

CHAIQIAN
ZHNEGDI
YUXINNONGCUN
JIANSHE
FALVZHINAN

实用版

法律行为
百科全书

拆迁、征地 与新农村建设 法律指南

杨再兴◎编著

学习土地法律法规基本常识，掌握维护农村土地权益技能，发挥农民在新农村建设中的重要作用。

完善新农村建设法律法规 为新农村建设保驾护航

体系新颖，内容充实，浅显易懂，尤为适合没有法律专业知识的人员学习和参考

中国建材工业出版社

拆迁、征地与新农村建设 法律指南

杨再兴 编 著

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

拆迁、征地与新农村建设法律指南 / 杨再兴编著
—北京：中国建材工业出版社，2016.9
ISBN 978-7-5160-1480-6

I. ①拆… II. ①杨… III. ①房屋拆迁 - 法规 - 中国
- 指南②农村 - 土地征用 - 法规 - 中国 - 指南 IV.
①D922.18-621②D922.39-62

中国版本图书馆CIP数据核字 (2016) 第115522号

内容提要

从当前“农业、农村、农民”工作的热点、社会关注的焦点入手，编者本着最新、最适用、最基本的宗旨，编写了《拆迁、征地与新农村建设法律指南》。本书设置了4大篇目，内容包括：农村土地管理法规、新农村建设基本政策、征地房屋拆迁法律适用法律救济、新农村建设房屋拆迁法律适用法律救济。本书力求通俗、简明，具有较强的针对性和可操作性。

本书是各级机关单位、企事业单位团体依法处理征地拆迁纠纷，广大人民群众依法维护合法权益的必备工具书。

出版发行：中国建材工业出版社
地 址：北京市海淀区三里河路1号
邮 编：100044
经 销：全国各地新华书店
印 刷：三河市明华印务有限公司
开 本：710×1000 1/16
印 张：14
字 数：235千字
版 次：2016年9月第1版
印 次：2016年9月第1次印刷
定 价：26.80元

本社网址：www.jccbs.com 微信公众号：zgjcgyCBS



前言

土地是我国社会主义市场经济建设中最为核心的生产要素之一，与其相关的法律法规在政府、公众及社会各界的关注程度一直很高。随着我国依法治国方略的实施，法律的价值日益凸显，法律已经全面渗透到社会生活的各个领域。

围绕中央提出的社会主义新农村建设“生产发展，生活宽裕，乡风文明，村容整洁，管理民主”的总要求，服务“三农”是各级党委、政府和基层工作的重要任务。由此，编者精心编写了《拆迁、征地与新农村建设法律指南》。

该书编写人员均是长期在一线工作、有丰富的实践经验和较高理论水平的创新型人才和知名专家学者，这使得该书的科学性和可操作性有了可靠保证。

《拆迁、征地与新农村建设法律指南》是在吸收我国拆迁、征地、新农村建设管理理论与方法的基础上，结合我国农村现阶段的农村实际和建设实践编写而成。内容全面丰富、新颖，农村法律法规健全，与农民日常生产、生活关系密切，通俗易懂，具有较强的思想性、知识性，实用性。本书采用独特的体例结构，收录与征地补偿、拆迁补偿有关的现行有效的法律、行政法规、部门规章、司法解释等规范性文件，以便读者了解国家相关方针政策和具体操作要求。

本书既可作为全国村官考试用书，也可作为高等院校农林经济管理专业和土地资源管理专业本、专科生教材，还可供基层相关专业人员作为工作参考用书。同时，本书也是各级机关单位、企事业单位团体依法处理征地拆迁



纠纷，广大人民群众依法维护合法权益的必备工具书。

由于编写时间仓促，编者水平有限，还望读者在使用过程中不吝赐教，提出宝贵意见，以便本书继续修订完善。

编 者
2016年7月

目 录

■ 第1篇 农村土地管理法规

第一部 中华人民共和国农村土地承包法 / 002

- 第一章 总 则 / 002
- 第二章 家庭承包 / 003
- 第三章 其他方式的承包 / 008
- 第四章 争议的解决和法律责任 / 009
- 第五章 附 则 / 011

第二部 中华人民共和国土地管理法 / 012

- 第一章 总 则 / 012
- 第二章 土地的所有权和使用权 / 013
- 第三章 土地利用总体规划 / 015
- 第四章 耕地保护 / 017
- 第五章 建设用地 / 019
- 第六章 监督检查 / 024
- 第七章 法律责任 / 025
- 第八章 附 则 / 027

第三部 农村土地承包经营权流转管理办法 / 028

- 第一章 总 则 / 028
- 第二章 流转当事人 / 028
- 第三章 流转方式 / 029
- 第四章 流转合同 / 030
- 第五章 流转管理 / 031
- 第六章 附 则 / 032

第四部 农村土地管理的其他法规 / 034

第一章 国务院关于深化改革严格土地管理的决定 / 034

第二章 最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件
适用法律问题的解释 / 041

■ 第2篇 新农村建设基本政策

第一部 新农村建设基本政策的意见 / 047

第一章 中共中央 国务院关于推进社会主义新农村建设的
若干意见 / 047

第二章 最高人民法院关于人民法院为建设社会主义新农村
提供司法保障的意见 / 059

第二部 新农村建设国家扶持政策新规 / 063

第一章 2015—2016年全国两会关于国家对新农村建设扶持
政策的实施 / 063

第二章 2016年农业政策性银行支持新农村建设相关政策研
究 / 065

■ 第3篇 征地房屋拆迁法律适用法律救济

第一章 征地房屋拆迁法律适用 / 073

第二章 征地房屋拆迁法律依据及相关政策 / 076

第三章 征地房屋拆迁法律救济 / 078

第四章 国家征收土地 / 97

第五章 国家征用土地 / 105

第六章 国家征收土地工作程序 / 116

第七章 国家征收土地补偿、安置标准 / 111

■ 第4篇 新农村建设房屋拆迁法律适用法律救济

第一部 新农村建设房屋拆迁法律适用及相关政策 / 116

- 第一章 社会主义新农村建设 / 116
- 第二章 新农村建设房屋拆迁法律适用 / 123
- 第三章 新农村建设房屋拆迁法律依据及相关政策 / 141
- 第四章 新农村建设房屋拆迁法律救济 / 143
- 第五章 新农村建设主管部门 / 149
- 第六章 新农村建设主体 / 152
- 第七章 新农村建设应当注意的若干法律问题 / 153

第二部 新农村建设规划实施与管理 / 162

- 第一章 新农村建设规划管理 / 162
- 第二章 新农村建设规划技术事项 / 163
- 第三章 新农村建设规划的制定 / 178
- 第四章 新农村建设规划的期限、批准、调整与公布 / 182
- 第五章 新农村建设规划实施用地 / 184

第三部 新农村建设房屋拆迁与管理 / 191

- 第一章 新农村建设房屋拆迁 / 191
- 第二章 新农村建设房屋产权、产籍管理 / 195

附录1 中共中央国务院文件 / 197

附录2 合同范文 / 212

第 1 篇

农村土地管理法规



第一部

中华人民共和国农村土地承包法

(2002年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议
通过 2002年8月29日中华人民共和国主席令第73号公布
自2003年3月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为稳定和完善以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制，赋予农民长期而有保障的土地使用权，维护农村土地承包当事人的合法权益，促进农业、农村经济发展和农村社会稳定，根据宪法，制定本法。

第二条 本法所称农村土地，是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地。

第三条 国家实行农村土地承包经营制度。

农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包。

第四条 国家依法保护农村土地承包关系的长期稳定。

农村土地承包后，土地的所有权性质不变。承包地不得买卖。

第五条 农村集体经济组织成员有权依法承包由本集体经济组织发包的农村土地。

任何组织和个人不得剥夺和非法限制农村集体经济组织成员承包土地的权利。

第六条 农村土地承包，妇女与男子享有平等的权利。承包中应当保护妇女

的合法权益，任何组织和个人不得剥夺、侵害妇女应当享有的土地承包经营权。

第七条 农村土地承包应当坚持公开、公平、公正的原则，正确处理国家、集体、个人三者的利益关系。

第八条 农村土地承包应当遵守法律、法规，保护土地资源的合理开发和可持续利用。未经依法批准不得将承包地用于非农建设。

国家鼓励农民和农村集体经济组织增加对土地的投入，培肥地力，提高农业生产能力。

第九条 国家保护集体土地所有者的合法权益，保护承包方的土地承包经营权，任何组织和个人不得侵犯。

第十条 国家保护承包方依法、自愿、有偿地进行土地承包经营权流转。

第十一条 国务院农业、林业行政主管部门分别依照国务院规定的职责负责全国农村土地承包及承包合同管理的指导。县级以上地方人民政府农业、林业等行政主管部门分别依照各自职责，负责本行政区域内农村土地承包及承包合同管理。乡（镇）人民政府负责本行政区域内农村土地承包及承包合同管理。

第二章 家庭承包

第一节 发包方和承包方的权利和义务

第十二条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会发包；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组发包。村集体经济组织或者村民委员会发包的，不得改变村内各集体经济组织农民集体所有土地的所有权。

国家所有依法由农民集体使用的农村土地，由使用该土地的农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组发包。

第十三条 发包方享有下列权利：

- （一）发包本集体所有的或者国家所有依法由本集体使用的农村土地；
- （二）监督承包方依照承包合同约定的用途合理利用和保护土地；
- （三）制止承包方损害承包地和农业资源的行为；



(四) 法律、行政法规规定的其他权利。

第十四条 发包方承担下列义务：

- (一) 维护承包方的土地承包经营权，不得非法变更、解除承包合同；
- (二) 尊重承包方的生产经营自主权，不得干涉承包方依法进行正常的生产经营活动；
- (三) 依照承包合同约定为承包方提供生产、技术、信息等服务；
- (四) 执行县、乡（镇）土地利用总体规划，组织本集体经济组织内的农业基础设施建设；
- (五) 法律、行政法规规定的其他义务。

第十五条 家庭承包的承包方是本集体经济组织的农户。

第十六条 承包方享有下列权利：

- (一) 依法享有承包地使用、收益和土地承包经营权流转的权利，有权自主组织生产经营和处置产品；
- (二) 承包地被依法征用、占用的，有权依法获得相应的补偿；
- (三) 法律、行政法规规定的其他权利。

第十七条 承包方承担下列义务：

- (一) 维持土地的农业用途，不得用于非农建设；
- (二) 依法保护和合理利用土地，不得给土地造成永久性损害；
- (三) 法律、行政法规规定的其他义务。

第二节 承包的原则和程序

第十八条 土地承包应当遵循以下原则：

- (一) 按照规定统一组织承包时，本集体经济组织成员依法平等地行使承包土地的权利，也可以自愿放弃承包土地的权利；
- (二) 民主协商，公平合理；
- (三) 承包方案应当按照本法第十二条的规定，依法经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意；
- (四) 承包程序合法。

第十九条 土地承包应当按照以下程序进行：

- (一) 本集体经济组织成员的村民会议选举产生承包工作小组；
- (二) 承包工作小组依照法律、法规的规定拟订并公布承包方案；
- (三) 依法召开本集体经济组织成员的村民会议，讨论通过承包方案；
- (四) 公开组织实施承包方案；
- (五) 签订承包合同。

第三节 承包期限和承包合同

第二十条 耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年；特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。

第二十一条 发包方应当与承包方签订书面承包合同。

承包合同一般包括以下条款：

- (一) 发包方、承包方的名称，发包方负责人和承包方代表的姓名、住所；
- (二) 承包土地的名称、坐落、面积、质量等级；
- (三) 承包期限和起止日期；
- (四) 承包土地的用途；
- (五) 发包方和承包方的权利和义务；
- (六) 违约责任。

第二十二条 承包合同自成立之日起生效。承包方自承包合同生效时取得土地承包经营权。

第二十三条 县级以上地方人民政府应当向承包方颁发土地承包经营权证或者林权证等证书，并登记造册，确认土地承包经营权。

颁发土地承包经营权证或者林权证等证书，除按规定收取证书工本费外，不得收取其他费用。

第二十四条 承包合同生效后，发包方不得因承办人或者负责人的变动而变更或者解除，也不得因集体经济组织的分立或者合并而变更或者解除。

第二十五条 国家机关及其工作人员不得利用职权干涉农村土地承包或者变更、解除承包合同。



第四节 土地承包经营权的保护

第二十六条 承包期内，发包方不得收回承包地。

承包期内，承包方全家迁入小城镇落户的，应当按照承包方的意愿，保留其土地承包经营权或者允许其依法进行土地承包经营权流转。

承包期内，承包方全家迁入设区的市，转为非农业户口的，应当将承包的耕地和草地交回发包方。承包方不交回的，发包方可以收回承包的耕地和草地。

承包期内，承包方交回承包地或者发包方依法收回承包地时，承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的，有权获得相应的补偿。

第二十七条 承包期内，发包方不得调整承包地。

承包期内，因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形对个别农户之间承包的耕地和草地需要适当调整的，必须经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府和县级人民政府农业等行政主管部门批准。承包合同中约定不得调整的，按照其约定。

第二十八条 下列土地应当用于调整承包土地或者承包给新增人口：

- （一）集体经济组织依法预留的机动地；
- （二）通过依法开垦等方式增加的；
- （三）承包方依法、自愿交回的。

第二十九条 承包期内，承包方可以自愿将承包地交回发包方。承包方自愿交回承包地的，应当提前半年以书面形式通知发包方。承包方在承包期内交回承包地的，在承包期内不得再要求承包土地。

第三十条 承包期内，妇女结婚，在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地；妇女离婚或者丧偶，仍在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地。

第三十一条 承包人应得的承包收益，依照继承法的规定继承。

林地承包的承包人死亡，其继承人可以在承包期内继续承包。

第五节 土地承包经营权的流转

第三十二条 通过家庭承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。

第三十三条 土地承包经营权流转应当遵循以下原则：

（一）平等协商、自愿、有偿，任何组织和个人不得强迫或者阻碍承包方进行土地承包经营权流转；

（二）不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途；

（三）流转的期限不得超过承包期的剩余期限；

（四）受让方须有农业经营能力；

（五）在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

第三十四条 土地承包经营权流转的主体是承包方。承包方有权依法自主决定土地承包经营权是否流转和流转的方式。

第三十五条 承包期内，发包方不得单方面解除承包合同，不得假借少数服从多数强迫承包方放弃或者变更土地承包经营权，不得以划分“口粮田”和“责任田”等为由收回承包地搞招标承包，不得将承包地收回抵顶欠款。

第三十六条 土地承包经营权流转的转包费、租金、转让费等，应当由当事人双方协商确定。流转的收益归承包方所有，任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。

第三十七条 土地承包经营权采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转，当事人双方应当签订书面合同。采取转让方式流转的，应当经发包方同意；采取转包、出租、互换或者其他方式流转的，应当报发包方备案。

土地承包经营权流转合同一般包括以下条款：

（一）双方当事人的姓名、住所；

（二）流转土地的名称、坐落、面积、质量等级；

（三）流转的期限和起止日期；

（四）流转土地的用途；

（五）双方当事人的权利和义务；



(六) 流转价款及支付方式;

(七) 违约责任。

第三十八条 土地承包经营权采取互换、转让方式流转,当事人要求登记的,应当向县级以上地方人民政府申请登记。未经登记,不得对抗善意第三人。

第三十九条 承包方可以在一定期限内将部分或者全部土地承包经营权转包或者出租给第三方,承包方与发包方的承包关系不变。

承包方将土地交由他人代耕不超过一年的,可以不签订书面合同。

第四十条 承包方之间为方便耕种或者各自需要,可以对属于同一集体经济组织的土地的承包经营权进行互换。

第四十一条 承包方有稳定的非农职业或者有稳定的收入来源的,经发包方同意,可以将全部或者部分土地承包经营权转让给其他从事农业生产经营的农户,由该农户同发包方确立新的承包关系,原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。

第四十二条 承包方之间为发展农业经济,可以自愿联合将土地承包经营权入股,从事农业合作生产。

第四十三条 承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的,土地承包经营权依法流转时有权获得相应的补偿。

第三章 其他方式的承包

第四十四条 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的,适用本章规定。

第四十五条 以其他方式承包农村土地的,应当签订承包合同。当事人的权利和义务、承包期限等,由双方协商确定。以招标、拍卖方式承包的,承包费通过公开竞标、竞价确定;以公开协商等方式承包的,承包费由双方议定。

第四十六条 荒山、荒沟、荒丘、荒滩等可以直接通过招标、拍卖、公开协商等方式实行承包经营,也可以将土地承包经营权折股分给本集体经济组织成员后,再实行承包经营或者股份合作经营。

承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩的,应当遵守有关法律、行政法规的规定,防止水土流失,保护生态环境。

第四十七条 以其他方式承包农村土地，在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先承包权。

第四十八条 发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人承包，应当事先经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。

由本集体经济组织以外的单位或者个人承包的，应当对承包方的资信情况和经营能力进行审查后，再签订承包合同。

第四十九条 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得土地承包经营权证或者林权证等证书的，其土地承包经营权可以依法采取转让、出租、入股、抵押或者其他方式流转。

第五十条 土地承包经营权通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的，该承包人死亡，其应得的承包收益，依照继承法的规定继承；在承包期内，其继承人可以继续承包。

第四章 争议的解决和法律责任

第五十一条 因土地承包经营发生纠纷的，双方当事人可以通过协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等调解解决。

当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

第五十二条 当事人对农村土地承包仲裁机构的仲裁裁决不服的，可以在收到裁决书之日起三十日内向人民法院起诉。逾期不起诉的，裁决书即发生法律效力。

第五十三条 任何组织和个人侵害承包方的土地承包经营权的，应当承担民事责任。

第五十四条 发包方有下列行为之一的，应当承担停止侵害、返还原物、恢复原状、排除妨害、消除危险、赔偿损失等民事责任：

- （一）干涉承包方依法享有的生产经营自主权；
- （二）违反本法规定收回、调整承包地；
- （三）强迫或者阻碍承包方进行土地承包经营权流转；