

四川省哲学社会科学普及规划项目

社会科学知识普及丛书
SHEHUIKEXUE
ZHISHI PUJI
CONGSHU

土地征收征用 房屋拆迁的法律问题 解答

四川出版集团·四川人民出版社

社会科学知识普及丛书
SHEHUIKEXUE
ZHISHI PUJI
CONGSHU

土地征收征用 房屋拆迁的法律问题 解答

编著者： 郑泰安 周泰山 程顺增
李佳穗 黄泽勇 谢春凌
王 静 王圣念 王 嫒
陈 静

四川出版集团
四川人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地征收征用、房屋拆迁的法律问题解答/郑泰安等
编著. —成都: 四川人民出版社, 2006. 11
(社会科学知识普及丛书/何其之、唐永进主编)
ISBN 7-220-07278-3

I. 土... II. 郑... III. ①土地征用—法规—中国
—问答②房屋拆迁—法规—中国—问答
IV. D922.39-44②D922.181-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 127671 号

社会科学知识普及丛书

TUDIZHENGSHOUZHENGYONG

FANGWUCHAIQIAN DE FALUWENTIJIEDA

土地征收征用、房屋拆迁的法律问题解答

郑泰安等 编著

责任编辑
封面设计
技术设计
责任校对
责任印制

董孟戎 (028) 86259685
文小牛
杨 潮
何秀兰
李 剑 孔凌凌

出版发行

四川出版集团
四川人民出版社 (成都槐树街 2 号)

网 址

<http://www.scpph.com>
<http://www.booksss.com.cn>
E-mail: scrmcbsf @ mail. sc. cninfo. net

发行部业务电话

(028) 86259459 86259455

防盗版举报电话

(028) 86259524

印 刷

四川机投印务有限公司

成品尺寸

110mm×185mm

印 张

7.5

插 页

2

字 数

150 千字

版 次

2006 年 11 月第 1 版

印 次

2006 年 11 月第 1 次印刷

书 号

ISBN 7-220-07278-3/F·783

定 价

15.00 元

■ 版权所有·侵权必究

本书若出现印装质量问题, 请与我社发行部联系调换
电话: (028) 86259624

四川省哲学社会科学普及规划项目
社会科学知识普及丛书

编委会主任

王 均

编委会副主任

梁守勋 刘朝宽 何其知

编委会委员

王 均	梁守勋	张家鎰	刘朝宽
何其知	唐永进	谢世廉	李泽敏

主 编

何其知 唐永进



前 言

社会科学是什么？问到这个问题可能很多人会想到大学课堂上教授们一摞摞厚厚的讲稿，或者书店中一排排装帧精美的图书。社会科学有什么用？可能很多人对此也是一头雾水。长期以来，社会科学由于独特的学科性质和它为现实服务往往要经过中间环节的特点，使其总是难以走出学府、走出书斋，给人一种高深莫测的感觉，与人们若即若离。其实，社会科学并不高深。社会科学是人们认识人类社会，使自己的行为适应人类社会发​​展规律，推动人类社会向前发展的有力思想工具。正如人类对自然界不断的探索认识使人们掌握更多的自然科学规律，有利于人类利用自然、改造自然，为人们的生存发展服务一样，不断地了解探索人类社会发​​展规律，可以使人了解掌握更多的社会科学知识，更好地去认识社会、



适应社会、推动社会发展。因此，知识就是力量，不仅表现在自然科学领域，也表现在社会科学领域；知识改变命运，也不仅限于自然科学，同样也适用于社会科学。在学习自然科学的同时，努力学习掌握一些文学、史学、美学、政治学、经济学、法学、教育学、心理学、体育学等社会科学知识，无疑将使你的知识更丰富，使你更智慧地面对人生，使你的生活更理智、更精彩。

党的十六届三中全会提出，要坚持以人为本，树立全面、协调、可持续的发展观，促进经济社会和人的全面发展。党的十六届五中全会更明确强调，要全面贯彻落实科学发展观，坚持以科学发展观统领经济社会发展全局。科学发展观是我们党在深刻总结了国内外发展经验，特别是我国几十年经济建设中的经验教训，吸收了人类现代文明进步成果的基础上提出来的，是我国今后经济社会发展的根本指导思想。全面正确地贯彻落实科学发展观，不仅是党委、政府的头等大事，也是需要各行各业和全体民众认真贯彻落实的头等大事。“以人为本”则是科学发展观的核心和本质，它不仅明确要求发展的目的必须是为了人民，发展必须依靠人民，发展成果必须由人民共享，而且要求要在经济发展的基础上不断提高人民群众的思想道德、科学文化水平和健康水平，促进



人的全面发展。显然，要达到这个目的，必须经过党委、政府和全体人民的共同努力。要解决好全面、协调、可持续发展问题，就要正确解决好经济发展与社会发展的关系问题，解决好产业之间、区域之间、城乡之间、人与自然之间的协调问题，解决好人口、资源与环境的关系问题。这些问题的解决，都必须要靠广大干部群众学习掌握更多的社会科学知识，以科学的决策、科学的工作、科学的生活来实现。因此，学习掌握社会科学知识，攸关我国经济社会发展的方向、方式与目的，攸关人的全面发展，攸关人民的根本利益，成为当前贯彻落实科学发展观的一项重要基础性工作。

当前，在科学发展观的指导下，我国的经济社会加快发展，正经历着深刻的变化，人们生活异彩纷呈。同时，经济全球化进一步发展，文化交流更趋频繁，各种社会思潮相互激荡，这给我们带来了巨大的机遇和挑战。面对急剧的社会变革和错综复杂的社会现象，人们或振奋，或忧虑，或急躁，都希望对各种社会现象有个清醒的认识，对各种社会问题有个明确的解答。人们对社会科学知识的渴求，从来没有像现在这样强烈。值此社会转型时期，为了满足广大干部群众对社会科学知识的学习了解，相当长一段时间以来，我省广大社会科学工作者在普及社会科学知识方面，作出了很大



努力，也取得了一定成绩。然而，我省乃至全国社会科学知识普及读物质量低、品种少的情况依然存在。鉴于此，我们决定从今年起组织专家学者每年编撰出版几本社科普及读物。在选题上，我们尽可能考虑先从当前社会热点难点问题入手，从人民群众最需要、最关心的问题着眼，将理论与实际需要结合起来，使所编读物能基本满足广大人民群众对社科知识的渴求。

编撰《社会科学知识普及丛书》是一件难度较大的事情。我们将尽力选好专题，以满足广大干部群众学习之需；将同专家学者一道，努力提高读本质量。但由于水平视野等多方面因素所限，恐仍有诸多不尽如人意之处，敬请读者提出宝贵意见。



目 录

1. 什么是土地征收？什么是土地征用？土地征收和征用的区别是什么？ / 1
2. 土地使用权的具体年限是如何规定的？年限到期后怎么办？ / 4
3. 国家的征地权具体由哪些机关来行使？ / 6
4. 哪些行政机关享有征收土地的审批权限？ / 7
5. 我国法律规定，建设占用土地，征收农用地，应先行办理哪些农用地转用审批手续？ / 10
6. 国土资源部发布的部门规章中对农用地转用审批作出了什么规定？ / 13
7. 请问集体土地能不能以出让或者转让的方式使使用权发生改变？ / 17
8. 请问集体土地的“以租代征”问题应



- 如何处理? / 20
9. 如何处理“以租代征”的违法违规行为?
..... / 21
10. 依法征用、使用的土地范围内的坟墓
如何处理? / 24
11. 农村村民小组是否拥有集体土地所有
权? / 26
12. 在集体土地上进行商品房开发和销售
行为是否有效? / 28
13. 在什么情形下可以收回集体土地使用
权? / 30
14. 在什么情形下可以收回国有土地使用
权? / 32
15. 什么是征用土地的“两公告、一登记”
程序? / 34
16. 征用土地的补偿、安置方案在具体实
施中应当符合什么规定? / 36
17. 行政机关在并未具备收回相对人土地
使用权的法定情形下收回其土地使用
权的, 应承担何种责任? / 38
18. 政府实施开发建设征收农村集体土地
时, 对被征收土地的定性错误应承担
何种责任? / 41
19. 未在约定的期限内完成拆迁安置, 土
地行政管理部门是否有权收回土地使
用权? / 42



20. 土地行政机关能否以未在合同约定的
期限内完成工程建设为由, 无偿收回
土地使用权? / 45
21. 我国关于土地征收补偿的标准是什么?
..... / 47
22. 土地征收补偿的范围是什么? / 51
23. 国有土地征收的补偿费用如何发放?
..... / 53
24. 什么是土地登记? 土地登记的内容是
什么? / 56
25. 我国土地行政赔偿案件中, 请求人能
否提出精神损害赔偿? / 57
26. 国有土地使用权转让合同中的“一地
多转”如何处理? / 60
27. 征收征用集体土地怎样进行补偿?
..... / 62
28. 土地被征收征用时, 对农民土地上的
房屋是否进行补偿? 如何补偿? ... / 66
29. 集体土地征收征用中房屋拆迁与城市
房屋拆迁的区别是什么? / 67
30. 在集体土地上的房屋拆迁有哪些程序?
..... / 69
31. 被拆迁房屋的土地使用权期限届满,
是否可以进行房屋产权调换? 如果实
行货币补偿, 采取什么标准? / 72
32. 房屋拆迁过程中拆迁人与被拆迁人双



- 方达不成协议时该怎么办? / 74
33. 国家无偿收回土地使用权对地上建筑物应如何处理? / 76
34. 什么是房屋拆迁? / 78
35. 我国关于城市房屋拆迁的相关法律法规有哪些? / 80
36. 关于城市房屋拆迁的国家政策有哪些? / 83
37. 2001 年施行的新的《城市房屋拆迁管理条例》较之 1996 年的条例主要作了哪些修改? / 86
38. 在城市房屋拆迁过程中, 涉及宗教房屋的, 我国法律有何规定? / 89
39. 在城市房屋拆迁过程中, 涉及文物古迹的, 我国法律有何规定? / 91
40. 关于房屋拆迁的形式, 我国法律有何规定? / 96
41. 什么叫拆迁过程当事人, 城市房屋拆迁过程中究竟有哪些当事人? / 98
42. 拆迁人在拆迁过程中享有哪些权利, 负有哪些义务? / 100
43. 被拆迁人以及房屋承租人在拆迁过程中享有哪些权利, 负有哪些义务? / 102
44. 各级政府及其相关部门在拆迁中有哪些职能? / 104



45. 对拆迁单位的资格我国法律有何规定?
..... / 108
46. 拆除违章建筑和超过批准期限的临时
建筑,我国法律有哪些规定?
..... / 110
47. 房屋拆迁纠纷有哪些解决途径?
..... / 113
48. 拆迁人进行拆迁需要具备哪些条件?
..... / 118
49. 什么是房屋拆迁许可证?办理房屋拆
迁许可证所要提交的资料有哪些,其
具体程序如何? / 121
50. 如何审查房屋拆迁许可证的合法性?
..... / 124
51. 房屋拆迁公告由谁发布?其具体内容
为何? / 127
52. 拆迁范围确定后,拆迁范围内的房屋
所有人能否处置其房屋? / 129
53. 实施房屋拆迁超越经批准的拆迁范围
和规定的拆迁期限,该怎么处理?
..... / 132
54. 拆迁人应该怎样进行拆迁?我国法律
法规对拆迁人委托拆迁有哪些规定?
..... / 134
55. 拆迁中拆迁人能否转让房地产开发项
目?若遇到这种情况,拆迁户该怎么



- 办? / 136
56. 房屋拆迁评估的内容有哪些? / 138
57. 如何选择拆迁评估机构? / 140
58. 如果拆迁人和被拆迁人对评估结果持
有异议, 该如何解决? / 141
59. 如何订立补偿安置协议? 补偿安置协
议有哪些主要内容? / 143
60. 补偿安置协议签订以后, 是否必须到
公证机关办理公证? / 145
61. 补偿安置协议有争议时怎么办?
..... / 147
62. 房屋拆迁补偿安置协议能否变更?
..... / 149
63. 在什么样的情况下, 城市房屋拆迁补
偿安置协议无效? / 151
64. 拆迁人和被拆迁人无法就拆迁补偿安
置达成协议, 在此种情况下, 该如何
解决? / 153
65. 行政裁决已作出, 但是拆迁人与被拆
迁人另行签订补偿协议, 两者效力如
何认定? / 155
66. 被拆迁人的房屋中哪些建筑有权要求
补偿, 哪些无权要求补偿? / 156
67. 如果被拆迁户对拆迁的补偿标准不服,
拒绝拆迁, 若被强制拆迁, 被拆迁人
的权利怎么保护? / 158



68. 强制拆迁在什么情况下适用? / 161
69. 户口空挂在拆迁地能否得到经济补偿?
..... / 163
70. 拆迁人停水、停电, 并逼签协议, 被
拆迁人该怎么办? / 164
71. 什么是拆迁听证? 在什么情况下要启
动听证程序? 拆迁听证程序应遵循什
么原则? / 166
72. 拆迁纠纷民事诉讼需要证明的问题是
什么? / 168
73. 拆迁纠纷民事诉讼举证期限的规定有
哪些? / 170
74. 什么是拆迁纠纷行政诉讼? 其受案范
围是什么? / 171
75. 什么是拆迁纠纷行政裁决? 行政裁决
如何启动? / 174
76. 城市房屋拆迁补偿和安置协议公证如
何办理? 城市房屋拆迁补偿、安置协
议公证的受理条件是什么? / 177
77. 对房屋所有人进行补偿, 房屋承租人
的利益该怎么办? / 179
78. 房地产开发企业转让房地产开发项目,
原项目尚未完成拆迁补偿安置的, 应
该怎么处理? / 180
79. 房屋拆迁补偿价格如何确定? / 181
80. 我国法律对产权调换有哪些规定?



- / 183
81. 在房屋拆迁中货币补偿款和安置房的所有权由谁享有? / 184
82. 房地产商将拆迁补偿、安置协议约定给被拆迁人的安置房擅自卖给他人, 被拆迁人该怎么办? / 186
83. 当私有住房被拆迁时, 其涉及租赁人的, 如何对所有人 and 承租人安置补偿? / 188
84. 当私有住房被拆迁时, 其上设有抵押权的, 此时房屋拆迁应如何进行? / 190
85. 房屋买受人没有进行产权登记, 但是已经居住多年, 对于此种情况该如何处理? / 192
86. 拆迁中因婚姻带来的复杂情况应如何处理? / 194
87. 拆迁中因继承带来的复杂情况应如何处理? / 199
88. 对于有产权争议的房产的拆迁应如何处理? / 203
89. 对于房屋产权人下落不明的房屋如何进行拆迁? / 204
90. 对房屋实际面积与产权登记的面积不一致时, 应该怎样补偿? / 205
91. 开发商将用于补偿安置的房屋一物二