

国有土地上房屋 征收与补偿条例 关联规定

(注释应用本)

12

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

国有土地上房屋 征收与补偿条例 关联规定

(注释应用本)

12

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关联规定: 注释应用本/法规应用研究中心编. —北京: 中国法制出版社, 2012. 3

(法律法规关联规定系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3589 - 5

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 035803 号

策划编辑 戴 蕊

责任编辑 戴 蕊

封面设计 周黎明

国有土地上房屋征收与补偿条例关联规定: 注释应用本

GUOYOU TUDISHANG FANGWU ZHENGSHOU YU BUCHANG TIAOLI

·GUANLIAN GUIDING·ZHUSHI YINGYONGBEN

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 4 月第 1 版

印张/7.5 字数/188 千

2012 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3589 - 5

定价: 18.00 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: 66065921

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

编辑说明

中国法制出版社是国务院法制办公室直属的中央级法律图书专业出版机构，是国家法律和行政法规的权威出版机构。多年来，我社一直致力于编辑出版在全社会普及法律知识、传播法治理念、适合大众需求的法律图书。

本套丛书编纂的目的就是为广大读者理解与适用法律提供一站式的服务，将对法律条文的立法解释、文义解释、体系解释、历史解释等法律解释方法统一运用于对条文的注释中，突出对于重点法律文件的注释解读与应用扩展。

多元化的注释：来源于全国人大法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院、最高人民检察院等立法与司法部门对法律条文的权威解读以及对法律具体适用的司法解释与司法文件等，务求简洁实用。

延展性的应用：将最高人民法院、最高人民检察院及相关部门针对具体法律问题做出的具有一般指导意义的批复、答复和复函，司法实务部门主要的指导意见、会议纪要、答记者问等文件中提炼出的案件审理规范和裁判标准，具有典型指导意义的最高人民法院公报案例裁判要点融入条文应用中，为读者解决实际问题提供最权威、最有力的支持。

适用中的关联：关联规定一是体现重点法律条文与其他法律的条文之间适用上的关联，二是除了收录主体法之外，与之密切相关的司法实践中同时会适用到的相关法律文件也全部收录，并附以注释加工。

实用性的附录：根据各个分册的特点，归纳整理出相关的实务流程图、赔偿计算公式及标准、文书范本等作为附录，以帮助读者快速查找信息，有效解决纠纷。

希望本套丛书的出版，能够真正为读者学习和应用法律，解决实际的法律问题带来一定的便利和帮助，也恳请广大读者在使用过程对书中存在的不足之处提出进一步完善的建议。

法律要点导读

《中华人民共和国宪法》中就规定了国家为了公共利益的需要,可以对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。土地、房屋的征收补偿同样要遵循这一基本准则。而我国的土地制度将土地分为国家所有和集体所有两种,对这两种不同性质的土地及上面的房屋进行征收和征用也分别对应不同的征收补偿规定。

对于国有土地上房屋的征收补偿,最初由《城市房屋拆迁管理条例》加以规制,《物权法》公布后,强调了征收与征用的区别,并且确定只有为了公共利益的需要才可以征收土地和房屋。因此,国务院于2011年1月21日公布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》,废止了旧的《城市房屋拆迁管理条例》,此后对于国有土地上房屋的征收与补偿都要适用新条例的规定。而对于集体土地及上面房屋的征收程序与补偿标准,目前仍只能主要适用《土地管理法》以及《土地管理法实施条例》的规定。

《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) 征收补偿项目

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,新条例规定,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。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) 征收补偿标准及被征收房屋评估

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)征收范围及对公共利益的界定

新条例规定,因国防、外交需要,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、旧城区改建等公共利益需要才可以实行房屋征收。

(四)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。新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)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。新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)取消行政强制拆迁

新条例明确取消了行政强制拆迁,被征收人超过法定期限不申请行政复议或者不提起行政诉讼,在补偿决定规定期限内又不搬迁的,由政府依法申请人民法院强制执行。

(七)争议解决途径

根据新条例的规定,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。被征收人对补偿决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。在签订拆迁补偿协议后,一方当事人不履行补偿协议约定的义务的,另一方当事人可以依法向人民法院提起诉讼。

综上所述,新条例体现出了统筹兼顾、公平补偿、阳光征收的特点,有力地保障了被征收房屋所有权人的合法利益。

目 录*

法律要点导读	1
--------------	---

国有土地上房屋征收与补偿条例

第一章 总 则

第一条 【立法目的】	1
应用 1 出租房屋被拆迁的处理 / 2	
第二条 【适用范围】	2
第三条 【基本原则】	2
第四条 【行政管辖】	2
应用 2 市、县级人民政府在房屋征收补偿工作中的职责 / 3	
应用 3 房屋征收部门的设置方式及职责 / 3	
第五条 【房屋征收实施单位】	3
第六条 【主管部门】	4
第七条 【举报与监察】	5

第二章 征 收 决 定

第八条 【征收情形】	5
应用 4 公共利益六项情形的具体内容及其依据 / 6	

* 本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

第 九 条 【征收相关建设的要求】	7
第 十 条 【征收补偿方案及征求意见】	8
第 十 一 条 【旧城区改建】	8
第 十 二 条 【社会稳定风险评估】	8
第 十 三 条 【征收公告】	9
第 十 四 条 【征收复议与诉讼】	9
第 十 五 条 【征收调查登记】	10

应用 5 被征收房屋的调查登记 / 10

第 十 六 条 【房屋征收范围确定】	11
--------------------------	----

应用 6 征收范围确定后,禁止改建房屋和改变房屋用途的行为 / 11

第三章 补 偿

第 十 七 条 【征收补偿范围】	12
------------------------	----

应用 7 房屋拆迁中对特殊群体的保护 / 13

第 十 八 条 【涉及住房保障情形的征收】	13
-----------------------------	----

第 十 九 条 【被征收房屋价值的补偿】	13
----------------------------	----

应用 8 单方委托房屋资产评估报告异议的处理 / 14

应用 9 对被拆迁房屋评估报告有异议的救济途径 / 14

第 二 十 条 【房地产价格评估机构】	15
---------------------------	----

应用 10 评估人不具备法定评估资格的法律后果 / 15

第 二 十 一 条 【产权调换】	15
------------------------	----

第 二 十 二 条 【搬迁与临时安置】	16
---------------------------	----

第 二 十 三 条 【停产停业损失的补偿】	16
-----------------------------	----

第 二 十 四 条 【临时建筑】	17
------------------------	----

应用 11 违法建筑界定及对违法建筑的处理 / 17

应用 12 对于未超过批准期限的临时建筑的处理 / 17

第 二 十 五 条 【补偿协议】	18
------------------------	----

应用 13 对拆迁人未在约定的期限内为被拆迁人办理房屋产权证的处理 / 18

应用 14 拆迁人将补偿安置房屋另卖他人的处理 / 18

应用 15 拆迁协议的法律约束力 / 18

应用 16	拆迁人被吊销营业执照的法律后果 / 19	
第二十六条	【补偿决定】	19
应用 17	市、县级人民政府作出补偿决定的两种情形 / 20	
应用 18	达成或未达成拆迁补偿安置协议的争议解决 / 20	
第二十七条	【先补偿后搬迁原则】	21
应用 19	先补偿、后搬迁的情形 / 21	
第二十八条	【依法申请法院强制执行】	22
应用 20	法院强制执行搬迁的条件 / 22	
应用 21	强制搬迁时,执行人应当通知被执行人到场 / 23	
第二十九条	【征收补偿档案与审计监督】	23

第四章 法律 责任

第三十条	【玩忽职守等法律责任】	23
应用 22	“不履行本条例规定的职责”包括的情形 / 24	
第三十一条	【暴力等非法搬迁法律责任】	24
第三十二条	【非法阻碍征收与补偿工作法律责任】	24
第三十三条	【贪污、挪用等法律责任】	24
第三十四条	【违法评估法律责任】	25

第五章 附 则

第三十五条	【施行日期】	25
-------	--------------	----

◆关联规定

中华人民共和国宪法(节录)	26
(2004年3月14日修正)	
中华人民共和国物权法(节录)	27
(2007年3月16日)	
应用 1 物权法确立的不动产登记制度 / 29	
应用 2 预告登记对房地产开发商处分权利的限制 / 32	
应用 3 物权登记和商事登记对民事权益的影响 / 33	

应用 4	物权法确立的土地征收补偿制度 / 38
应用 5	国有财产的范围 / 39
应用 6	国有资产监督管理机构的主要职责 / 40
应用 7	对房屋共有部分利用的限制 / 44
应用 8	分割共有财产的基本原则 / 51
应用 9	机动车作为动产在适用善意取得制度时的条件 / 53
中华人民共和国城市房地产管理法	66
(2009 年 8 月 27 日修正)	
应用 1	城镇个人建造住宅须经城市房地产管理机关审核 / 67
应用 2	土地使用权出让的审批权限 / 69
应用 3	未按合同规定提供土地使用权的处理 / 70
应用 4	可以收回国有土地使用权的情形 / 71
应用 5	房地产市场估价管理的部门和机构 / 74
应用 6	房地产市场估价程序 / 75
应用 7	不符合房地产转让条件的土地使用权转让合同的效力 认定 / 77
中华人民共和国土地管理法(节录)	83
(2004 年 8 月 28 日修正)	
应用 1	集体土地征收安置补助费的分配方式 / 94
应用 2	征收集体土地时涉及被征收土地上房屋和其他不动产的 补偿 / 95
应用 3	土地用途变更对于国有土地使用权出让合同效力的影响 / 98
应用 4	农村居民购买住宅的购房买卖合同效力认定 / 101
应用 5	向本集体经济组织成员之外转让住房和宅基地的行为效力 / 101
中华人民共和国城乡规划法	103
(2007 年 10 月 28 日)	
应用 1	编制城市规划应当注意的问题及考虑的因素 / 104
应用 2	省域城镇体系规划的编制与审批 / 106
应用 3	省域城镇体系规划的内容 / 107
应用 4	城市总体规划的编制程序 / 107

应用 5 城市、镇总体规划的强制性内容 / 109	
应用 6 城市控制性详细规划的内容 / 110	
应用 7 修建性详细规划的内容 / 111	
应用 8 近期建设规划的内容 / 114	
应用 9 建设项目选址意见书的内容 / 115	
应用 10 划拨用地的范围及申请程序 / 116	
应用 11 申请建设用地规划许可证的程序 / 117	
应用 12 规划条件与出让合同中土地用途不相同的法律后果 / 118	
应用 13 申请建设工程规划许可证的程序 / 119	
应用 14 对违规进行乡村建设行政处罚的主体 / 126	
城市房地产开发经营管理条例	127
(2011 年 1 月 8 日修订)	
房屋登记办法	134
(2008 年 2 月 15 日)	
国有土地上房屋征收评估办法	154
(2011 年 6 月 3 日)	
房地产估价机构管理办法	160
(2005 年 10 月 12 日)	
注册房地产估价师管理办法	172
(2006 年 12 月 25 日)	
房地产估价规范(GB/T 50291 - 1999)	180
(1999 年 2 月 12 日)	
建筑工程建筑面积计算规范(GB/T 50353 - 2005)	209
(2005 年 4 月 15 日)	

◆实用附录

1. 国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式	216
2. 征收耕地的补偿费用标准及计算公式(征收其他土地可参照执行) ...	218
3. 集体土地征收安置补偿协议(参考文本)	220
4. 国有土地上房屋征收补偿协议(参考文本)	221

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。

● 注释

本条例只适用于国有土地上单位或者个人的房屋征收与补偿的活动,对于集体土地及房屋的征收程序与补偿标准,目前仍只能主要适用《土地管理法》以及《土地管理法实施条例》的规定。从法律上讲,本条例应当只适用于被征收房屋所有权人,但这并不意味着对因历史原因形成的公房承租人的合法权益有所忽视,而是要区分不同情况,既依法维护好其合法权益,又符合法律的基本精神。因此,条例虽然没有对公房承

* 条文主旨为编者所加,下同。

租人的补偿作出规定,对公房承租人的补偿问题,各地可以自行制定办法,对私房承租人的问题,则应依据相关的法律规范来解决。

应用 1

出租房屋被拆迁的处理

房屋出租人与承租人之间签订的房屋附属物搬迁补偿协议为双方当事人之间真实的意思表示,出租人应当按照协议规定履行支付补偿款的义务。(参见“徐州市粮油连锁中心与赵振弟房屋拆迁补偿合同纠纷上诉案”,江苏省徐州市中级人民法院民事判决书〔2011〕徐民终字第 1025 号)

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。

● 注释

本条明确了征收国有土地上单位、个人的房屋只能是为了公共利益的需要。这就明确了实施房屋征收的前提,而之前旧的《城市房屋拆迁管理条例》则无此规定。

● 关联规定

本法第 8 条,见 5 页;《宪法》第 10、13 条,见 26 - 27 页;《物权法》第 42 条,见 36 页;《城市房地产管理法》第 6 条,见 67 页。

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。

● 注释

本条的规定包括三层含义:一是房屋征收与补偿的主体是市、县级人民政府;二是房屋征收与补偿工作由市、县级人民政府确定的房屋征

收部门组织实施；三是市、县级人民政府有关部门应当按照职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

应用 2

市、县级人民政府在房屋征收补偿工作中的职责

根据条例的规定，市、县级人民政府在房屋征收补偿工作中的职责有：组织有关部门论证和公布征收补偿方案，征求公众意见；对征收补偿方案的征求意见情况和修改情况进行公布，以及因旧城区改建需要征收房屋，多数人不同意情况下举行听证会；对房屋征收进行社会稳定风险评估；依法作出房屋征收决定并公布；制定房屋征收的补助和奖励办法；组织有关部门对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认证和处理；依法作出房屋征收补偿决定等。

应用 3

房屋征收部门的设置方式及职责

房屋征收部门的设置可以有以下两种方式：一是市、县级人民政府设立专门的房屋征收部门；二是在现有的部门（如房地产管理部门、建设主管部门）中，确定一个部门作为房屋征收部门。

房屋征收部门的职责主要有：委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，并对委托实施的房屋征收与补偿行为负责监督；拟定征收补偿方案，并报市、县级人民政府；组织对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，并公布调查结果；书面通知有关部门暂停办理房屋征收范围内的新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等相关手续；与被征收人签订补偿协议；与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议或者被征收房屋所有权人不明确的，报请作出征收决定的市、县级人民政府作出补偿决定；依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布等。

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。

● 注释

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。委托的事项一般包括:协助进行调查、登记,协助编制征收补偿方案,协助进行房屋征收与补偿政策的宣传、解释,就征收补偿的具体问题与被征收人协商,协助组织征求意见、听证、论证、公示以及组织对被征收房屋的拆除等。

房屋征收实施单位根据房屋征收部门的委托,以房屋征收部门的名义实施征收与补偿,相关法律后果由房屋征收部门承担。

承担房屋征收与补偿工作的实施单位,应当是不以营利为目的,其所需工作经费应当由政府财政予以保障。

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。

● 注释

本条第1款规定了上级人民政府的层级监督。其监督形式既包括主动进行的检查、考核和个案监督,也包括依照本条例第7条规定对单位或者个人的举报进行核实、处理,还包括对被征收人依照本条例第14条、第26条第3款规定提起的行政复议案件依法进行处理。

上级人民政府发现市、县级人民政府的房屋征收与补偿行为违反本条例规定的,可以依照本条例第30条的规定对有关工作人员责令改正、通报批评、依法给予行政处分,造成损失的,依法承担赔偿责任;必要时,也可以直接改变或者撤销市、县级人民政府作出的不适当的征收决定或者补偿决定。对于依照本条例第14条、第26条第3款规定提起的行政复议案件,复议机关应当依照行政复议法等法律、行政法规的规定予以处理。

根据本条第2款的规定,国务院住房城乡建设主管部门会同有关部门负责指导全国的房屋征收与补偿实施工作,省级人民政府住房城乡建设主管部门会同有关部门负责指导本省、自治区、直辖市的房屋征收与补偿实施工作。承担指导职责的主管部门应当全面了解管辖范围内房

屋征收与补偿实施工作的情况,及时发现、协调解决有关问题,督促市、县级人民政府房屋征收部门和其他有关部门依法行使职权、履行职责。

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。

● 注释

举报的主体既包括被征收人和利害关系人,例如,被征收人的亲属、被征收房屋的抵押权人、被征收人所负债务的债权人等,也包括与征收活动没有利害关系的任何组织和个人。举报的内容既包括人民政府、人民政府工作部门及其工作人员的行为,例如,违反规定作出房屋征收决定,违反规定给予补偿,政府工作人员不履行职责、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊,贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用等;也包括参与房屋征收与补偿活动的有关组织及其工作人员的行为,例如,采取非法方式迫使被征收人搬迁、出具虚假或者有重大差错的评估报告等,还包括被征收人的行为,例如,在房屋征收范围确定后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等。负责接受举报的主体主要包括作出征收决定的市、县级人民政府及其房屋征收部门和财政、国土资源、发展改革等有关部门,上级人民政府及其房屋征收部门和财政、国土资源、发展改革等有关部门,以及作出征收决定的市、县级人民政府及上级人民政府监察、审计等部门。

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: