

最新
注释版法规专辑
拆迁补偿安置

最新

拆迁补偿安置

注释版法规专辑

Regulations on Demolition and Compensation
With Explanatory Notes

·2·



法律出版社
LAW PRESS CHINA

最新拆迁补偿安置

注释版法规专辑

法律出版社法规中心编



法律出版社

www.lawpress.com.cn



法律门
Access To

www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

最新拆迁补偿安置注释版法规专辑 / 法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社,2014.4

(注释版法规专辑)

ISBN 978-7-5118-6308-9

I. ①最… II. ①法… III. ①房屋拆迁—土地征用—
补偿—法律解释—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第073123号

©法律出版社·中国

责任编辑/王曦

装帧设计/李瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/永恒印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850毫米×1168毫米 1/32

印张/5.25 字数/132千

版本/2014年5月第1版

印次/2014年5月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978-7-5118-6308-9

定价:15.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

当今社会,法律的作用越来越大,涉及社会生活的方方面面。为帮助广大读者正确运用法律解决纠纷,我们曾编辑出版了“注释版法规专辑”系列图书。套书以专辑的形式,将解决各类纠纷中常用的法律、法规、司法解释以及其他规范性文件都囊括在内,并对该类纠纷解决中的主体法以注释的方式予以解读,简单明了、通俗易懂。一册在手,读者即可掌握解决该类纠纷的主要法律文件。为方便读者使用,书中还对主体法附加条旨,条旨的内容是对该条法律条文的概括,便于读者快速找到自己需要的条文。

本系列图书出版以来受到广大读者的欢迎,编辑部也收到大量读者来信来电,对本书的改进提出了宝贵建议。随着我国立法步伐的加快,大量新的法律法规陆续出台,为向读者提供最新的法律法规信息,我们对本套丛书进行了全面修订,选取读者关注度较高的领域予以再版,并适当添加了公司登记、招标投标等新的品种。对于本次没有更新的品种,读者仍可选购2010年或2012年出版的版本。

由于编者水平有限,书中不足之处在所难免,恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心
2014年5月



最新出版信息

2014 版中华人民共和国法律法规全书系列

本套丛书选取公众关心的热点法律领域,全面而又细致地收录了各领域的全部法律、司法解释,以及重要的行政法规、部门规章、规范性文件。部分分册根据实际情况,加收典型案例或者文书范本。全书采用 185mm×230mm 大开本,大字体,便于摊开,方便阅读;分类细致,编排合理,读者可以通过目录轻松查找到自己关心的法律问题所对应的法律文件。

- 2014 中华人民共和国常用法律法规全书(含司法解释)
- 2014 中华人民共和国最新司法解释全集(附赠超值光盘含相关法律法规)
- 2014 中华人民共和国民事法律法规全书(含司法解释)
- 2014 中华人民共和国刑法及司法解释全书(含立案标准)
- 2014 中华人民共和国劳动和社会保障法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国房地产法律法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国土地法律法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国伤残鉴定与赔偿法规全书(含国家标准)
- 2014 中华人民共和国合同法律法规全书(含示范文本)
- 2014 中华人民共和国公司法律法规全书(含典型案例)
- 2014 中华人民共和国知识产权法律法规全书(含司法解释)
- 2014 中华人民共和国经济法律法规全书(含司法解释)
- 2014 中华人民共和国医疗法律法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国征地补偿标准与法规全书(含各地政策)
- 2014 中华人民共和国安全生产法律法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国工程建设法律法规全书(含典型案例)
- 2014 中华人民共和国银行、金融业务法规全书(含相关政策)
- 2014 中华人民共和国常见纠纷索赔法规全书(含实用图表)
- 2014 中华人民共和国上市公司法律法规全书(含相关政策)
- 2013 中华人民共和国公安法律法规全书(含相关政策)
- 中华人民共和国交通运输法律法规全书(道路交通与纠纷解决)

出版日期:2014 年 1 月全新上市(个别 2013 版品种除外)

销售热线:010-63939792/9781 各地新华书店及法律专业书店均有售



最新出版信息

最新中华人民共和国法律配套解读与实例系列

权威文本:选取标准文本,由相关法律专家撰写适用提要

专业解读:主体法重点条文进行详细解读,对此相关联的其他法律、法规、司法解释、审判政策进行配套解读

实用信息:条文下加注关联法规索引、典型案例精析

相关规定:收录相关法律、法规、规章和司法解释,以及其他实用政策信息

最新中华人民共和国民法通则配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国物权法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国侵权责任法配套解读与实例

最新中华人民共和国合同法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国婚姻法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国公司法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国土地管理法配套解读与实例(含实施条例)

最新中华人民共和国治安管理处罚法配套解读与实例

最新中华人民共和国道路交通安全法配套解读与实例(含实施条例)

最新中华人民共和国劳动法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国劳动合同法配套解读与实例(含实施条例)

最新中华人民共和国刑法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国刑事诉讼法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国民事诉讼法配套解读与实例(含司法解释)

最新中华人民共和国行政诉讼法配套解读与实例(含司法解释)

出版日期:2014年5月起陆续上市

销售热线:010-63939792/9781 各地新华书店及法律专业书店均有售

注释版法规专辑系列(在售)

※土地承包注释版法规专辑(最新修订版)

书号:ISBN 978-7-5118-3782-0 定价:10 元

※房屋买卖注释版法规专辑(最新修订版)

书号:ISBN 978-7-5118-3824-7 定价:17 元

※物业纠纷注释版法规专辑

书号:ISBN 978-7-5118-0537-9 定价:12 元

※债务纠纷注释版法规专辑(最新修订版)

书号:ISBN 978-7-5118-3784-4 定价:14 元

※劳动合同注释版法规专辑(最新修订版)

书号:ISBN 978-7-5118-3880-3 定价:15 元

※治安管理注释版法规专辑(最新修订版)

书号:ISBN 978-7-5118-3787-5 定价:19 元

※食品安全注释版法规专辑(最新修订版)

书号:ISBN 978-7-5118-3789-9 定价:17 元

※安全生产注释版法规专辑

书号:ISBN 978-7-5118-0550-8 定价:16 元

※民事证据注释版法规专辑

书号:ISBN 978-7-5118-0956-8 定价:12 元

※刑事证据注释版法规专辑

书号:ISBN 978-7-5118-0957-5 定价:16 元

※国家赔偿注释版法规专辑

书号:ISBN 978-7-5118-1003-8 定价:14 元

※审计注释版法规专辑

书号:ISBN 978-7-5118-1340-4 定价:14 元

※民间资本投资法规专辑(第二版)

书号:ISBN 978-7-5118-5884-9 定价:18 元

※个体工商户法规专辑

书号:ISBN 978-7-5118-4149-0 定价:10 元

※公务员注释版法规专辑

书号:ISBN 978-7-5118-4148-3 定价:19 元

注释版法规专辑系列(最新)

1. 最新征地补偿安置注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6309-6 定价:18 元
2. 最新拆迁补偿安置注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6308-9 定价:15 元
3. 最新婚姻家庭注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6307-2 定价:15 元
4. 最新公司登记注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6289-1 定价:21 元
5. 最新合同纠纷注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6310-2 定价:20 元
6. 最新招标投标注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-5888-7 定价:25 元
7. 最新医疗纠纷注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6311-9 定价:18 元
8. 最新工伤纠纷注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6367-6 定价:20 元
9. 最新交通事故损害赔偿注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6368-3 定价:16 元
10. 最新学生伤害事故处理注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6331-7 定价:15 元
11. 最新人身损害赔偿注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6329-4 定价:22 元
12. 最新伤残鉴定注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6204-4 定价:19 元
13. 最新社会保险注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6205-1 定价:20 元
14. 最新劳动争议注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6206-8 定价:13 元
15. 最新侵权责任注释版法规专辑
书号:ISBN 978-7-5118-6207-5 定价:15 元

目 录

一、拆迁补偿安置核心法律规范

国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	(1)
附:国务院法制办、住房和城乡建设部负责人解读《国有 土地上房屋征收与补偿条例》	(19)
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(2012.3. 26)	(23)
最高人民法院关于认真贯彻执行《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(2012.4.5)	(30)
住房和城乡建设部关于推进国有土地上房屋征收与补偿 信息公开工作的实施意见(2012.5.30)	(38)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(40)
中华人民共和国城市房地产管理法(节录)(2009.8.27 修正)	(43)
中华人民共和国行政强制法(节录)(2011.6.30)	(44)
中华人民共和国民事诉讼法(节录)(2012.8.31 修正)	(51)
最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题 的批复(1996.7.24)	(52)

最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复(2005.8.1)	(53)
最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定(2011.8.7)	(54)
国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知(2010.5.15)	(56)
国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	(59)
房地产估价机构管理办法(2013.10.16 修正)	(66)

[立法资料]

城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13)	(81)
-----------------------------	--------

二、拆迁补偿安置相关法律法规

中华人民共和国行政诉讼法(节录)(1989.4.4)	(88)
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(节录)(2000.3.8)	(90)
中华人民共和国行政许可法(节录)(2003.8.27)	(94)
中华人民共和国行政复议法(节录)(2009.8.27 修正)	(100)
中华人民共和国行政复议法实施条例(节录)(2007.5.29)	(104)
中华人民共和国民事诉讼法(节录)(2012.8.31 修正)	(109)
建设行政许可听证工作规定(2004.6.30)	(114)
信访条例(节录)(2005.1.10)	(118)
中华人民共和国政府信息公开条例(节录)(2007.4.5)	(120)
行政机关公务员处分条例(节录)(2007.4.22)	(121)
建设部信访工作管理办法(2005.11.10 修订)	(122)

最高人民法院关于人民法院立案工作的暂行规定(1997.

4.21) (132)

附:

国有土地上房屋征收评估委托合同 (136)

行政复议申请书 (142)

行政起诉状(公民适用) (143)

行政起诉状(法人、单位适用) (144)

行政上诉状(公民适用) (145)

行政上诉状(法人、单位适用) (146)

民事起诉状 (147)

民事上诉状 (148)

行政复议流程图 (149)

行政诉讼流程图(一审) (150)

行政诉讼流程图(二审) (151)

民事诉讼流程图(一审) (152)

民事诉讼流程图(二审) (153)

一、拆迁补偿安置核心法律规范

国有土地上房屋征收与补偿条例

2011年1月21日国务院令 第590号公布施行

第一章 总 则

第一条 【适用范围】^①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^②

本条规定了条例的适用范围。首先在空间范围上是国有土地,即发生在集体土地上的征收和补偿行为不适用本条例。其次本条例调整的是房屋征收与补偿活动,包括征收与补偿两个方面内容。征收和补偿是不可分割的两个内容,一般来说,给予合法、适当的补偿,是征收行为合法的基础。按照本条例的规定,只有在依法给予被征收人补偿后,才能完成征收行为。

第二条 【征收条件】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

本条规定了征收的条件。即为了公共利益的需要、给予公平补偿。征收作为一个国家行为,涉及剥夺公民基本的财产权利,因此不能任意进行。只有在符合一定条件的前提下才能进行。征收最重要的条件是公共利益需要,这是征收行为合法的实体性条件。非因公共利益需要,不能动用国家公权力剥夺公民财产,确实需要

^{①②} 条文主旨及注释为编者所加,下同。

取得其他公民房屋所有权等财产的,只能通过平等购买的方式。征收的另外一个条件是补偿。条例规定的是公平补偿,即依据本条例规定的补偿标准,给予同一征收范围内的被征收人同样标准的、合法的补偿。强调公平补偿,实际也是强调依法补偿,因为只有严格依法补偿,才能实现结果的公平。

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。

注 释

本条规定了征收与补偿的基本原则。决策民主,强调的是征收项目的确定应当建立在广泛征求意见的基础上,只有多数人接受的,才能确定为公共利益需要的项目。程序正当,强调的是征收决定的作出和征收行为的实施都应当严格依照有关法律程序,保证当事人合法权益。结果公开,主要是针对征收补偿,只有公开,才能保证公平,也才能保证被征收人依法按时搬迁,顺利实施征收行为。

第四条 【房屋征收部门】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

本条规定了征收行为的实施机关。根据这条规定,市、县级人民政府负责房屋征收与补偿工作。因此,只有市、县级人民政府才能依法作出征收决定,这是本条例与2001年《城市房屋拆迁管理条例》(以下简称拆迁条例)的一个不同之处,拆迁行为的拆迁人是建设单位,而征收只能是政府行为。同时,值得注意的是,本条赋予了“县级”人民政府征收权力,也就是说,设区的市的区政府,也

可以作出征收决定,这也是本条例与拆迁条例不同的地方。

市、县级人民政府在作出征收决定以后,由市、县级人民政府确定的房屋征收部门负责组织实施征收与补偿工作。这里的房屋征收部门,类似原来各地设立的拆迁主管部门,如拆迁管理办公室等。

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

本条规定了具体承担房屋征收补偿工作的单位。由于条例第四条规定的房屋征收部门作为政府管理部门,人员有限,不可能直接从事征收和补偿行为,因此条例允许房屋征收部门委托房屋征收实施单位,承担具体的征收和补偿工作。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,相关的法律后果由房屋征收部门承担。对于房屋征收实施单位的具体性质,条例未作明确规定,各地可以根据实际情况自行确定,但条例做了一点限制,即房屋征收实施单位不能以营利为目的。

第六条 【监督、指导】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、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 【公共利益】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。

注 释

本条规定了可以实施征收的情形。总的原则是只有出于公共利益的需要,才能实施征收行为。因此可以认为本条是关于公共利益的界定。对于公共利益界定,向来有列举式和概括式两种模式,各有利弊。本条例采用了概括式的方式界定公共利益。根据本条规定,属于公共利益的建设活动,都是由政府来组织实施的。但政府组织实施,并不等于都要由政府直接作为建设主体,政府也可能吸收其他社会主体来实施一定的建设活动,或者由政府成立专门的机构或者企业来实施建设活动。同时,本条第(六)项有一个兜底式的规定,根据这个规定,将来法律和行政法规可以对本条进行补充,从而赋予地方政府为实施特定建设项目进行征收的权利。

第九条 【规划、年度计划】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规划。

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。

注 释

本条是对第八条规定公共利益情形的补充规定。也就是说,判断一个建设项目是否属于公共利益需要,不仅要看其是否属于条例第八条规定的范围内,还要看其是否符合本条规定的条件,即这些建设项目是否纳入了条例规定的相关规划和计划。按照相关法律、行政法规的规定,国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划等都需要经过一定的制定和审批程序,这些程序实质上构成了对一个建设项目是否符合公共利益需要的审查过程。

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。

注 释

本条是关于征收补偿方案的规定。征收补偿方案是作出征收决定的依据和条件。如前所述,征收决定的作出必须符合两个条件:一是为公共利益需要;二是公平补偿。只有制定出了合法、公平的征收补偿方案,才可以在此基础上作出征收决定,启动征收程序。本条规定有权拟定征收补偿方案的是房屋征收部门。

第十一条 【征收补偿方案征求意见】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。

注 释

本条是对征收补偿方案征求意见的规定。值得注意的是本条针对旧城区改造所作的特别规定。在本条例向社会公开征集意见期间,就旧城区改造是否应该纳入公共利益范围、允许进行征收,有激烈的争论。最后条例将旧城区改造有条件地纳入了公共利益范围,这里的条件一是要纳入当地的国民经济和社会发展年度计划;二是在多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定时,有关地方政府应该组织有被征收人和公众代表参加的听证会,对征收补偿方案进行讨论和修改。

第十二条 【征收补偿决定作出程序】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。

注 释

本条是关于征收补偿决定的程序性规定。作出征收补偿决定在实体上应满足公共利益和公平补偿两个条件,本条进而对征收补偿决定的程序性条件作了规定。首先要进行社会稳定风险评估,即组织有关部门对建设项目进行论证,研究其对社会可能造成的影响、群众可能的反应以及有关的应对措施等。如果决定涉及人数较多的,条例还要求经政府常务会议讨论,以进一步增加决定的严肃性。其次要求在作出征收决定前,有关补偿的费用足额到位,并且专户存储、专款专用。

第十三条 【征收补偿决定作出后的要求】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。