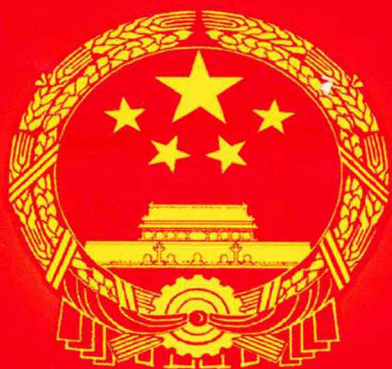


实用版
法规专辑



实用版法规专辑

征地、宅基地

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

实用版法规专辑

征地、宅基地

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

征地、宅基地: 实用版法规专辑/中国法制出版社
编. —北京: 中国法制出版社, 2010. 9
ISBN 978 - 7 - 5093 - 2164 - 5

I. ①征… II. ①中… III. ①土地征用 - 民事纠纷 -
处理 - 中国②房屋纠纷 - 处理 - 中国 IV. ①
D922.39②D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 175367 号

征地、宅基地

ZHENGDI、ZHAIJIDI

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 22

印张/4.5 字数/111 千

版次/2010 年

2010 年 10 月第 1 次印刷

中国法制出版社

书号 ISBN 978

定价: 12.00 元

北京西单横二

传真: 66031119

网址: <http://www.zfph.com>

编辑部电话: 66066820

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

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；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市人民政府及其常务委员会	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，报批准后施行。
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，报批准后生效。 依照当地民族的特点，对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
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、直辖市人民政府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。

- 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

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的有些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。

基于上述理念，我社自2006年7月率先出版了“实用版”系列法律图书，所出品种均深受广大读者的认同和喜爱。本着“以读者为本”的宗旨，应读者需要，我们将与社会经济生活密切相关的领域所依托的法律制度以专辑形式汇编出版，延续了“实用版”系列简洁、实用的风格，为广大公民提供最经济有效的法律学习及法律纠纷解决方案。

本专辑具有以下鲜明特点：

1. **出版权威。**中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范。**法律条文利用了我社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

3. **条文解读专业、权威。**本书中的解读都是从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中精选、提炼而来，并用标示出来，简单明了、通俗易懂，涵盖百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题。

4. **附录实用。**书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、办案常用数据（如损害赔偿金额标准）等内容，帮助您大大提高处理法律纠纷的效率。

5. **“实用版法规专辑”**除延续上述“实用版”系列特点外，兼从某一社会经济生活领域出发，收录、解读该领域所涉重要法律制度，为解决该领域法律纠纷提供支持。

2010年10月

征地、宅基地法律制度与你

实行最严格的土地管理制度，是由我国人多地少的国情决定的，也是贯彻落实科学发展观，保证经济社会可持续发展的必然要求。

征收农村集体所有土地，为经济建设和社会发展提供用地，必须加强管理，做好补偿安置工作。这是保障经济建设用地，切实维护广大农民合法权益的客观要求；是促进农业发展、农民增收、农村稳定的重要方面。为此《物权法》、《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《国土资源部关于加强征地管理工作的通知》、《国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知》、《国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见》、《国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知》等作出了严格规定。

（一）完善征地补偿办法。征地补偿安置必须以确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障为原则。被征地农民的社会保障费用，按有关规定纳入征地补偿安置费用，不足部分由当地政府从国有土地有偿使用收入中解决。社会保障费用不落实的不得批准征地。

（二）妥善安置被征地农民。在城市规划区内，当地人民政府应当将因征地而导致无地的农民，纳入城镇就业体系，并建立社会保障制度；在城市规划区外，征收农民集体所有土地时，当地人民政府要在本行政区域内为被征地农民留有必要的耕作土地或安排相应的工作岗位；对不具备基本生产生活条件的无地农民，应当异地移民安置。

（三）健全征地程序。在征地依法报批前，要将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置途径告知被征地农民；对拟征土地现状的调查结果须经被征地农村集体经济组织和农户确认；确有必要的，国土资源部门应当依照有关规定组织听证。加快建立和完善征地补偿安置争议的协调和裁决机制，维护被征地农民和用地者的合法权益。

（四）加强对征地实施过程监管。征地补偿安置不落实的，不得强行使用被征土地。应当根据土地补偿费主要用于被征地农户的原则，制订土

地补偿费在农村集体经济组织内部的分配办法。被征地的农村集体经济组织应当将征地补偿费用的收支和分配情况，向本集体经济组织成员公布，接受监督。

宅基地使用权直接关系到我国农民的安身立命之本，重要性不言而喻。其不仅关系到农村的发展和千家万户农民的利益，也是农民享有的一项最基本的财产权利。《物权法》第十三章专章规定了宅基地使用权。《土地管理法》、《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《国土资源部关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知》等对宅基地使用权作出了严格规定，切实保障“一户一宅”法律制度的落实。

（一）宅基地使用权的权利内容。农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

（二）宅基地使用权的取得、行使和转让依据。宅基地使用权的取得、行使和转让，适用《土地管理法》等法律和国家有关规定。

（三）宅基地灭失后重新分配。宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。对失去宅基地的村民，应当重新分配宅基地。

（四）宅基地使用权登记。国土资源管理部门要加快农村宅基地土地登记发证工作，做到宅基地土地登记发证到户，内容规范清楚。已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

（五）宅基地使用权丧失。农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

征地、宅基地法律要点提示

法律要点	法 条	页 码
征地	《物权法》第 42、132 条 《土地管理法》第 45 条	第 15、30 页 第 35 页
征地公告和补偿登记	《土地管理法》第 46 条 《土地管理法实施条例》第 25 条 《征用土地公告办法》第 3、5 条	第 35 页 第 46 页 第 85 页
征地补偿费	《土地管理法》第 47 条 《国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见》一 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(十二)	第 36 页 第 76 页 第 65 页
征地补偿安置方案的公告和实施	《土地管理法》第 48 条 《土地管理法实施条例》第 25 条 《征用土地公告办法》第 3、5 条	第 36 页 第 46 页 第 85 页
听证与修改征地补偿安置方案	《征用土地公告办法》第 9、10 条	第 86 页
征地补偿费用的监督和管理	《土地管理法》第 49 条 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(十五)	第 37 页 第 66 页
征地补偿费的归属	《土地管理法实施条例》第 26 条	第 46 页

法律要点	法 条	页 码
被征地农民安置途径	《土地管理法》第 50、51 条	第 37 页
	《国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见》二	第 77 页
	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(十三)	第 65 页
宅基地使用权	《物权法》第 152 条	第 30 页
	《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》(五)	第 91 页
宅基地使用权的取得、行使和转让依据	《物权法》第 153 条	第 30 页
	《土地管理法》第 62 条	第 40 页
宅基地申请报批程序	《土地管理法》第 62 条	第 40 页
	《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》(六)	第 91 页
宅基地使用权登记	《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》(八)	第 92 页
	《国土资源部关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知》三	第 95 页
宅基地使用权变更、注销登记	《物权法》第 155 条	第 30 页
	《土地管理法》第 62 条	第 40 页
	《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》(八)	第 92 页
宅基地使用权丧失	《物权法》第 154 条	第 30 页

目 录

综 合

中华人民共和国宪法(节录)	(1)
(2004 年 3 月 14 日)	
中华人民共和国物权法(节录)	(4)
(2007 年 3 月 16 日)	
中华人民共和国土地管理法(节录)	(33)
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)	(43)
(1998 年 12 月 27 日)	
中华人民共和国农村土地承包法(节录)	(49)
(2009 年 8 月 27 日)	
确定土地所有权和使用权的若干规定	(50)
(1995 年 3 月 11 日)	
国务院关于加强土地调控有关问题的通知	(58)
(2006 年 8 月 31 日)	
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	(62)
(2004 年 10 月 21 日)	

征 地

国土资源部关于加强征地管理工作的通知	(70)
(1999 年 12 月 24 日)	

国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知	(73)
(2001 年 11 月 16 日)	
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见	(76)
(2004 年 11 月 3 日)	
国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知	(79)
(2002 年 7 月 12 日)	
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	(81)
(2007 年 4 月 28 日)	
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(节录)	(84)
(2007 年 8 月 17 日)	
征用土地公告办法	(85)
(2001 年 10 月 22 日)	
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 (节录)	(87)
(2006 年 7 月 7 日)	

宅基地

国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见	(90)
(2004 年 11 月 2 日)	
财政部、国家税务总局关于小城镇建设中有关耕地占用 税问题的批复	(94)
(2003 年 7 月 3 日)	
国土资源部关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作 的通知(节录)	(95)
(2008 年 7 月 8 日)	

争议解决与权益救济

国土资源信访规定	(96)
(2006 年 1 月 4 日)	
国土资源听证规定	(105)
(2004 年 1 月 9 日)	
国土资源行政复议规定	(111)
(2009 年 11 月 14 日)	
土地违法案件查处办法	(119)
(1995 年 12 月 18 日)	

实用附录：

1. 集体土地征用补偿安置协议（参考文本）	(126)
2. 土地征收补偿费、安置补助费计算公式	(128)
3. 征地补偿数据速查	(129)
4. 宅基地审批流程图	(131)

综 合

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）

.....

第八条 【集体经济】* 农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。农村中的生产、供销、信用、消费等各种形式的合作经济，是社会主义劳动群众集体所有制经济。参加农村集体经济组织的劳动者，有权在法律规定的范围内经营自留地、自留山、家庭副业和饲养自留畜。

城镇中的手工业、工业、建筑业、运输业、商业、服务业等行业的各种形式的合作经济，都是社会主义劳动群众集体所有制经济。

国家保护城乡集体经济组织的合法的权利和利益，鼓励、指导和帮助集体经济的发展。

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

* 条文主旨为编者所加，下同。

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。

◆①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。

◆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。

◆下列土地属于全民所有即国家所有：（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

① 本书中标有◆的部分，系编者为了帮助读者理解条文所增加的说明。

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。

.....

第十二条 【公共财产不可侵犯】社会主义的公共财产神圣不可侵犯。

国家保护社会主义的公共财产。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏国家的和集体的财产。

第十三条 【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。

◆国家对全体公民的合法的私有财产都给予保护，保护范围既包括生活资料，又包括生产资料。同时，增加规定对私有财产的征收、征用制度，有利于正确处理私有财产保护和公共利益需要的关系。

.....

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。

◆ 物的归属是指物的所有人是谁，谁是物的主人，确定物的归属即是确定在民事上财产权属于谁，这是对物进行利用的前提。物权法规范的物，包括不动产和动产。不动产是指土地以及房屋、林木等土地定着物；动产是指不动产以外的物，比如汽车、电视机。物权法上的物通常讲的是有体物或者有形物，指物理上的物，包括固体、液体、气体、电等。所谓有体物或者有形物主要是与精神产品相对而言的，著作、商标、专利等是精神产品，是无体物或者无形物，精神产品不是物权法规范的对象，主要由专门法律如著作权法、商标法、专利法调整。但在有些情况下，物权法也涉及这些精神产品，这主要是指著作权、商标权和专利权中的财产权可以作为担保物权的标的。

◆ [条文参见：《担保法》第75、92条]

.....

第六条 【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。

◆ 物权公示原则说的是两个方面的问题：（1）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？

(2) 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。

◆ [条文参见：《土地管理法》第11-13条；《农村土地承包法》第23、38条]

.....

第一节 不动产登记

第九条 【不动产权登记生效及例外】 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。

◆ 不动产登记，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房屋合同后，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。

◆ 这里的“法律另有规定的除外”，主要包括三方面的内容：(1) 本条第2款所规定的，依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。(2) 本章第三节规定的物权设立、变更、转让或者消灭的一些特殊情况，即主要是非依法律行为而发生的物权变动的情形：①因人民法院、仲裁委员会的法律文书，人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书生效或者人民政府的征收决定等行爲生效时发生法律效力；②因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生法律效力；③因合法建造、拆除房屋等事实行为设立和消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力。(3) 考虑到现行法律的规定以及我国的实际情况尤其是农村的实际情况，本法并没有对不动产物权的设立、变更、转让和消灭，一概规定必须经依法登记才发生法律效力。例如，在土地承包经营权一章中规定，“土地承包经营权自土地承包经营权合