

*Guoyou Tudishang Fangwu Zhengshou Yu Buchang Tiaoli  
Tiaowen Jiedu Yu Anli Pingdian*

# 国有土地上 房屋征收与补偿条例 条文解读与案例评点

沈开举 主编

程雪阳 副主编

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

*Guoyou Tudishang Fangwu Zhengshou Yu Buchang Tiaoli  
Tiaowen Jiedu Yu Anli Pingdian*

# 国有土地上 房屋征收与补偿条例 条文解读与案例评点

主 编 沈开举

副主编 程雪阳

撰稿人 (以姓氏笔画为序)

王红建 李永超 沈开举

杨俊峰 郑 磊 程雪阳

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》条文解读与案例  
评点/沈开举主编. —北京: 中国法制出版社, 2011. 2  
ISBN 978 - 7 - 5093 - 2646 - 6

I. ①国… II. ①沈… 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 IV. ①D922. 395②D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 023120 号

策划编辑 张 岩

责任编辑 陈 晟

封面设计 李 宁

---

## 《国有土地上房屋征收与补偿条例》条文解读与案例评点

《GUOYOU TUDI SHANG FANGWU ZHENGSHOU YU BUCHANG TIAOLI》

TIAOWEN JIEDU YU ANLI PINGDIAN

主编/沈开举

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2011 年 7 月第 1 版

印张/12.25 字数/290 千

2011 年 7 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2646 - 6

定价: 30.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66066620

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

## 撰稿人简介

(以姓氏笔画为序)

王红建 (郑州大学法学院副教授, 在读法学博士)

李永超 (浙江大学法学院, 在读法学博士)

沈开举 (郑州大学法学院教授, 博士生导师, 中国土地  
法律研究中心主任)

杨俊峰 (中国人民公安大学法律系讲师, 法学博士)

郑 磊 (北京大学法学院, 在读法学博士)

程雪阳 (郑州大学法学院, 在读法学博士)

## 编写说明

2011年1月21日，国务院公布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，同时废止了2001年6月6日颁布的《城市房屋拆迁管理条例》。新的条例在规范政府房屋征收与补偿行为、促进法治政府建设，保护公民合法的财产权方面取得了诸多重大进步。

为了使各级领导干部和广大人民群众更加全面、系统地了解 and 掌握《国有土地上房屋征收与补偿条例》，郑州大学中国土地法律研究中心受中国法制出版社的委托，组织编写了《〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉条文解读与案例评点》一书。本书具有以下特点：

一、详尽地阐述了《国有土地上房屋征收与补偿条例》的立法背景、立法宗旨、立法原则、征收补偿决定、程序等内容，力求让读者准确地理解条例内容和把握本条例在房屋征收与补偿方面的重大进步。

二、采取逐条释义的方式，对条文的具体概念、内涵以及如何操作和适用进行了必要的说明和解释。针对其中存在的一些难点和疑点问题，我们又通过案例分析的方式对条文进行了补充性的分析和说明。

三、结合旧的《城市房屋拆迁管理条例》，对新旧条例就进行了对比和分析，从而让读者更加清楚地理解和把握新条例的进步之处。

中国土地法律研究中心多年来一直从事城市房屋拆迁、土地管理制度改革,征收、征用与补偿等方面的研究,并在《国有土地上房屋征收与补偿条例》征求意见的过程中提出了很多宝贵的意见。

本书内容全面、系统、实用,是从事房屋征收与补偿工作的各级领导干部、法律工作者以及广大人民群众学习和掌握国有土地上房屋征收与补偿法律、法规的重要读物。

郑州大学宪法与行政法专业硕士研究生王博同学为本书的编写搜集了大量的案例材料,硕士研究生王蕊、张军慧、陈明、赵琼等几位同学负责了本书的文字校对工作,在此一并表示感谢。同时,要特别感谢中国法制出版社的张岩女士和陈晟女士,如果没有她们为本书的策划、编写和出版工作所付出的巨大努力,本书无论如何也不可能在这这么短的时间内面世。

另外需要说明的是,由于本书编写仓促,加上新《条例》刚刚出台,相关方面的案例和操作规程还不是很多,因此书中必然存在很多问题,请广大读者多多批评指正,待今后修订之时,我们将对本书中存在的问题一一予以纠正和完善。

2011年6月

## 前言：条例修改背景介绍（1991 - 2011）

1991年3月22日，国务院公布了新中国历史上的第一部《城市房屋拆迁管理条例》（以下称原《条例》），该《条例》主要是为了落实1989年全国人大通过的《城乡规划法》而制定的，其出台的背景是，改革开放之后，国家希望通过加快拆迁工作来尽快解决“文革”以来停滞不前的城市和住房建设问题，并希望通过改善城市的基础设施建设来促进经济的增长。

尽管这一《条例》是以加快城市拆迁为立法目的的，而且也没有公平补偿的规定，但是在颁布之初，该《条例》并没有受到太多的质疑，甚至在某种程度上还受到人民群众热烈欢迎，之所以出现这种情况，是因为在这一时期，大规模的国有土地有偿出让并没有开始，拆迁安置用房所需的土地基本是划拨，而且《城市房屋拆迁管理条例》主要是按照户口对被拆迁人进行“安置”补偿的。其第20、27、28条规定，拆迁补偿实行产权调换、作价补偿，或者产权调换和作价补偿相结合的形式。产权调换的面积按照所拆房屋的建筑面积计算。作价补偿的金额按照所拆房屋建筑面积的重置价格结合重新结算。拆迁人对应当安置的被拆除房屋使用人，依照该《条例》规定给予安置。安置用房不能一次解决的，应当在协议中明确过渡期限。被拆除房屋使用人是指在拆迁范围内具有正式户口的公民和在拆迁范围内具有营业执照或者作为正式办公地的机关、

团体、企业、事业单位。对被拆除房屋使用人的安置地点，应当根据城市规划对建设地区的要求和建设工程的性质，按照有利于实施城市规划和城市旧区改建的原则确定。对从区位好的地段迁入区位差的地段的被拆除房屋使用人，可以适当增加安置面积。也就是说，在这一阶段，房屋拆迁是与“安置”紧密联系在一起的，通过住房安置，被拆迁人基本不用花费太多的钱，就可以改善自己的居住环境，而作为拆迁人的政府则可能是亏本的。

1994年以后，随着我国的住房制度和房地产开发制度的改革，上述的情况逐步发生了改变。1994年7月，国务院下发了《关于深化城镇住房制度改革的决定》，该决定将住房制度改革的目标定位为：建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。后人将其概括为“三改四建”。所谓“三改”，即改变计划经济体制下的福利性体制，从住房建设投资由国家、单位统包的体制改为国家、单位、个人三者合理负担的体制；从国家、单位建房、分房和维修、管理住房的体制改为社会化、专业化运行体制；从住房实物福利分配方式改为以按劳分配的货币工资分配为主的方式。所谓“四建”，即建立与社会主义市场经济体制相适应的新住房制度，包括建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系；建立住房公积金制度；发展住房金融、保险，建立政策性、商业性并存的住房信贷体系；建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场。同年7月5日，第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过了《城市房地产管理法》。该法尽管没有明确禁止公民或者其他单位自行建设房屋，但是规定房地产开发必须具备一定的资质，而且国家采取税收等方面的优惠措施



鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。<sup>①</sup> 该法还对房地产开发企业进行了定义，即房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：（一）有自己的名称和组织机构；（二）有固定的经营场所；（三）有符合国务院规定的注册资本；（四）有足够的专业技术人员；（五）法律、行政法规规定的其他条件。设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合本法规定条件的，不予登记。设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行《公司法》的有关规定。房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。<sup>②</sup>

也就是说，从1994年开始，我国开始进入“土地使用权有偿化”，“住房商品化”时代，这种房地产制度的变化为中国经济的发展注入了新的活力，也逐步改变了新中国成立以来的计划经济模式的土地使用和住房制度。当然，新制度的成长和发展总是有一个过程的，因此需要不断修改和完善。

2001年6月13日，国务院发布了305号令，对《城市房屋拆迁管理条例》进行了修改，并于同年11月1日开始实施（以下称旧《条例》）。对于本次修改，当时的建设部主管官员称，是因为原《条例》的一些规定已经明显不适应城市房屋拆迁工作的需要，主要表现为以下几个方面：（1）对被拆迁房屋所有人的补偿标准过低，导致房屋所有人对拆迁的积极性不高，甚至产生抵触情绪；（2）原《条例》规定的安置方式单一。主要以实物安置为主，缺乏选择的余

---

① 《城市房地产管理法》第28条。

② 《城市房地产管理法》第29条。

地,导致被拆迁人迟迟不搬,影响拆迁进度。拆迁户多采取租房或挤住亲戚家里过渡,很容易出现由于资金无法落实导致逾期不迁,或者新建的安置用房因质量、环境与被拆迁人期望值不一致,引发拆迁纠纷。沈阳市曾一度有13万人在外过渡,最长的过渡期限达8年;(3)原《条例》将户口因素作为确定安置面积的标准,在实践中引发许多难以处理的问题。随着市场经济的发展,城市人口流动频繁,户口变动情况复杂,按户口安置,容易被一些人所利用,谋取不正当利益。如上海市反映,凡是要进行改造拆迁的地区,在短期内,人口一般都要增加20%,有的8平方米的房子,户口却有十几人;(4)原《条例》有关强制拆迁的规定不明晰。强制拆迁的条件比较模糊,手续复杂,操作性差;(5)原《条例》对拆迁单位的资金运用缺乏有效的监管。由于拆迁单位取得拆迁许可证后抽逃资金,导致安置房不能及时建设、补偿资金不能及时到位的情况时有发生。<sup>①</sup>

2001年的《条例》修订主要涉及以下几方面:(1)将拆迁补偿的标准由被拆迁房屋的重置价结合成本结算,修改为根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定货币补偿金额,尽管这一项规定是符合市场经济要求的,但是这一时期国有土地使用权已经开始有偿化出让,该规定却只是补偿房屋的价格,却不补偿国有土地使用权的价值,从而造成了制度性的不公正;(2)明确了被拆迁人为房屋的所有人,重点对房屋所有人进行补偿,兼顾对使用人的安置。将房屋所有人与使用人的租赁行为作为拆迁法律关系的从属关系,尊重所有人和使用人的权利。在签订拆迁协议之前,能够解除租赁关系的,对房屋所有人进行补偿。

---

<sup>①</sup> “建设部住宅与房地产司司长谢家理同志在全国城市房屋拆迁工作会议上的讲话:认真贯彻执行新条例加强房屋拆迁管理工作”,载搜狐焦点网 <http://house.focus.cn/news/2001-10-17/22222.html>;孙玉波:“《城市房屋拆迁管理条例》为何要修改”,载《粤港信息日报》2001年11月1日。

解除不了租赁关系的，实行产权调换。在租赁协议中约定拆迁补偿办法的，从其约定；（3）增加了被拆迁人对补偿方式的选择权。除了拆除非公益事业房屋的附属物、拆迁人与被拆迁人解除不了租赁协议之外，被拆迁人可以选择拆迁补偿方式，实际上此后的拆迁补偿，越来越多地朝着货币补偿的方向前进；（4）进一步完善了房屋拆迁许可证审批程序（第7条），延期拆迁申请审批程序（第9条），拆迁裁决程序（第16条）和强制拆迁程序（第17条）；（5）充实和完善法律责任，加大对违法行为的处罚力度，保护拆迁当事人的合法权益。

应当说，经过2001年的修订，《城市房屋拆迁管理条例》在政府依法行政和保护公民的财产权方面已经取得了一些重要的进步。但也应当看到，即便是修改后的《条例》在立法宗旨、立法原则等框架性的问题上依然存在缺陷。比如说，旧《条例》在实质上赋予了政府对城市房屋的征收权，但却没有对该项权力的行使赋予必要的限制。

（1）旧《条例》第1条规定“为了加强对城市房屋拆迁的管理，维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目顺利进行，制定本条例。”既没有区分公共利益和商业利益，也没有要求房屋征收权只能基于公共利益的需要才能行使，因此违背了征收权的本质，也降低了人们对于房屋征收活动的认同感和支持度。

（2）旧《条例》在程序方面的规定不是很完善，具体表现为：首先，规划的制定和变更往往要引发拆迁，规划程序对于拆迁至关重要，但是《城市规划法》和旧《条例》规定的规划程序极为简陋，甚至与房屋拆迁紧密相连、直接影响公众利益的分区规划和详细规划也没有规定通知、听证和监督程序，所以公众的知情权和参与权就很难得到实现；其次，拆迁许可的审批是拆迁过程的重要环节，但是，在拆迁许可的决定过程中，被拆迁人也是权利有限，以

至于在被拆迁人在没有任何的知情、参与和监督的情况下，政府审批机关就可以给建设单位批准拆迁许可；再次，拆迁补偿产生纠纷后，一般由批准拆迁的房屋拆迁主管部门裁决。至于拆迁安置补偿纠纷，有的由房地产管理局裁决，有的由拆迁办裁决，有的由城建局裁决。拆迁指挥部、房管局、土管局、城建局和拆迁办以及拆迁事务所等均是政府下属机构或职能部门。补偿安置协商不成，再由有关部门裁决。

正是由于这些程序的缺失和不完善，在拆迁实践中，我们可以看到被拆迁人抱怨最多的是拆迁事宜多由政府甚至开发商说了算，被拆迁人在涉及自己权益的诸如建设项目批准文件、建设用地规划许可证、国有土地使用权批准文件、拆迁许可证的发放以及拆迁计划和拆迁方案等重大问题上，根本就没有表达自己意见的机会。

(3) 有关补偿的规定过于简陋，被拆迁人获得的补偿偏低、安置不到位。房产在大多数中国人的生活资料中占绝对比重，尤其是对于很多贫困家庭而言，失去住房就等于流离失所，生活无着。对于城市居民，因城市生活成本不断上涨，未能获得足额补偿的拆迁户面临的选择是在同样地段获得更小面积的房产，或者搬迁至更偏远、房价和生活条件更低的郊区。而且搬迁对于有些居民来讲意味着丧失赖以谋生的手段，更不用说离开原有的居住环境所造成的精神上的损失。依照旧《条例》的规定，房屋拆迁补偿的方式有两种，一是金钱补偿，二是房屋产权调换。其立法本意在于拆迁补偿同房地产市场价格接轨，使被拆房屋体现其市场价值。然而，由于条文本身规定得过于原则，在实践中这一规定并未得到贯彻，采用金钱和房屋产权调换方式进行补偿都存在很大问题。最典型的是对被拆迁人的房屋价格评估过低，而对安置房屋的价格评估过高。另外，在实践中拆迁人为被拆迁人提供的安置房屋质量低劣，房屋安置迟迟不予兑现等现象也十分严重，这也是被拆迁人极为不满并频

频上访的原因所在。另外，旧《条例》只规定了城市房屋的拆迁补偿，而忽视了更具财产价值的国有土地使用权的补偿。如果说为了公益需要提前收回的土地应当补偿，那么为了商业目的提前收回土地更应补偿。

（4）旧《条例》规定补偿金由评估机构评估，应当说这样的规定具有一定的积极意义。但由于房屋评估机构的选定程序不明确，加之我国房地产评估事务所绝大多数由政府职能部门的二级机构发展而来，虽然形式上脱了钩，但在人财物等诸多方面仍有千丝万缕的联系，因此普遍出现了拆迁人操纵评估结果，高价低估的现象，严重影响了被拆迁人的财产权利。

（5）补偿责任的承担主体问题。依照旧《条例》的规定，承担补偿责任的是拆迁人而非行政机关，但实际上剥夺被拆迁人土地使用权和房屋所有权的却是行政机关的土地使用权审批决定和拆迁许可决定。虽然，在其他国家也有受益的私人承担补偿的做法，但这只是实施征收行政机关和受益的私人之间补偿责任划分问题，对于被拆迁人而言，在法律上请求补偿的对象应是行政机关而非受益的私人。

上述问题的存在在很大程度上影响了社会的稳定。特别是在进入21世纪之后，伴随着中国城市化和现代化进程的加快，相关矛盾不但没有减少，反而却不断激化。旧《条例》中所存在的问题引起社会的高度关注。2009年11月18日，北大五位法学教授上书全国人大常委会，要求审查这部《条例》的合宪性；2010年1月和2010年12月，国务院法制办先后两次向全社会公开征求旧《条例》的修改意见；2011年1月19日，国务院废除了2001年的旧《条例》，并以《国有土地上房屋征收与补偿条例》取而代之。有趣的是，这一个制度变迁过程，又恰好是整整十年。

与之前的旧《条例》相比，这一次的《国有土地上房屋征收

与补偿条例》（以下简称新《条例》或本《条例》）在指导思想、立法原则、适用范围以及其他一些具体的制度设计方面都有了许多极为重要的变化，也因此取得了诸多进步。具体来说，主要包括以下几个方面：

（1）**将公共利益征收与商业开发彻底分开，房屋征收只能基于公共利益的需要。**本《条例》第2条规定：“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（以下简称征收人）给予公平补偿。”同时第8条以列举的方式将“公共利益的需要”界定为：国防和外交的需要；由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；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；由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；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；法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。这标志着纯粹基于商业开发的需要就动用政府征收权的模式将成为历史。

（2）**政府是房屋征收的主体，政府也是补偿主体，禁止建设单位参与搬迁活动。**本《条例》第4条规定：“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（以下简称房屋征收部门）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。”第27条第三款规定，“任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。”这意味着公益性征收、补偿的主体只能是政府，而不再包括开发商。

(3) 在补偿方面，确立了“公平补偿”的原则，并且规定应当“以市场价格作为补偿标准”，先补偿，后搬迁。本《条例》第2条规定，“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。”第19条第一款规定，“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。”第27条第一、二款规定，“实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。”这些规定毫无疑问将大大有利于公民财产权的保护。

(4) 确立了征收补偿程序的“程序正当原则”，加强了公共参与房屋征收与补偿程序。本《条例》第3条规定，“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。”第10条第二款规定，“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。”第11条规定，“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。”第13条第一、二款规定，“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。”

(5) 取消了旧《条例》关于行政强制进行房屋拆迁的规定，加强了司法对于房屋征收与补偿工作的审查力度。在旧《条例》中，被征收人只能对政府所作出的补偿安置决定提起复议或诉讼，而新《条例》第14条规定，“被征收人对市、县级人民政府作出的

房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。”旧《条例》规定，“被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，由房屋所在地的市、县人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。”而新《条例》则完全排除了行政机关自己进行强制拆迁的可能性，其第28条规定，“被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。”第35条规定，“本条例自公布之日起施行。2001年6月13日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。”

**(6) 强调了评估机构的中立性，由被征收人选定房屋评估机构，并强化了评估机构的法律责任。**本《条例》第19条第一、二款规定，“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。”第20条规定，“房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。”第34条规定，“房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入



信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

（7）对于房屋征收的实施方式进行了严格限定，违法拆迁可能被追究刑事责任。本《条例》第27条第三款规定，“任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。”第31条规定，“采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。”

综上所述，本《条例》实施之后，纯粹基于商业利益的房屋拆迁行为将会被彻底排除在房屋征收范围之外，只有基于公共利益的需要，才能征收公民、法人和其他组织的房屋，并且必须给予公平的补偿。所谓公平补偿，即对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格进行补偿；政府是房屋征收的主体，也是进行补偿的主体；房屋征收应当先补偿，后搬迁；严禁建设单位参与搬迁；如果公民、法人或者其他组织认为政府的房屋征收和补偿决定违法，可以进行行政复议，或者行政诉讼；法院有权对政府房屋征收和补偿决定进行审查；被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，市、县级人民政府不得自行进行强拆，而必须由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。