

法律一本通

第三版

国有土地上房屋 征收与补偿条例 一本通

法规应用研究中心 编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

阅 览

法律一本通

第三版

D922.39
2022

国有土地上房屋 征收与补偿条例 一本通

法规应用研究中心 编



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一本通/法规应用

研究中心编. —北京: 中国法制出版社, 2011. 9

(法律一本通)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2442 - 4

I. ①国… II. ①法… III. ①国有土地 - 土地征用 - 补偿 - 条例 - 基本知识 - 中国②房屋拆迁 - 补偿 - 条例 - 基本知识 - 中国 IV. ①D922. 39②D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 154341 号

责任编辑 陈 兴

封面设计 周黎明

国有土地上房屋征收与补偿条例一本通

GUOYOU TUDISHANG FANGWU ZHENGSHOU YU BUCHANG TIAOLI
YIBENTONG

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2012 年 2 月第 1 版

印张/9.25 字数/227 千

2012 年 2 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2442 - 4

定价: 25.00 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: 66071862

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

编辑说明

“法律一本通”系列丛书自2005年出版以来，以其科学的体系、实用的内容，深受广大读者的喜爱。2007年，我们对其进行了改版，丰富了其内容，增强了其实用性，再次博得了广大读者的赞誉。

我们秉承“以法释法”的宗旨，在保持原有的体例之上，再次对“法律一本通”系列丛书进行改版，以达到“应办案所需，适教学所用”的目标。新版丛书具有以下特点：

1. 丛书以主体法的条文为序号，逐条穿插关联的法律、行政法规、部门规章、司法解释、请示答复和部分地方规范性文件，方便读者理解和使用其他的相关法律文件。尤其是请示答复，往往是针对个案而抽象出来的一般性规则，具有实践操作指导意义。而这些精选的法律文件均为最新有效。

2. 丛书紧扣教学和实践两个主题，在目录上标注了重点法条，并在某些重点法条的相关规定之前，对收录的相关文件进行分类，再按分类归纳核心要点，以便读者最便捷地查找使用。

3. 丛书紧扣法律条文，在主法条的相关规定之后附上案例指引，收录最高人民法院公报案例以及最高人民法院相关机构公布的典型案例的裁判摘要。通过相关案例，可以进一步领会和把握法律条文的适用，从而作为解决实际问题的参考。并对案例指引制作索引目录，方便读者查找。

4. 丛书以脚注的形式，对各类法律文件之间或者同一法律文件不同条文之间的适用关系进行说明，以便读者系统地理解我国现行各个法律部门的规则体系，从而更好地指导教学工作和司法实践。

中国法制出版社

2012年2月

目 录

第一章 总则

- ★ 第一条【立法目的】 1
- ★ 第二条【适用范围】 2
- ★ 第三条【基本原则】 4
- ★ 第四条【行政管辖】 4
- ★ 第五条【房屋征收实施单位】 7
- ★ 第六条【主管部门】 11
- ★ 第七条【举报与监察】 12

第二章 征收决定

- ★ 第八条【征收情形】 20
- ★ 第九条【征收相关建设的要求】 29
- ★ 第十条【征收补偿方案】 57
- ★ 第十一条【旧城区改建】 63
- ★ 第十二条【社会稳定风险评估】 65
- ★ 第十三条【征收公告】 68
- ★ 第十四条【征收复议与诉讼】 71
- ★ 第十五条【征收调查登记】 102
- ★ 第十六条【房屋征收范围确定】 104

第三章 补偿

- ★ 第十七条【征收补偿范围】 107
- ★ 第十八条【涉及住房保障情形的征收】 133

★ 第十九条【被征收房屋价值的补偿】	162
第二十条【房地产价格评估机构】	204
第二十一条【产权调换】	215
★ 第二十二条【搬迁与临时安置】	219
第二十三条【停产停业损失的补偿】	220
★ 第二十四条【临时建筑】	225
第二十五条【补偿协议】	238
第二十六条【补偿决定】	240
★ 第二十七条【先补偿后搬迁】	244
★ 第二十八条【依法申请法院强制执行】	249
第二十九条【征收补偿档案与审计监督】	259

第四章 法律责任

第三十条【玩忽职守等法律责任】	264
★ 第三十一条【暴力等非法搬迁法律责任】	265
第三十二条【非法阻碍征收与补偿工作法律责任】	272
第三十三条【贪污、挪用等法律责任】	273
第三十四条【违法评估法律责任】	275

第五章 附则

第三十五条【施行日期】	277
-------------------	-----

附录:

1. 本书所涉文件目录	282
2. 国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式	286

案例索引目录

1. 高耀荣诉江苏省溧阳市建设局城市房屋拆迁行政裁决案 162
2. 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 204
3. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案 204

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)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 征收决定
- 第三章 补 偿
- 第四章 法律责任
- 第五章 附 则

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。

〔宪 法〕

1. 《宪法》(2004年3月14日修订)

第10条 城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

〔法律〕

2. 《土地管理法》(2004年8月28日修订)

第2条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第8条 城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

3. 《物权法》(2007年3月16日)

第4条 国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

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。

〔核心要点〕

1. 征收的合法性：《宪法》13；《国有土地上房屋征收与补偿条例》2、8；《物权法》42、44、148；《城市房地产管理法》6。

2. 补偿的合法性：《国有土地上房屋征收与补偿条例》2、17、

18、19；《物权法》42；《宪法》13；《城市房地产管理法》6。

3. 紧急情况下的征用：《物权法》44。

〔宪法〕

1. 《宪法》（2004年3月14日修订）

第13条 公民的合法的私有财产不受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

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。

〔法律〕

2. 《物权法》（2007年3月16日）

第42条 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。

征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，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。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第44条 因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。

第148条 建设用地使用权期间届满前，因公共利益需要提前收回该土地的，应当依照本法第四十二条的规定对该土地上的房屋及其他不动产给予补偿，并退还相应的出让金。

3. 《城市房地产管理法》（2009年8月27日修订）

第6条 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。

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。

[法 律]

1. 《土地管理法》（2004年8月28日修订）

第5条 国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责，由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第66条 县级以上人民政府土地行政主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。

土地管理监督检查人员应当熟悉土地管理法律、法规，忠于职守、秉公执法。

2. 《城市房地产管理法》（2009年8月27日修订）

第7条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规

定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

〔地方规范性文件〕

3. 《湖南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年4月29日 湘政办发〔2011〕23号）

二、明确国有土地上房屋征收补偿工作管理和实施机构

省住房和城乡建设主管部门应当会同省财政、国土资源、发展改革委等有关部门加强对全省国有土地上房屋征收与补偿工作的指导。市、县级人民政府负责本行政区域的国有土地上房屋征收与补偿工作。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。各级开发区管委会、高新区管委会等类似机构不是一级人民政府，不宜作为征收主体。各市、县级人民政府应尽快明确国有土地上房屋征收部门和房屋征收实施单位。市级人民政府国有土地上房屋征收部门应当对县级人民政府的国有土地上房屋征收与补偿工作实施指导，以确保同一地区特别是设区的城市补偿政策的统一和平衡。各地应根据实际情况，明确不以营利为目的的房屋征收实施单位。房屋征收部门委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体事务的，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。市、县级人民政府应对征收工作提供相应保障，确保征收工作顺利进行。房屋征收实施单位经费在市、县级人民政府批准的征收方案中明确，在财政部门核定的项目预算中列支。

4. 《北京市人民政府关于印发北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知》（2011年5月27日 京政发〔2011〕27号）

一、市政府相关部门按照各自职责分工做好房屋征收与补偿实施工作的指导和监督，完善相关工作机制。

区县人民政府负责本行政区域内房屋征收与补偿工作；区县房屋行政管理部门为本区县房屋征收部门，负责组织实施本行政区域内房屋征收与补偿工作。

5. 《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》(2011年6月15日 杭政〔2011〕40号)

二、杭州市政府负责市区范围内投资规模大、跨区域等的建设活动及杭州经济开发区、杭州钱江经济开发区范围内建设活动涉及的房屋征收与补偿工作。杭州市政府可以委托杭州经济开发区管委会、杭州钱江经济开发区管委会负责开发区内建设活动的房屋征收与补偿工作。

杭州市住房保障和房产管理局是本市市区的房屋征收部门,组织实施市区范围内由杭州市政府作出房屋征收决定的房屋征收与补偿工作,并对各区房屋征收部门的房屋征收与补偿工作实施监督管理。

各区、县(市)政府负责本辖区范围内的房屋征收与补偿工作。区、县(市)政府确定的房屋征收部门组织实施本辖区范围内的房屋征收与补偿工作。

发展改革、城乡规划、国土资源、建设、财政、审计等行政管理部门应当按照各自法定职责和本级政府规定的职责分工,密切配合,保障房屋征收与补偿工作顺利实施。

6. 《关于广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施意见》(2011年9月14日 穗府〔2011〕17号)

一、市人民政府负责本市国有土地上房屋征收与补偿工作;各区人民政府按照职权分工,负责本辖区内的房屋征收与补偿工作。

为推进简政强区事权改革,市辖各区行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作由各区人民政府依法决定;市级以上重大项目、跨区项目以及市政府认为需要统筹的项目,由市人民政府直接决定。

二、市政府房屋征收机构(以下称市房屋征收部门)负责具体组织实施本市的房屋征收与补偿工作,各区房屋征收部门(以下称区房屋征收部门)由区人民政府确定。

房屋征收部门的主要职责为:(一)负责贯彻执行国有土地上房屋征收与补偿的法律、法规和政策,拟定本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿的有关规定,报本级人民政府批准后执行;(二)组织编制本行政区域内房屋征收规划和年度计划;(三)组织实施本级政

府决定的国有土地上房屋征收与补偿工作；（四）受本级人民政府委托，组织有关部门论证和公布征收补偿方案，征求公众意见，举行听证会，对房屋征收进行社会稳定风险评估等；（五）协调其他政府有关部门加强对本行政区域内房屋征收与补偿实施工作的指导；（六）与被征收人签订补偿协议；（七）完成法律、法规规定的和本级政府交办的其他有关房屋征收与补偿工作。

市房地产行政主管部门对全市房屋征收部门的房屋征收与补偿实施工作进行监督管理。市房屋征收部门指导监督各区房屋征收部门开展国有土地上房屋征收项目具体工作的实施。

7. 《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（2011年10月19日 上海市人民政府令第71号公布）

第1条 为了规范本市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，结合本市实际，制定本细则。

第2条 在本市国有土地上实施房屋征收与补偿，适用本细则。

第3条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

第4条 市房屋行政管理部门是本市房屋征收与补偿工作的主管部门，负责本市房屋征收与补偿的业务指导和监督管理等工作。

市和区（县）发展改革、建设、规划土地、财政、公安、工商、监察等有关行政管理部门，应当依照本细则的规定和职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

被征收房屋所在地的街道办事处、镇（乡）人民政府，应当配合做好房屋征收与补偿的相关工作。

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。

〔地方规范性文件〕

1. 《哈尔滨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〉的意见》（2011年4月2日 哈政发〔2011〕5号）

二、确定征收责任，强化工作落实

根据《征收条例》有关规定，结合工作实际，我市实行“全市统筹、分区实施”的房屋征收工作体制。市政府负责全市的房屋征收与补偿工作，区政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。成立哈尔滨市人民政府房屋征收办公室（以下简称市征收办），负责统筹计划、综合协调、指导监督全市房屋征收与补偿工作；区政府设立区人民政府房屋征收办公室（以下简称区征收办），负责实施本行政区域的房屋征收与补偿具体工作。市发展改革、城乡建设、城乡规划、国土资源、住房保障和房产管理、行政执法、财政、公安、监察、审计、环境保护、文物保护等部门负责按照职能分工，支持、配合、监督房屋征收与补偿工作。

2. 《新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅关于贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的指导意见》（2011年4月20日）

二、依法确定房屋征收主体，明确房屋征收实施机构。

（三）依法确定房屋征收主体和房屋征收部门

市（自治州）、（区）人民政府是国有县土地上房屋征收主体（以下简称市、县级人民政府），政府派出机构（包括各类开发区、园区、边境口岸等）和镇、街道办事处等基层组织以及社区、居委会等居民自治组织，不具备《征收条例》规定的房屋征收主体资格。

市、县级人民政府应当按照责权一致，精简、效能的原则，根据本地房屋征收任务、政府管理人员素质、管理手段等因素，尽快确定本市、县房屋征收部门。房屋征收部门应当具有组织、协调住房和城乡建设、国土资源、发展改革、财政、环境保护、文物保护、审计、监察等部门开展房屋征收工作的能力，能够独立承担相应的法律责任。政府派出机构和镇、街道办事处等基层组织以及社区、居委会等居民自治

组织，在房屋征收部门统一组织下，协助做好房屋征收与补偿工作。

（四）依法委托房屋征收实施单位

伴随自治区现代化工业化、新型城镇化进程，房屋征收工作将成为市、县级人民政府一项常态化工作，征收任务较重的市、县，房屋征收部门可以将房屋征收与补偿的具体工作，委托给房屋征收实施单位。按照《征收条例》的要求，房屋征收实施单位，应当由财政全额拨款，具有法人资格。房屋征收部门不得将房屋征收与补偿的具体工作委托给项目建设单位以及公司、企业等经济组织。

房屋征收部门委托房屋征收实施单位，应当出具书面委托文件。委托文件应当载明委托人、受委托人、委托事项、委托权限和委托时限等内容。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。

3. 《吉林省人民政府办公厅关于贯彻〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的指导意见》（2011年5月4日 吉政办发〔2011〕8号）

二、房屋征收机构和人员编制由编制部门作出规定。

三、房屋征收实施单位人员数量不能满足房屋征收工作需要的，可聘用房屋征收工作人员，也可以聘用提供房屋征收服务的企业从事劳务性工作，征收服务的劳务报酬从征收补偿费用中列支，但不得挤占被征收人的补偿费用。

4. 《北京市人民政府关于印发北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知》（2011年5月27日 京政发〔2011〕27号）

二、房屋征收部门可以委托符合条件的房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，并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。

房屋征收部门或者房屋征收实施单位根据需要可以通过购买服务方式完成房屋征收与补偿过程中涉及的测绘、评估、房屋拆除、法律服务等专业性工作。

5. 《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》（2011年6月15日 杭政〔2011〕40号）

三、市、区（县、市）政府根据房屋征收工作实际，成立房屋征

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。

房屋征收部门应当加强对房屋征收实施单位从事房屋征收与补偿工作人员的培训和指导，监督房屋征收实施单位在委托范围内开展房屋征收与补偿工作，并对其行为后果承担法律责任。

6. 《天津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〉有关事项的意见》（2011年6月1日 津政发〔2011〕20号）

二、关于房屋征收补偿主体和标准

（一）征收补偿主体。区人民政府负责本辖区内的房屋征收与补偿工作。区县房屋行政管理部门作为房屋征收部门，负责组织实施本辖区内的房屋征收与补偿工作。区县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。

7. 《江苏省人民政府关于贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》（2011年7月8日 苏政发〔2011〕91号）

第19条 房屋征收部门应当加强对房屋征收实施单位及其工作人员的管理。

第20条 从事房屋征收工作的人员应当熟练掌握房屋征收相关法律、法规、规章等规定和其他业务知识，并经培训考核合格。

省住房城乡建设厅和房屋征收部门应当定期对从事房屋征收工作的人员进行教育培训。

8. 《关于广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施意见》（2011年9月14日 穗府〔2011〕17号）

三、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。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

9. 《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（2011年10月19日 上海市人民政府令第71号公布）