

新 拆 迁 条 例

(国有土地上房屋征收与补偿条例)

适用要点与实例解读

最新修订版



详尽解读引导法条适用

应用实例配合理解操作

补偿范围 补偿方式

征收决定 强制执行

补偿协议 补偿内容

法律责任 配套规定



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

新拆迁条例

(国有土地上房屋征收与补偿条例)

适用要点与实例解读

最新修订版



本书编写组◎编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

新拆迁条例(国有土地上房屋征收与补偿条例)适用
要点与实例解读/《新拆迁条例(国有土地上房屋征收
与补偿条例)适用要点与实例解读》编写组编著.—2版
.—北京:法律出版社,2014.3
ISBN 978-7-5118-6145-0

I. ①新… II. ①新… 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③国有土地—土地征用—补偿—条例—案
例—中国④房屋拆迁—补偿—条例—案例—中国 IV.
①D922.395②D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第045682号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢	装帧设计/李 瞻
出版/法律出版社	编辑统筹/法规出版社
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/固安华明印刷厂	责任印制/吕亚莉
开本/A5	印张/9.25 字数/177千
版本/2014年4月第2版	印次/2014年4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 978-7-5118-6145-0	定价:26.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



修订说明

本书自第一版出版以来,受到读者的关注和欢迎,在此向读者致谢。《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行一段时间以来,各地又新增了不少司法判例,这为本书的修订提供了条件。本次修订,我们结合司法实践中的判例,对原版的实例进行了梳理,将当时没有司法实例、不得不使用《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前公开的部分判例进行了替换(保留个别仍有代表意义的);对部分具有示范意义的地方立法规定进行了梳理,分别予以删除或保留。除此之外,还对原版中个别文字上的疏漏进行了调整。另外,考虑到部分读者指出原版案例中大量使用“某某市某某区”及“某某人”不生动形象,看起来比较混乱,本版对案例中的部分当事人信息采用了化名,便于读者识别。书中所有行政相对方当事人姓名、败诉行政机关名称,在第一次出现时注明为化名的,即为此种情况;胜诉方为行政机关的,一般仍

保留其原名或尊重作者的原处理方式。

特此说明。

法律出版社法规中心

2014 年 3 月



出版说明

2011年1月21日,国务院公布《国有土地上房屋征收与补偿条例》,同时废止原《城市房屋拆迁管理条例》。从“拆迁”到“征收”,不仅仅是用语的改变,还有着制度上的突破与创新。过去的拆迁制度,是以建设单位和被拆迁人为主体的,二者名义上平等,通过签订补偿协议,由取得拆迁许可证的建设单位补偿被拆迁人因拆迁而造成的损失。事实上建设单位和被拆迁人在实际地位、话语权等方面却未必平等,导致有的家庭因为拆迁一夜暴富,有的家庭因为暴力逼迁而血泪满腔,更有大量因拆迁导致的群体事件,严重影响了社会安定团结。征收制度则是以政府和被征收人为主体的,属于一种行政行为,由市、县政府确定的房屋征收部门直接对被征收人予以补偿,需要强制执行的,只能向法院申请。除此之外,征收制度与原来的拆迁制度相比还有很多不同。

为帮助读者尤其是涉及征收的相关单位、家庭、个人学习、了解房屋征收补偿相关法律知识,促进政府依法行政,化解社会矛盾,我们组织立法领域的专业人士编写了这本《新拆迁条例(国有土地上房屋征收与补偿条例)适用要点与实例解读》。本书以《国有土地上房屋征收与补偿条例》的条文为主线,结合相关配套规章,对条文应如何适用做了详细而有深度的释解,并结合社会生活中的典型案例,介绍了法条适用中的常见情形。通过阅读本书,读者可以了解我国现行房屋征收与补偿制度的主要规定和注意事项,按照法律的规定做好国有土地上房屋征收与补偿相关工作,最大程度地保障被征收人的权益。

需要说明的是,《国有土地上房屋征收与补偿条例》摒弃了“拆迁”一词,而本书仍在书名中使用了“新拆迁条例”。这并非哗众取宠,而是考虑到部分群众对新的征收制度并不熟悉,民间仍大量使用“拆迁”一词来指代现行征收制度。通过本书书名的处理,既可以体现新旧条例的延续关系,使读者找到自己需要的法规;也可以通过对本书的阅读,使读者弄清拆迁与征收的关系,从而达到宣传、学习房屋征收补偿新制度的目的。

真诚地希望本书的出版能为政府依法行政、维护被征收人合法权益、减轻社会矛盾、构建和谐社会

有所裨益。作为文化出版企业,我们无权自行解释法律和代理案件,对部分读者在实践中遇到的具体法律问题未能提供详尽的咨询和帮助,在此致歉。希望读者在使用过程中对本书(内容、体例、文字、质量……等等)有任何意见、建议及时与我们沟通联系。来信请寄北京市丰台区莲花池西里7号法律出版社法规中心收,邮编100073。也可发送电子邮件至 law@lawpress.com.cn。

法律出版社法规中心
2013年1月



目 录

第一章 总 则

第一条	【立法目的】	(1)
第二条	【公平补偿】	(3)
第三条	【征收基本原则】	(7)
第四条	【征收行政管辖】	(9)
第五条	【征收部门与实施单位关系】	(11)
第六条	【层级监督和指导】	(18)
第七条	【违法行为举报和监察】	(20)

第二章 征收决定

第八条	【征收范围】	(23)
第九条	【征收需符合的条件】	(32)
第十条	【征收补偿方案】	(33)
第十一条	【情况公布与听证】	(39)

第十二条	【风险评估与补偿费用】	(55)
第十三条	【征收决定公告与国有土地使用权收回】	(68)
第十四条	【救济方式】	(76)
第十五条	【调查登记】	(81)
第十六条	【禁止性行为】	(83)

第三章 补 偿

第十七条	【征收补偿范围】	(88)
第十八条	【征收与住房保障】	(98)
第十九条	【被征收房屋价值评估与异议】	(106)
第二十条	【价格评估机构】	(117)
第二十一条	【补偿方式与内容】	(121)
第二十二条	【搬迁与产权调换的费用与周转】	(130)
第二十三条	【停产停业损失的补偿】	(135)
第二十四条	【建设活动监管与未登记建筑处理】	(142)
第二十五条	【补偿协议】	(155)
第二十六条	【政府作出的补偿决定】	(162)
第二十七条	【征收规则】	(172)
第二十八条	【强制执行】	(174)
第二十九条	【档案、补偿公布与审计监督】	(183)

第四章 法律责任

第三十条 【渎职】	(186)
第三十一条 【非法逼迁的责任】	(190)
第三十二条 【暴力、威胁阻碍征收的责任】	(197)
第三十三条 【贪污、挪用、私分、截留、拖欠补偿费 用的责任】	(201)
第三十四条 【评估方违法责任】	(206)

第五章 附 则

第三十五条 【条例效力】	(211)
--------------------	-------

附 录

国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	(219)
中华人民共和国行政强制法(节录)(2011.6.30)	(227)
中华人民共和国民事诉讼法(节录)(2012.8.31 修 正)	(232)
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)	(233)
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)	(237)
中华人民共和国行政许可法(节录)(2003.8.27)	(248)
建设行政许可听证工作规定(2004.6.30)	(256)
中华人民共和国行政复议法(节录)(2009.8.27 修 正)	(262)
中华人民共和国行政复议法实施条例(节录)(2007. 5.29)	(267)
信访条例(节录)(2005.1.10)	(273)
中华人民共和国政府信息公开条例(节录)(2007. 4.5)	(275)
行政机关公务员处分条例(节录)(2007.4.22)	(277)
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)	(278)
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)	(282)



第一章

总 则

第一条 【立法目的】^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。

📖 条文释义

本条是有关本条例立法目的的规定。

国有土地上房屋征收与补偿,旧称“拆迁”,伴随着中国经济的发展和城市化进程,既有拆迁致富,也有暴力拆迁带来的一系列问题。可以说房屋征收与补偿直接反映了中国经济社会的发展进程。

房屋征收与补偿属于政府的行政行为;但是房屋征收中涉及的不仅仅是政府的利益,还有公民以及社会组织的利益,尤其是作为被征收人的公民和社会组织。被征收人及利害相

^① 条文主旨为编者所加,全书同。

关人的合法权益与政府的行政行为之间如何调和,直接关系到整个社会的安定团结。因此,有必要通过立法的手段对政府的征收行为进行规范。事实上,从1991年《城市房屋拆迁管理条例》颁布,到2001年国务院对该条例进行修改,再到现在的《国有土地上房屋征收与补偿条例》,都是不断规范房屋征收活动的过程,也是不断调整房屋征收法律关系中各主体之间权利义务关系的过程。

本条例颁布之后,国务院法制办、住房城乡建设部负责人在接受记者采访的时候就条例制定的有关问题进行了解答。在谈到条例制定的总体思路的时候,他们指出党中央、国务院高度重视条例的制定工作;指出条例直接关系人民群众切身利益;要求有关部门深入了解情况,广泛听取意见,集中力量组织对难点问题逐项攻关,力争条例早日出台。为了妥善处理实践中的矛盾,制定条例的总体思路:一是统筹兼顾工业化、城镇化和土地房屋被征收群众的利益,努力把公共利益同被征收人个人利益统一起来。二是通过明确补偿标准、补助和奖励措施,保护被征收群众的利益,使房屋被征收群众的居住条件有改善、原有生活水平不降低。三是通过完善征收程序,加大公众参与,规定禁止建设单位参与搬迁,取消《城市房屋拆迁管理条例》行政机关自行强制拆迁的规定,加强和改进群众工作,把强制减到最少。在工业化、城镇化发展过程中,必须坚持节约集约利用土地、严格保护耕地的原则;通过提高规划的科学性、严格执行规划、调整产业政策、转变经济发展方式、严格立项审批等手段,控制城乡建设用地盲目无序

扩张,确保耕地红线与粮食安全。

第二条 【公平补偿】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。

📖 条文释义

本条是有关征收国有土地上单位、个人的房屋,应当给予被征收人公平补偿的规定。

本条主要包括以下三方面内容:

一是有关条例适用范围的规定。根据本条规定,本条例的适用范围为“国有土地上单位、个人的房屋”。集体土地上个人、单位的房屋,不适用本条例的规定。事实上,国务院也正在着手制定集体土地上房屋征收与补偿的有关规定。

二是有关房屋征收的前提的规定。根据本条规定,征收国有土地上的房屋只能是为了“公共利益”的需要。对于公共利益如何进行界定,在条例第八条中进行了规定。

三是有关公平补偿的规定。对国有土地上的房屋进行征收,必须进行公平补偿。对于补偿原则的表述,我国法律没有统一规定。根据《土地管理法》第五十八条的规定,为公共利益需要使用土地的,或者为实施城市规划进行旧城区改建,需要调整使用土地的,有关人民政府土地主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准,可以收回国有土地使用权。收回国有土地使用权的,对土地使用权人应

当给予适当补偿。《城市房地产管理法》第二十条规定:“国家对土地使用者依法取得的土地使用权,在出让合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,可以依照法律程序提前收回,并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。”

本条例则规定应当进行公平补偿。事实上,适当补偿也好,相应补偿也好,归根结底也是为了平衡房屋征收双方当事人之间的利益关系;核心是应当根据相关法律及本条例的精神很好地保护房屋被征收人的合法权益,使房屋被征收群众的居住条件有改善、原有生活水平不降低。

☞ 适用要点

1. 什么是国有土地。国有土地,是指由国家享有所有权的土地。根据我国相关法律、法规的规定,国有土地主要包括:(1)城市市区的土地;(2)农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地;(3)国家依法征用的土地;(4)依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地;(5)农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地;(6)因国家组织移民、自然灾害等原因,农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。(《土地管理法》第八条、《土地管理法实施条例》第二条)

2. 征收必须是为了公共利益。《宪法》第十三条第三款规定:“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。”《物权法》第四十二条第一款规定：“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。”《城市房地产管理法》第六条规定：“为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。”从上述法律中可以看到，为了保护私有财产，我国的法律明确规定国家只能是在为了公共利益需要的前提下，才能够征收公民的私有财产。

3. 公平补偿。我国法律对于补偿原则的规定并不一致。但是本条例对于补偿的确定作了明确规定，具体规定见本条例第三章。

实例解读

上海市虹口区房屋土地管理局诉陆天（化名）房屋征收补偿合同纠纷案

因实施周家嘴某地块房屋征收项目，上海市虹口区人民政府于2012年7月23日作出《房屋征收决定》，原告虹口区房屋土地管理局委托上海市虹口第一房屋征收服务事务有限公司实施征收。被征收房屋系公房，承租人为被告陆天，在册户籍为4人。2012年11月18日，原、被告就房屋征收与补偿等事宜签订了《上海市国有土地上房屋征收与补偿协议》。该协议约定被征收房屋面积18.80平方米，建筑面积为28.96