

Application of the Law on Expropriation and Compensation

征收拆迁补偿 法律适用全书

(征收、估价、补偿、执行)

• 第五版 •



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

Application of the Law on Expropriation and Compensation

征收拆迁补偿 法律适用全书

(征收、~~估价~~、~~补偿~~、~~执行~~)

第五版

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

征收拆迁补偿法律适用全书/中国法制出版社编.
—5 版. —北京: 中国法制出版社, 2014. 5
(法律适用全书; 19)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 5280 - 9

I. ①征… II. ①中… III. ①房屋拆迁 - 土地征用
- 补偿 - 法律适用 - 中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 055651 号

责任编辑 朱丹颖

封面设计 周黎明

征收拆迁补偿法律适用全书

ZHENGSHOU CHAIQIAN BUCHANG FALÜ SHIYONG QUANSHU

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/710 × 980 毫米 16

版次/2014 年 5 月第 5 版

印张/25.25 字数/750 千

2014 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5280 - 9

定价: 56.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66067369

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法,制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律;在全国人民代表大会闭会期间,对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改;解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律,制定行政法规,发布决定和命令。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定地方性法规,报批准後施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定,制定法规,在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例,报批准後生效。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规,制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规,在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令,在其权限范围内,制定军事规章,在武装力量内部实施。

- 注:1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市
2. 法的效力等级:宪法>法律>行政法规>地方性法规、部门规章、地方政府规章;地方性法规>本级和下级地方政府的规章。(>表示效力高于)
3. 司法解释:司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释,司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据

编辑说明

《法律适用全书》系列为我社的品牌工具书,初版于2006年,一经面市就受到了广大读者的关注与喜爱,此后几版也持续热销。随着我国法治进程的加快,国家法律文件的清理工作取得了阶段性的成果,同时也出台了一大批与民生密切相关的法律法规,中国特色社会主义法律体系已经形成。

此次全新推出的第五版《法律适用全书》,及时反映了国家的最新立法动态,重在实用,附有具备强大检索功能的“注释链接”,并根据各个分册的不同特点增补了指导案例、文书范本、相关标准、流程图表等内容。

本书编排特色在于:

1. 收录范围

收录了与主题相关的最新现行有效的法律、行政法规、重要的部门规章和司法解释文件,收录时间截至2014年4月。

为了便于读者了解法律文件的修改变化,在目录中注明了法律文件的首次公布时间及历次修订或修正的公布时间。对于司法解释中与新颁布的法律相冲突或已经明令废止的条文,对照最高人民法院和最高人民检察院发布的废止文件目录进行了梳理,并用脚注加以说明。

2. 分类标准

对所收法律文件首先按照主题内容进行一级分类,每一类下再按照法律、行政法规及文件、部门规章及文件、司法解释及文件四个效力层级进行区分,体系清晰明了。在每个一级分类前增加了适用导读,以使读者对于各类别下法律文件之间的适用关系有初步的了解。

3. 文本加工

条文主旨——主要法律和行政法规的条文前都附有条文主旨,读者可对法条内容一目了然。刑法分则以最高人民法院和最高人民检察院颁布的罪名规定所确立的法定罪名作为条旨。

条文加工——以脚注形式对重难点法条作了加工,包括:【条文解读】精选、提炼

相关法律规定以及全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权威解读,以助读者领会条文内容;【关联规定】分为两种:(1)与条文紧密相关的规定作了链接,便于作者快速查找;(2)对于全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院、最高人民检察院和有关部门对法律条文理解适用的解释性答复、批复及复函等,摘录核心内容;【案例索引】选取近年来《最高人民法院公报》等权威公布的具有典型性的指导案例,在条文下制作索引,所有案例的裁判要旨则统一放于每部分之后。

4. 增值服务

为了使读者更方便地使用本书,我们将附赠本分册相关标准规范、典型案例全文的电子版。凡是购买本书的读者,请发送电子邮件至 shiyongquanshu2014@163.com,告知您所购买的图书书名、购书用途、购书书店名、您的职业及意见或建议后,即可免费获得网络下载密码,登录中国法制出版社官网(www.zgfzs.com)首页的增值服务栏目下载。

重在细节,胜在品质,最大程度地方便读者适用法律一直是我们追求的目标!

编 者
2014年5月

常用法律简目

一、综合

宪法（节录）／2
民法通则（节录）／2
物权法（节录）／4
城乡规划法／18
文物保护法（节录）／25
合同法（节录）／31
招标投标法／46
土地登记办法／79
房屋登记办法／85

二、国有土地上房屋征收与补偿

城市房地产管理法／117
国有土地上房屋征收与补偿条例／128
国有土地上房屋征收评估办法／137
商品房销售面积计算及公用建筑面积
分摊规则（试行）／153

三、农村土地征收安置与补偿

土地管理法／209

农村土地承包法／223
土地管理法实施条例／232
征收土地公告办法／243

四、大型工程建设项目征地安置补偿

长江三峡工程建设移民条例／304
大中型水利水电工程建设征地补偿
和移民安置条例／308
南水北调工程建设征地补偿和移民
安置暂行办法／317

五、争议解决

行政诉讼法／322
行政复议法／330
国家赔偿法／345
行政复议法实施条例／350
信访条例／356
政府信息公开条例／361

目 录*

一、综 合

● 法律

中华人民共和国宪法（节录）	2
（1982. 12. 4 公布 1988. 4. 12 第一次 修正 1993. 3. 29 第二次修正 1999. 3. 15 第三次修正 2004. 3. 14 第四次 修正）	
中华人民共和国民法通则（节录）	2
（1986. 4. 12 公布 2009. 8. 27 修正）	
中华人民共和国物权法（节录）	4
（2007. 3. 16）	
中华人民共和国城乡规划法	18
（2007. 10. 28）	
中华人民共和国建筑法（节录）	25
（1997. 11. 1 公布 2011. 4. 22 修正）	
中华人民共和国文物保护法（节录）	25
（1982. 11. 19 公布 1991. 6. 29 第一次 修正 2002. 10. 28 修订 2007. 12. 29 第二次修正 2013. 6. 29 第三次修正）	
中华人民共和国合同法（节录）	31
（1999. 3. 15）	
中华人民共和国招标投标法	46
（1999. 8. 30）	
● 行政法规及文件	
中华人民共和国城镇国有土地使用权 出让和转让暂行条例	55
（1990. 5. 19）	
国务院关于加强土地调控有关问题的 通知	59
（2006. 8. 31）	

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	61
（2010. 5. 15）	
● 部门规章及文件	
（一）土地使用权流转与审批	
划拨土地使用权管理暂行办法	63
（1992. 3. 8）	
确定土地所有权和使用权的若干规定	65
（1995. 3. 11 公布 2010. 12. 3 修订）	
协议出让国有土地使用权规定	70
（2003. 6. 11）	
招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权 规定	72
（2007. 9. 28）	
建设项目用地预审管理办法	75
（2001. 7. 25 公布 2004. 11. 1 修订 2008. 11. 29 修正）	
建设用地审查报批管理办法	76
（1999. 3. 2 公布 2010. 11. 30 修正）	
（二）土地、房屋登记	
土地登记办法	79
（2007. 12. 30）	
房屋登记办法	85
（2008. 2. 15）	
（三）土地管理与违法行为监督	
土地违法案件查处办法	94
（1995. 12. 18）	

* 编者按：本目录中的时间为法律文件的首次公布时间及历次修正、修订公布时间。

违反土地管理规定行为处分办法	97
(2008. 5. 9)	
国土资源部关于加强征地管理工作的 通知	99
(1999. 12. 24 公布 2010. 12. 3 修订)	
国土资源部关于进一步做好征地管理 工作的通知	101
(2010. 6. 26)	
国土资源部办公厅关于切实做好征地 拆迁管理工作的紧急通知	103
(2011. 1. 1)	
住房和城乡建设部、国家发展和改革 委员会、财政部、国土资源部、中国 人民银行关于推进城市和国有工矿棚 户区改造工作的指导意见	104
(2009. 12. 24)	

中共中央纪委办公厅、监察部办公厅 关于加强监督检查进一步规范征地 拆迁行为的通知	107
(2011. 3. 17)	

● 司法解释

最高人民法院关于审理房屋登记案件 若干问题的规定	109
(2010. 11. 5)	
最高人民法院关于审理商品房买卖合同 纠纷案件适用法律若干问题的解释 ...	110
(2003. 4. 28)	
最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合 同纠纷案件具体应用法律若干问题的 解释	113
(2009. 7. 30)	

二、国有土地上房屋征收与补偿

● 法律

中华人民共和国城市房地产管理法	117
(1994. 7. 5 公布 2007. 8. 30 第一次 修正 2009. 8. 27 第二次修正)	

● 行政法规

国有土地上房屋征收与补偿条例	128
(2011. 1. 21)	

● 部门规章及文件

(一) 房屋估价	
国有土地上房屋征收评估办法	137
(2011. 6. 3)	
城市房地产市场评估管理暂行办法	140
(1992. 9. 7)	
房地产估价机构管理办法	141
(2005. 10. 12 发布 2013. 10. 16 修正)	
注册房地产估价师管理办法	148
(2006. 12. 25)	
(二) 房产测量	
建设部关于房屋建筑面积计算与房屋 权属登记有关问题的通知	152
(2002. 3. 27)	

商品房销售面积计算及公用建筑面积 分摊规则(试行)	153
(1995. 9. 8)	

(三) 危房改造与住房保障

城市危险房屋管理规定	154
(1989. 11. 21 发布 2004. 7. 20 修正)	
经济适用住房管理办法	156
(2007. 11. 19)	
廉租住房保障办法	160
(2007. 11. 8)	

(四) 房屋拆迁补偿税费

财政部、国家税务总局关于企业以售后 回租方式进行融资等有关契税政策的 通知	163
(2012. 12. 6)	
财政部、国家税务总局关于廉租住房 经济适用住房和住房租赁有关税收 政策的通知	164
(2008. 3. 3)	
国家税务总局关于个人销售拆迁补偿 住房征收营业税问题的批复	165
(2007. 7. 16)	

● 司法解释

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	166
(2012. 3. 26)	

最高人民法院关于违法的建筑物、构 筑物、设施等强制拆除问题的批复 ...	167
(2013. 3. 27)	

● 地方性规定

上海市国有土地上房屋征收与补偿实 施细则	169
(2011. 10. 19)	

北京市国有土地上房屋征收与补偿实 施意见	175
(2011. 5. 27)	

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	177
(2011. 6. 1)	

广州市人民政府关于广州市国有土地 上房屋征收与补偿的实施意见	178
(2011. 9. 14)	

河北省国有土地上房屋征收与补偿实 施办法	182
(2012. 6. 26)	

黑龙江省国有土地上房屋征收与补偿 规范化工作规程	185
(2013. 8. 12)	

陕西省国有土地上房屋征收房地产价 格评估机构选定办法	189
(2012. 1. 16)	

陕西省国有土地上房屋征收停产停业 损失补偿办法	190
(2012. 1. 16)	

陕西省国有土地上房屋征收住房保障 办法	190
(2012. 1. 16)	

贵州省国有土地上房屋征收补偿住房 保障办法（暂行）	191
(2011. 10. 8)	

贵州省国有土地上房屋征收评估机构 选定办法（暂行）	192
(2011. 10. 8)	

贵州省国有土地上房屋征收停产停业 损失补偿指导意见	192
(2011. 10. 8)	

江西省人民政府办公厅关于贯彻落实 《国有土地上房屋征收与补偿条例》 的通知	193
(2011. 4. 14)	

江苏省贯彻实施《国有土地上房屋征 收与补偿条例》若干问题的规定	194
(2011. 7. 8)	

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	196
(2011. 4. 29)	

山东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	197
(2011. 6. 21)	

湖北省人民政府办公厅关于贯彻落实 《国有土地上房屋征收与补偿条例》 的通知	199
(2011. 5. 4)	

青海省人民政府关于贯彻《国有土地上 房屋征收与补偿条例》的实施意见 ...	200
(2011. 4. 10)	

辽宁省人民政府办公厅关于贯彻落实 《国有土地上房屋征收与补偿条例》 有关问题的通知	202
(2011. 9. 1)	

内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻 落实国务院《国有土地上房屋征收与 补偿条例》有关事宜的通知	203
(2011. 6. 30)	

● 案例裁判要旨

· 标准规范 · *

房地产估价规范 (1999. 6. 1)	205
-------------------------	-----

4 征收拆迁补偿法律适用全书

建筑工程建筑面积计算规范

(2005. 4. 15)

房产测量规范

(2000. 2. 22)

· 指导案例 ·

1. 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
2. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案
3. 高耀荣诉江苏省溧阳市建设局城市房屋拆迁行政裁决案
4. 施桂英诉福建省厦门市思明区人民

政府行政强制措施案

5. 杜甲等诉重庆 H 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案
6. 新疆创天房地产开发有限公司与吴庆志房屋拆迁安置补偿合同纠纷上诉案
7. 徐州市建筑资产经营公司与李川房屋拆迁安置纠纷上诉案
8. 徐州市粮油连锁中心与赵振弟房屋拆迁合同纠纷上诉案
9. 窦玉东与徐州经济技术开发区管理委员会房屋拆迁安置补偿合同纠纷上诉案

三、农村土地征收安置与补偿

● 法律

中华人民共和国土地管理法 209

(1986. 6. 25 公布 1988. 12. 29 第一次
修正 1998. 8. 29 修订 2004. 8. 28
第二次修正)

中华人民共和国农村土地承包法 223

(2002. 8. 29 公布 2009. 8. 27 修正)

● 行政法规及文件

中华人民共和国土地管理法实施条例 ... 232

(1998. 12. 27 发布 2011. 1. 8 修订)

国务院办公厅转发劳动保障部关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知 237

(2006. 4. 10)

国务院办公厅关于妥善解决当前农村土地承包纠纷的紧急通知 239

(2004. 4. 30)

国务院批转农业部《关于稳定和完善土地承包关系的意见》的通知 241

(1995. 3. 28)

● 部门规章及文件

征收土地公告办法 243

(2001. 10. 22 公布 2010. 11. 30 修正)

劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作

有关问题的通知 244

(2007. 4. 28)

劳动和社会保障部、民政部、审计署
关于做好农村社会养老保险和被征
地农民社会保障工作有关问题的通
知 246

(2007. 8. 17)

国土资源部关于开展制订征地统一年
产值标准和征地区片综合地价工作
的通知 248

(2005. 7. 23 公布 2010. 12. 3 修订)

国土资源部关于贯彻执行《中华人民
共和国土地管理法》和《中华人民
共和国土地管理法实施条例》若干
问题的意见 253

(1999. 9. 17)

国土资源部关于切实维护被征地农民
合法权益的通知 254

(2002. 7. 12 公布 2010. 12. 3 修订)

国土资源部关于完善农用地转用和土
地征收审查报批工作的意见 255

(2004. 11. 2)

国土资源部关于切实做好征地补偿安
置工作的通知 257

(2001. 11. 16 公布 2010. 12. 3 修订)

国土资源部关于完善征地补偿安置制

度的指导意见	258	府办公厅关于印发国家自治区及市	
(2004. 11. 3)		重点建设项目涉及集体土地征收补	
国土资源部关于加强农村宅基地管理		偿办法的通知	282
的意见	260	(2011. 6. 28)	
(2004. 11. 2 公布 2010. 12. 3 修订)		甘肃省征收农民集体所有土地补偿费	
国土资源部关于进一步加快宅基地使		用分配使用管理办法	284
用权登记发证工作的通知	261	(2006. 4. 14)	
(2008. 7. 8)		江苏省征地补偿和被征地农民社会保	
国土资源部关于进一步完善农村宅基		障办法	285
地管理制度切实维护农民权益的通		(2013. 9. 10)	
知	263	江苏省征地补偿和被征地农民基本生	
(2010. 3. 2)		活保障办法	288
国土资源部、财政部、农业部关于加		(2005. 7. 31)	
快推进农村集体土地确权登记发证		四川省人民政府办公厅关于进一步做	
工作的通知	265	好被征地农民社会保障工作的通知 ...	291
(2011. 5. 6)		(2008. 4. 11)	
● 司法解释		山东省土地征收管理办法	293
最高人民法院关于审理涉及农村集体		(2010. 8. 17)	
土地行政案件若干问题的规定	268	海南省土地征收补偿安置管理办法	296
(2011. 8. 7)		(2007. 8. 10)	
最高人民法院关于审理涉及农村土地		山西省征收征用农民集体所有土地征	
承包纠纷案件适用法律问题的解释 ...	269	地补偿费分配使用办法	299
(2005. 7. 29)		(2005. 10. 18)	
● 地方性规定		● 案例裁判要旨	300
北京市建设征地补偿安置办法	272	· 指导案例 ·	
(2004. 5. 21)		1. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会	
北京市集体土地房屋拆迁补偿安置办法	275	征地补偿款分配纠纷案	
(2003. 5. 27)		2. 易泽广诉湖南省株洲县人民政府送电	
北京市宅基地房屋拆迁补偿规则	278	线路建设工程征地拆迁补偿安置决定案	
(2003. 7. 10)		3. 常德市武陵区东风社区居委会二组与	
广东省征收农民集体所有土地各项		明良准承包地征收补偿费用分配纠纷	
补偿费管理办法	279	上诉案	
(1994. 11. 17 公布 1997. 9. 22 第一次		4. 王占群与邓州市人民政府征收土地行	
修正 2001. 12. 3 第二次修正 2008.		政行为纠纷上诉案	
11. 28 第三次修正)		5. 赫龙只等 15 人诉屯留县人民政府不履	
广州市集体土地房屋拆迁补偿标准规定 ...	280	行征地方案公告和征地补偿、安置方	
(2007. 12. 19)		案公告法定职责案	
新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市人民政			

四、大型工程建设项目征地安置补偿

● 行政法规及文件		扶持政策的意见	314
长江三峡工程建设移民条例	304	(2006. 5. 17)	
(2011. 1. 8)		● 部门规范性文件	
大中型水利水电工程建设征地补偿和		南水北调工程建设征地补偿和移民安置	
移民安置条例	308	暂行办法	317
(2006. 7. 7)		(2005. 1. 27)	
国务院关于完善大中型水库移民后期			

五、争议解决

● 法律		国土资源行政复议规定	368
中华人民共和国行政诉讼法	322	(2001. 7. 27 公布 2009. 11. 14 修订)	
(1989. 4. 4)		国土资源部关于加快推进征地补偿安置	
中华人民共和国行政复议法	330	争议协调裁决制度的通知	371
(1999. 4. 29 公布 2009. 8. 27 修正)		(2006. 6. 21)	
中华人民共和国行政强制法	336	● 司法解释	
(2011. 6. 30)		最高人民法院关于执行《中华人民共和国	
中华人民共和国国家赔偿法	345	行政诉讼法》若干问题的解释	374
(1994. 5. 12 公布 2010. 4. 29 第一次		(2000. 3. 8)	
修正 2012. 10. 26 第二次修正)		最高人民法院关于行政诉讼证据若干	
● 行政法规		问题的规定	383
中华人民共和国行政复议法实施条例 ...	350	(2002. 7. 24)	
(2007. 5. 29)		· 指导案例 ·	
信访条例	356	1. 董永华等诉重庆市人民政府拆迁	
(2005. 1. 10)		行政复议案	
中华人民共和国政府信息公开条例	361	2. 沈阳市甘露饺子馆诉辽宁省沈阳市	
(2007. 4. 5)		铁西区人民政府、沈阳市铁西区房	
● 部门规章及文件		产局房屋拆迁行政赔偿案	
国土资源听证规定	365	3. 李向巨诉黑龙江省哈尔滨市道外区	
(2004. 1. 9)		政府房屋拆迁行政赔偿案	

附 录

国有土地上房屋征收补偿标准及计算		国有土地上房屋征收与补偿工作流程图 ...	392
公式	391	征收耕地的补偿费用标准及计算公式 ...	393

一、综 合

我国在国家的根本法《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》，废止了旧的拆迁条例，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。

· 法 律 ·

中华人民共和国宪法(节录)

- ◆1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过
- ◆1982年12月4日全国人民代表大会公告公布施行
- ◆根据1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》和2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》修正

.....

第九条 【自然资源】*矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,都属于国家所有,即全民所有;由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

国家保障自然资源的合理利用,保护珍贵的动物和植物。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏自然资源。

第十条 【土地制度】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。

.....

第十三条^① 【保护私有财产】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。

.....

中华人民共和国民法通则(节录)

- ◆1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过

- ◆根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》修正

.....

第七十一条 【财产所有权的定义】财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

* 条文主旨为编者所加,下同。

① 本条修改过程如下:2004年宪法修正案第二十二条将本条“国家保护公民的合法的收入、储蓄、房屋和其他合法财产的所有权。”“国家依照法律规定保护公民的私有财产的继承权。”修改为:“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。”

第七十二条 【财产所有权的取得】财产所有权的取得,不得违反法律规定。

按照合同或者其他合法方式取得财产的,财产所有权从财产交付时起转移,法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第七十三条 【国家财产所有权】国家财产属于全民所有。

国家财产神圣不可侵犯,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

第七十四条 【集体财产所有权】劳动群众集体组织的财产属于劳动群众集体所有,包括:

(一) 法律规定为集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等;

(二) 集体经济组织的财产;

(三) 集体所有的建筑物、水库、农田水利设施和教育、科学、文化、卫生、体育等设施;

(四) 集体所有的其他财产。

集体所有的土地依照法律属于村农民集体所有,由村农业生产合作社等农业集体经济组织或者村民委员会经营、管理。已经属于乡(镇)农民集体经济组织所有的,可以属于乡(镇)农民集体所有。

集体所有的财产受法律保护,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

第七十五条 【个人财产所有权】公民的个人财产,包括公民的合法收入、房屋、储蓄、生活用品、文物、图书资料、林木、牲畜和法律允许公民所有的生产资料以及其他合法财产。

公民的合法财产受法律保护,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

第七十六条 【财产继承权】公民依法享有财产继承权。

第七十七条 【社团财产】社会团体包括宗教团体的合法财产受法律保护。

第七十八条 【共有】财产可以由两个以上的公民、法人共有。

共有分为按份共有和共同共有。按份共有人按照各自的份额,对共有财产分享权利,分担义务。共同共有人对共有财产享有权利,承担义务。

按份共有财产的每个共有人有权要求将自己的份额分出或者转让。但在出售时,其他共有

人在同等条件下,有优先购买的权利。

第七十九条 【埋藏物与拾得物的归属】所有人不明的埋藏物、隐藏物,归国家所有。接收单位应当对上缴的单位或者个人,给予表扬或者物质奖励。

拾得遗失物、漂流物或者失散的饲养动物,应当归还失主,因此而支出的费用由失主偿还。

第八十条 【土地使用权与承包经营权】国家所有的土地,可以依法由全民所有制单位使用,也可以依法确定由集体所有制单位使用,国家保护它的使用、收益的权利;使用单位有管理、保护、合理利用的义务。

公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的土地的承包经营权,受法律保护。承包双方的权利和义务,依照法律由承包合同规定。

土地不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

第八十一条 【自然资源使用权和承包经营权】国家所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等自然资源,可以依法由全民所有制单位使用,也可以依法确定由集体所有制单位使用,国家保护它的使用、收益的权利;使用单位有管理、保护、合理利用的义务。

国家所有的矿藏,可以依法由全民所有制单位和集体所有制单位开采,也可以依法由公民采挖。国家保护合法的采矿权。

公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面的承包经营权,受法律保护。承包双方的权利和义务,依照法律由承包合同规定。

国家所有的矿藏、水流,国家所有的和法律规定属于集体所有的林地、山岭、草原、荒地、滩涂不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

第八十二条 【全民所有制企业的经营权】全民所有制企业对国家授予它经营管理的财产依法享有经营权,受法律保护。

第八十三条 【相邻关系】不动产的相邻各方,应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神,正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的,应当停止侵害,排除妨碍,赔偿损失。

.....

中华人民共和国物权法(节录)

◆2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过

◆2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布

◆自2007年10月1日起施行

第一编 总 则

第一章 基本原则

第一条 【立法目的】为了维护国家基本经济制度,维护社会主义市场经济秩序,明确物的归属,发挥物的效用,保护权利人的物权,根据宪法,制定本法。

第二条 【适用范围】因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。

本法所称物,包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的,依照其规定。

本法所称物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。

第三条 【社会主义基本经济制度】国家在社会主义初级阶段,坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济,保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

第四条 【平等保护】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。

第五条^① 【物权法定】物权的种类和内容,由法律规定。

第六条^② 【物权公示原则】不动产物权的设立、变更、转让和消灭,应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让,应当依照法律规定交付。

第七条 【遵守法律、尊重社会公德】物权的取得和行使,应当遵守法律,尊重社会公德,不得损害公共利益和他人合法权益。

第八条 【其他适用的规定】其他相关法律对物权另有特别规定的,依照其规定。

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第九条^③ 【不动产物权登记生效及例外】不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。

第十条 【登记机构及统一登记制度】不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记

① **条文解读** 物权法定原则,指的是能设立哪些种类的物权,只能由法律规定,当事人之间不能创立;设立物权的方式以及物权的具体内容,一般也只能由法律规定,当事人之间的约定和法律规定不一致时不发生效力。而且,物权不同于债权,债权的权利义务发生在当事人之间,遵循自愿原则,具体内容是由当事人约定的。

② **条文解读** 物权公示原则说的是两个方面的问题:第一个方面,物权人享有物权、物权的内容变更或者物权消灭以什么方式确定。比如买房屋或者买电视,买主什么时候拥有该房屋或者电视的所有权,以什么方式确定。第二个方面,由于物权是排他的“绝对权”、“对世权”,要求成千上万的义务人负有不作为的义务,因此必须让广大的义务人清楚地知道谁是权利人,不应该妨碍谁。而且,权利人转让自己的物时,也要让买主知道他有无资格转让该物。这都要求以令公众信服的特定方式确定,让大家很容易、很明白地知道该物是谁的,以维护权利人和社会公众的合法权益。这是物权的公信问题。物权公示的主要方法是:不动产物权的设立、变更、转让和消灭经过登记发生法律效力,动产物权的设立、转让通过交付发生法律效力。

③ **条文解读** 不动产物权登记,最基本的效力表现为,除法律另有规定外,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力。例如,当事人订立了合法有效的买卖合同后,只有依法办理了房屋所有权转让登记后,才发生房屋所有权变动的法律后果;不经登记,法律不认为发生了房屋所有权的变动。