复议或者依据《行政诉讼法》向法院提起诉讼。

第九部分“**各省（区、市）国有土地上房屋征收与补偿的规定**”。收录了20多个省（区、市）关于国有土地上房屋征收与补偿的实施细则、实施意见及暂行办法等。

第十部分“**失效的法规、规章和规范性文件**”。收录了20多个省（区、市）明确废止的有关房屋征收的地方性法规、规章和规范性文件目录。

最后的附录部分，收录了房屋征收补偿工作有关的相关图表、文书、协议等内容，方便读者根据自己的需求选用。



## 目 录

## 一、综合

- 国有土地上房屋征收与补偿条例 …… (1)  
(2011年1月21日)  
附:国务院法制办、住房和城乡建设部负责人就《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关问题答记者问 …… (5)  
(2011年1月23日)  
国务院法制办公室关于公布《国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)》公开征求意见 …… (7)  
(2010年1月29日)  
国务院法制办关于《国有土地上房屋征收与补偿条例(第二次公开征求意见稿)》的说明 …… (8)  
(2010年12月15日)  
中华人民共和国宪法(节录) …… (13)  
(2004年3月14日)  
中华人民共和国物权法 …… (13)  
(2007年3月16日)  
中华人民共和国城市房地产管理法 …… (29)  
(2009年8月27日)  
中华人民共和国城乡规划法 …… (35)  
(2007年10月28日)  
城市、镇控制性详细规划编制审批办法 …… (43)  
(2010年12月1日)  
住房和城乡建设部关于印发《建设用地容积率管理办法》的通知 …… (45)  
(2012年2月17日)  
房屋登记办法 …… (47)  
(2008年2月15日)  
中华人民共和国文物保护法(节录) …… (57)  
(2007年12月29日)  
中华人民共和国行政许可法 …… (61)  
(2003年8月27日)  
中华人民共和国行政强制法 …… (70)  
(2011年6月30日)  
中华人民共和国政府信息公开条例 …… (78)  
(2007年4月5日)  
最高人民法院关于审理政府信息公开行政案件若干问题的规定 …… (83)  
(2011年7月29日)  
中华人民共和国刑法(节录) …… (85)  
(2011年2月25日)

## 二、征收项目招投标

- 中华人民共和国招标投标法 …… (88)  
(1999年8月30日)  
中华人民共和国招标投标法实施条例 …… (94)  
(2011年12月20日)  
北京市国土资源和房屋管理局关于本市拆迁项目实行招标投标管理的通知 …… (104)  
(2003年4月16日)

北京市国土资源和房屋管理局  
《拆迁项目招标投标操作规程》……(105)  
(2003年9月30日)

### 三、征收房屋面积计算

建筑工程建筑面积计算规范……(108)  
(2005年4月15日)  
建设部关于房屋建筑面积计算  
与房屋权属登记有关问题的  
通知……(113)  
(2002年3月27日)  
房产测绘管理办法……(114)  
(2001年2月28日)  
房产测量规范……(116)  
(2000年2月22日)  
商品房销售面积计算及公用建  
筑面积分摊规则(试行)……(120)  
(1995年9月8日)

### 四、征收房屋估价

房地产估价规范……(122)  
(1999年6月1日)  
国有土地上房屋征收评估办法……(138)  
(2011年6月3日)  
房地产估价机构管理办法……(141)  
(2005年10月12日)  
注册房地产估价师管理办法……(148)  
(2006年12月25日)  
北京市房屋拆迁评估管理暂行  
规定……(153)  
(2001年11月16日)  
重庆市国有土地上房屋征收评  
估机构确定办法(暂行)……(154)  
(2011年5月5日)  
淄博市国有土地上房屋征收评  
估管理规定……(155)  
(2012年2月29日)

## 五、征收安置补偿与补助

国土资源部关于完善征地补偿  
安置制度的指导意见……(160)  
(2004年11月3日)  
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……(161)  
(2002年4月22日)  
重庆市国有土地上房屋征收停  
产停业损失补偿办法(暂行)……(162)  
(2011年5月5日)  
广州市国土资源和房屋管理局  
关于公布广州市国有土地上  
住宅房屋征收搬迁补助费标  
准、临时安置补助费试行标  
准的通知……(163)  
(2012年5月8日)

## 六、危房改造及被征收人住房保障

城市危险房屋管理规定……(165)  
(2004年7月20日)  
危险房屋鉴定标准……(167)  
(2004年6月4日)  
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……(175)  
(2005年6月27日)  
廉租住房保障办法……(175)  
(2007年11月8日)  
经济适用住房管理办法……(179)  
(2007年11月19日)  
财政部、国家税务总局关于廉  
租住房经济适用住房和住房  
租赁有关税收政策的通知……(183)  
(2008年3月3日)

国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见 ..... (185)	信访条例 ..... (264)
(2007年8月7日)	(2005年1月10日)
天津市经济适用住房管理办法 ..... (188)	国土资源听证规定 ..... (270)
(2008年4月14日)	(2004年1月9日)
天津市廉租住房管理办法 ..... (194)	公证程序规则 ..... (273)
(2008年4月14日)	(2006年5月18日)
天津市经济租赁房管理办法 ..... (201)	住房和城乡建设部关于印发《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》的通知 ..... (281)
(2008年4月22日)	(2012年6月25日)
青岛市经济适用住房管理办法 ..... (204)	国土资源部关于加快推进征收补偿安置争议协调裁决制度的通知 ..... (282)
(2012年8月23日)	(2006年6月21日)
<b>七、集体土地房屋征收</b>	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 ..... (285)
中华人民共和国土地管理法 ..... (208)	(2012年3月26日)
(2004年8月28日)	最高人民法院关于认真贯彻执
中华人民共和国土地管理法实施条例 ..... (217)	行《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》的通知 ..... (286)
(2011年1月8日)	(2012年4月5日)
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 ..... (223)	最高人民法院关于严格执行法律
(2006年7月7日)	法规和司法解释依法妥善
上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定 ..... (230)	办理征收拆迁案件的通知 ..... (288)
(2011年11月4日)	(2012年6月13日)
<b>八、征收争议解决</b>	最高人民法院研究室关于人民
中华人民共和国行政诉讼法 ..... (235)	法院对农村集体经济所得收益分
(1989年4月4日)	配纠纷是否受理问题的答复 ..... (290)
最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政诉讼法》若干问题的解释 ..... (241)	(2001年7月9日)
(2000年3月8日)	最高人民法院研究室关于村民
中华人民共和国行政复议法 ..... (252)	因土地补偿费、安置补助费问
(2009年8月27日)	题与村民委员会发生纠纷人民
中华人民共和国行政复议法实施条例 ..... (258)	法院应否受理问题的答复 ..... (290)
(2007年5月29日)	(2001年12月31日)

- 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 …… (290)  
(2005年10月12日)
- 北京市城市房屋拆迁裁决程序规定 … (291)  
(2002年12月16日)
- 北京市国土资源局关于印发《北  
京市国土资源局行政许可事项  
和行政服务事项办理规则》  
的通知 …… (293)  
(2011年7月28日)
- 北京市高级人民法院关于印发《北  
京市高级人民法院关于行政审  
判适用法律问题的解答(三)》  
的通知 …… (293)  
(2008年5月23日)
- 北京市高级人民法院关于印发  
《关于〈国有土地上房屋征收  
与补偿条例〉施行前已取得拆  
迁许可证项目所涉案件有关  
审判、执行工作的若干意见  
(试行)》的通知 …… (296)  
(2011年6月10日)
- 北京市高级人民法院关于认真贯  
彻落实《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》的通知 …… (298)  
(2012年7月10日)
- 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 …… (300)  
(2004年1月12日)
- 天津市国土资源和房屋管理局  
听证管理办法 …… (303)  
(2008年2月18日)
- 海南省城镇房屋拆迁听证规则 …… (305)  
(2005年10月19日)
- 九、各省(区、市)国有土地上  
房屋征收与补偿的规定**
- 北京市国有土地上房屋征收与  
补偿实施意见 …… (307)  
(2011年5月27日)
- 上海市国有土地上房屋征收与  
补偿实施细则 …… (309)  
(2011年10月19日)
- 重庆市国有土地上房屋征收与  
补偿办法(暂行) …… (316)  
(2011年5月5日)
- 重庆市国有土地上房屋征收与  
补偿工作程序的指导意见 …… (320)  
(2011年10月26日)
- 福建省人民政府办公厅关于贯  
彻落实《国有土地上房屋征收  
与补偿条例》的通知 …… (322)  
(2011年2月17日)
- 青海省人民政府关于贯彻《国  
有土地上房屋征收与补偿条  
例》的实施意见 …… (324)  
(2011年4月10日)
- 甘肃省实施国有土地上房屋征  
收与补偿条例若干规定 …… (327)  
(2011年11月13日)
- 河北省国有土地上房屋征收与  
补偿实施办法 …… (328)  
(2012年6月26日)
- 宁夏回族自治区人民政府办公  
厅关于贯彻落实国务院《国  
有土地上房屋征收与补偿条  
例》的通知 …… (333)  
(2011年8月4日)
- 长沙市国有土地上房屋征收与  
补偿实施办法 …… (334)  
(2011年12月6日)

西安市国有土地上房屋征收与 补偿办法 ..... (341) (2012年3月29日)	补偿办法 ..... (402) (2011年6月3日)
石家庄市国有土地上房屋征收 与补偿暂行办法 ..... (346) (2011年6月29日)	铁岭市国有土地上房屋征收与 补偿办法 ..... (409) (2012年4月9日)
郑州市国有土地上房屋征收与 补偿暂行办法 ..... (353) (2011年5月12日)	
济南市国有土地上房屋征收与 补偿工作暂行规定 ..... (355) (2011年3月21日)	
淄博市国有土地上房屋征收与 补偿实施办法 ..... (358) (2011年9月30日)	
襄阳市市区国有土地上房屋征 收与补偿工作规程(试行) ..... (364) (2011年12月27日)	
杭州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》的若干意见 ..... (367) (2011年6月15日)	
苏州市国有土地上房屋征收与 补偿暂行办法 ..... (371) (2011年3月18日)	
淮安市国有土地上房屋征收与 补偿暂行办法 ..... (375) (2011年3月28日)	
长春市国有土地上房屋征收与 补偿暂行办法 ..... (381) (2011年8月3日)	
吉林市城市国有土地上房屋征 收与补偿暂行办法 ..... (387) (2011年3月2日)	
齐齐哈尔市中心城区国有土地 上房屋征收与补偿实施办法 ..... (393) (2011年11月30日)	
本溪市国有土地上房屋征收与	
	<b>十、失效的法规、规章 和规范性文件</b>
	<b>(一)失效的法规</b>
	呼和浩特市人大常委会关于废止 《呼和浩特市城市房屋拆迁管 理条例》的决定 ..... (417) (2012年7月3日)
	长沙市人民代表大会常务委员会关 于废止《长沙市城市房屋拆迁管理 条例》等三部地方性法规的决定 ..... (417) (2012年6月26日)
	兰州市人民代表大会常务委员会 关于废止《兰州市城市房屋拆 迁管理办法》和修改《兰州市 市政设施管理办法》等六 部地方性法规的决定 ..... (418) (2012年6月8日)
	广州市人大常委会关于废止《广 州市城市房屋拆迁管理办法》 的决定 ..... (419) (2012年6月8日)
	海口市人民代表大会常务委员会 关于废止《海口市城市房屋拆 迁管理办法》的决定 ..... (420) (2012年6月1日)
	甘肃省人大常委会关于废止《甘 肃省城市房屋拆迁管理办法》 的决定 ..... (420) (2012年3月28日)
	陕西省人民代表大会常务委员会

- 关于废止《陕西省城市房屋拆迁补偿管理条例》的决定 …… (420)  
(2012年1月6日)
- 齐齐哈尔市人大常委会关于废止《齐齐哈尔市城市房屋拆迁管理条例》的决定 …… (420)  
(2011年12月13日)
- 银川市人民代表大会常务委员会关于废止《银川市城市房屋拆迁管理条例》的决定 …… (421)  
(2011年12月12日)
- 合肥市人民代表大会常务委员会关于废止《合肥市城市房屋拆迁管理办法》的决定 …… (421)  
(2011年8月19日)
- 重庆市人民代表大会常务委员会关于废止《重庆市城市房屋拆迁管理条例》的决定 …… (421)  
(2011年5月27日)
- (二) 失效的规章和规范性文件**
- 四川省人民政府关于废止《四川省城市房屋拆迁补偿评估管理办法》和《四川省计划免疫工作实施办法》的决定 …… (421)  
(2012年10月16日)
- 深圳市人民政府关于废止《深圳经济特区房屋拆迁管理办法》的决定 …… (422)  
(2011年12月31日)
- 南宁市人民政府关于废止《南宁市城市房屋拆迁管理实施办法(试行)》的决定 …… (422)  
(2011年12月29日)
- 天津市人民政府关于废止部分有关征地拆迁的市政府规章和行政规范性文件的决定 …… (422)  
(2011年12月28日)
- 乌鲁木齐市人民政府关于废止《乌鲁木齐市城市房屋拆迁管理办法》的决定 …… (422)  
(2011年12月21日)
- 哈尔滨市人民政府关于废止《哈尔滨市城市房屋拆迁管理暂行办法》等9件政府规章和规范性文件决定 …… (423)  
(2011年12月15日)
- 辽宁省人民政府关于废止和修改《辽宁省城市房屋拆迁管理办法》等14件省政府规章的决定 …… (423)  
(2011年12月15日)
- 湖北省人民政府关于废止《湖北省城市房屋拆迁管理实施办法》的决定 …… (429)  
(2011年12月2日)
- 新疆维吾尔自治区人民政府关于废止新疆维吾尔自治区实施《城市房屋拆迁管理条例》细则的决定 …… (429)  
(2011年11月21日)
- 福州市人民政府关于废止《福州市城市房屋拆迁裁决行政强制执行若干规定》的决定 …… (429)  
(2011年11月2日)
- 无锡市人民政府关于废止《无锡市城市房屋拆迁管理办法》的决定 …… (429)  
(2011年10月25日)
- 北京市人民政府关于废止《北京市城市房屋拆迁管理办法》等规章和规范性文件的决定 …… (430)  
(2011年10月19日)
- 沈阳市人民政府关于废止《沈阳市城市房屋拆迁管理办法》和《沈阳市城市房屋拆迁行政委托管理的若干规定》的决定 …… (430)  
(2011年10月9日)

淮南市人民政府关于废止《淮南 市城市房屋拆迁管理办法》的 决定 ..... (430)	<b>附录</b>
(2011年8月10日)	国有土地上房屋征收补偿安 置协议 ..... (432)
吉林市人民政府关于废止《吉林 市棚户区房屋拆迁安置暂行办 法》等四部政府规章的决定 ..... (431)	城市房屋征收安置补偿协议 (产权调换) ..... (438)
(2011年6月10日)	城市房屋征收补偿协议(货币 补偿版) ..... (441)
抚顺市人民政府关于废止《抚顺 市城市房屋拆迁管理办法》的 决定 ..... (431)	集体土地房屋征收安置补偿 协议(产权调换) ..... (443)
(2011年3月30日)	企业房屋征收补偿协议(货币 补偿版) ..... (446)
	申请裁决提交要件目录 ..... (448)
	行政裁决工作流程 ..... (449)

# 综 合

## 国有土地上房屋 征收与补偿条例

(2011年1月21日 中华人民共和国  
国务院令 第590号)

### 第一章 总 则

**第一条 【立法目的】**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 【适用范围】**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 【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。

**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 【主管部门】**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 【举报与监察】**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 【征收情形】**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、行政法规规定的其他公共利益的需要。

**第九条 【征收相关建设的要求】**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 【旧城区改建】**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 【社会稳定风险评估】**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 【征收公告】**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 【征收复议与诉讼】**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 【征收调查登记】**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 【房屋征收范围确定】**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。