

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

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 Law
www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

拆迁补偿安置 / 法律出版社法规中心编. —北京:
法律出版社, 2010. 4
(注释版法规专辑)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 0545 - 4

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 040564 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/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京中科印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850 × 1168 毫米 1/32

印张/3 字数/70 千

版本/2010 年 4 月第 1 版

印次/2010 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 - 0545 - 4

定价:9.00 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,我们精心编辑出版了这套“注释版法规专辑”系列。本书以专辑的形式,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,并对解决该类纠纷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,书中对主体法附加条旨,条旨的内容是对该条法律条文的概括,可便于读者快速找到自己需要的条文。另外,书末还附录了解决纠纷的图表、计算公式等内容,方便实用。

书中不足之处,恳请读者批评指正。

我们的联系方式:电话:010-63939633/010-63939825

传真:010-63939650

邮箱:Law@lawpress.com.cn

法律出版社法规中心
2010年3月

目 录

一、综 合

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(1)
中华人民共和国城市房地产管理法(节录)(2009.8.27 修正)	(15)
城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13)	(16)
中华人民共和国政府信息公开条例(节录)(2007.4.5)	(33)
行政机关公务员处分条例(节录)(2007.4.22)	(34)
国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会 稳定的紧急通知(2003.9.19)	(34)
国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理 的通知(2004.6.7)	(38)
国务院宗教事务局、建设部关于城市建设中拆迁教堂、寺 庙等房屋问题处理意见的通知(1993.1.20)	(43)
国务院法制办公室对北京市人民政府法制办公室《关于 城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示》的答复 (2002.1.24)	(44)
国务院法制办公室关于对建设部办公厅《关于对房屋拆 迁政策法规的答复是否属于具体行政行为的请示》的 复函(2002.8.27)	(45)

二、拆迁的进行

城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	(47)
------------------------------	--------

房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	(50)
建设部关于山东省建设厅请求解释《城市房屋拆迁管理条例》有关条款的复函(2001.8.14)	(53)
建设部办公厅关于对拆迁人未在法定期间提出拆迁延期申请问题的复函(2004.3.11)	(54)
最高人民法院行政审判庭关于拆迁强制执行的有关问题的答复意见(1999.2.14)	(55)

三、拆迁补偿安置

城市房屋拆迁估价指导意见(2003.12.1)	(56)
城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则(1992.10.9)	(61)
国务院法制办公室对黑龙江省人民政府法制办公室《关于如何适用〈城市房屋拆迁管理条例〉第二十六条的请示》的答复(2002.7.5)	(64)
国务院法制办公室对辽宁省人民政府法制办公室《关于辽宁省采煤沉陷区房屋拆迁适用法律问题的请示》的答复(2003.12.18)	(64)
国务院法制办公室对黑龙江省人民政府法制办公室《关于城市房屋拆迁补偿有关问题的请示》的答复(2004.4.28)	(65)
建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函(2003.4.29)	(66)
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)	(66)
最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地产腾退、拆迁安置纠纷案件的答复(2003.8.8)	(67)
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)	(68)

最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上 房屋拆迁补偿有关问题的答复(2005.10.12)	(69)
---	--------

四、拆迁行政裁决

城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30)	(70)
国务院法制办公室对建设部办公厅《关于上级房屋拆迁管 理部门对下一级房屋拆迁管理部门作出的拆迁裁决是否 具有行政复议管辖权的请示》的复函(2003.7.16)	(75)
建设部关于对请求解释《城市房屋拆迁管理条例》裁决时 间的复函(2000.8.14)	(76)

附:

房屋拆迁法律流程操作示意图	(77)
征地、拆迁、安置补偿计算公式	(79)
建设工程拆迁房屋合同(参考)	(80)
房屋拆迁安置补偿合同(参考)	(83)

一、综合

中华人民共和国物权法(节录)

1. 2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布
3. 自2007年10月1日起施行

第四章 一般规定

第三十九条 【所有权基本内容】^①所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

注 释^②

本条是关于所有权基本内容的规定。

所有权是对物的支配权,我国民法通则第七十一条规定,“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。”物权法本条的规定沿用了民法通则四项内容的规定。占有就是对于财产的实际管理或控制。使用是权利主体对财产的运用,以便发挥财产的使用价值。收益是通过财产的占有、使用等方式取得的经济效益。处分是指财产所有人对其财产在事实上和法律上的最终处置。处分权一般由所有权人行使,但在某些情况下,非所有权人也可以有处分权。

第四十条 【所有权人设定他物权】所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利,不得损害所有权人的权益。

注 释

本条是关于所有权人设定他物权的規定。

①② 条文主旨及注释为编者所加,下同。

所有权人在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权,是所有权人行使其所有权的具体体现。所有权包括占有、使用、收益和处分四种权能。根据法律和合同,所有权人可以将使用权转移给非所有权人行使,这是对其物所有权中使用权的行使;也可以用自己的物为他人债务提供担保,是对其物所有权中处分权的行使。因此,设定他物权,是所有权人行使所有权的结果。也正因如此,用益物权人、担保物权人行使权利必须依据法律或者合同的约定进行,不得损害所有权人的权益。

第四十一条 【国家专有】法律规定专属于国家所有的不动产和动产,任何单位和个人不能取得所有权。

注 释

本条是关于国家专有的规定。

国家专有的财产由于具有不能为他人所拥有的特性,决定了其不能通过交换或者赠与等任何流通手段转移所有权。国家专有的财产包括但不限于以下各项:(1)国有土地;(2)海域;(3)水流;(4)矿产资源;(5)野生动植物资源;(6)无线电频谱资源。

第四十二条 【征收】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。

征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产,应当依法给予拆迁补偿,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。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

注 释

本条是关于征收的规定。

征收是国家以行政权取得集体、单位和个人的财产所有权的行为。征收的主体是国家,通常是政府部门以行政命令的方式从集体、单位和个人取得土地、房屋等财产,集体、单位和个人必须服从。征收导致所有权的丧失,必然对所有权人造成损害。因此,征收虽然是被许可的行为,但通常都附有严格的法定条件的限制,必须具有公共利益的目的和征收补偿两个方面,同时还明确规定任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第四十三条 【保护耕地、禁止违法征地】国家对耕地实行特殊保护,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

注 释

本条是关于保护耕地、禁止违法征地的规定。

根据土地管理法等法律、行政法规的有关规定,有关耕地保护的基本政策是:(1)严格控制耕地转为非耕地;(2)国家实行占用耕地补偿制度;(3)基本农田保护制度。

同时,宪法、土地管理法还明确规定了征收的条件与程序是:(1)征收土地必须是为了社会公共利益的需要;(2)征地是一种政府行为,是政府的专有权力,其他任何单位和个人都没有征地权;(3)必须依法取得批准;(4)必须依法对被征地单位进行补偿;(5)征地行为必须向社会公开,接受社会的监督。

第四十四条 【征用】因抢险、救灾等紧急需要,依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后,应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的,应当给予补偿。

注 释

本条是关于征用的规定。

征用是国家强制使用单位、个人的财产,不必得到所有权人的同意,在国家有紧急需要时即直接使用。如发生抢险、救灾等在社会整体利益遭遇危机的情况。

征收是剥夺所有权,征用只是在紧急情况下强制使用单位、个人的财产,紧急情况结束后被征用的财产要返还给被征用的单位、个人,因此征用与征收有所不同。征收限于不动产,征用的财产既包括不动产也包括动产。

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条 【国有财产范围、国家所有的性质和国家所有权行使】法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权;法律另有规定的,依照其规定。

注 释

本条是关于国有财产范围、国家所有的性质和国家所有权行使的规定。

本条第一款是对国有财产范围的概括性规定。依据宪法、法律、行政法规,本法第四十六条至第五十二条明确规定矿藏、水流、海域、野生动物资源、无线电频谱资源、城市的土地属于国家所有。法律规定属于国家所有的铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施、文物、农村和城市郊区的土地,属于国家所有。除法律规定属于集体所有的外,森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,属于国家所有。

本条第二款是对代表国家行使国家财产所有权的主体的规定。国有财产由国务院代表国家行使所有权,同时依照法律规定也可以由地方人民政府等部门行使有关权利。

第四十六条 【矿藏、水流、海域的国家所有权】矿藏、水流、海域属于国家所有。

注 释

本条是关于矿藏、水流、海域的国家所有权的规定。

矿藏,主要指矿产资源;水流,指江、河等的统称,此处水流应包括地表水、地下水和其他形态的水资源;海域,是指中华人民共和国内水、领海的水面、水体、海床和底土。宪法规定这三类资源属于国家所有。

第四十七条 【国家所有土地范围】城市的土地,属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地,属于国家所有。

注 释

本条是关于国家所有土地范围的规定。

国家所有的土地包括:(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。

第四十八条 【属于国家所有的自然资源】森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,属于国家所有,但法律规定属于集体所有的除外。

注 释

本条是关于属于国家所有的森林、草原等自然资源的规定。

森林、山岭、草原、荒地、滩涂作为自然资源,一般属于国家所有。依照我国的法律,森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源除了国家所有外,存在另一种所有权形式,即集体所有。民法通则第七十四条第一款中规定:法律规定为集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等属于劳动群众集体所有。

第四十九条 【野生动植物资源的国家所有权】法律规定属于国家所有的野生动植物资源,属于国家所有。

注 释

本条是关于野生动植物资源的国家所有权的规定。

野生动物,指受保护的野生动物,即珍贵、濒危的陆生、水生野生动物和有益的或者有重要经济、科学研究价值的陆生野生动物;野生植物资源,是指原生地天然生长的珍贵植物和原生地天然生长并具有重要经济、科学研究、文化价值的濒危、稀有植物。本条规定野生动植物资源属于国家所有,有利于保护我国的野生动植物资源,有利于更加合理地利用野生动植物资源。

第五十条 【无线电频谱资源的国家所有权】无线电频谱资源属于国家所有。

注 释

本条是关于无线电频谱资源的国家所有权的规定。

无线电通信是使用无线电波的电信,无线电频谱一般是在9KHz~3000GHz频率范围内发射无线电波的无线电频率的总称。无线电频率是自然界存在的一种电磁波,是一种物质,是一种各国可均等获得的看不见、摸不着的自然资源,是有限的自然资源。为了充分、合理、有效地利用无线电频谱,保证各种无线电业务的正常运行,防止各种无线电业务、无线电台站和系统之间的相互干扰,本条规定无线频谱资源属于国家所有。

第五十一条 【属于国家所有的文物】法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。

注 释

本条是关于属于国家所有文物的规定。

本条规定,法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。但是并不是所有的文物都归国家所有,而是法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。依照文物保护法第五条的规定,以下文物属于国家所有:1. 中华人民共和国境内地下、内水和领海中遗存的一切文物,属于国家所有。2. 古文化遗址、古墓葬、石窟寺属于国家所有。国家指定保护的纪念建筑物、古建筑、石刻、壁画、近代现

代代表性建筑等不可移动文物,除国家另有规定的,属于国家所有。3. 下列可移动文物,属于国家所有:(1)中国境内出土的文物,国家另有规定的除外;(2)国有文物收藏单位以及其他国家机关、部队和国有企业、事业组织等收藏、保管的文物;(3)国家征集、购买的文物;(4)公民、法人和其他组织捐赠给国家的文物;(5)法律规定属于国家所有的其他文物。

第五十二条 【属于国家所有的资产和基础设施】国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施,依照法律规定为国家所有的,属于国家所有。

注 释

本条是关于国防资产的国家所有权以及属于国家所有的基础设施的规定。

本条第一款中的“国防资产”指的是国家为武装力量建设、国防科研生产和其他国防建设直接投入的资金、划拨使用的土地等资源,以及由此形成的用于国防目的的武器装备和设备设施、物资器材、技术成果等。

第二款中的“基础设施”也不仅仅是包括铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道这几种,只要是依照法律规定为国家所有的基础设施都被包括在本条之内。

第五十三条 【国家机关的物权】国家机关对其直接支配的不动产和动产,享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。

第五十四条 【国家举办的事业单位的物权】国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产,享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

注 释

本条是关于国家举办的事业单位的物权的规定。

对国家举办的事业单位占用的财产,要根据事业单位的类型、

财产的特殊性对其收益和处分的权利分别处理:一是国家举办的事业单位对其占用的财产毫无处分权利,比如故宫博物院对其占用的某些财产;二是经过审批,国家举办的事业单位对其占用的财产具有部分处分权利;三是国家举办的事业单位对其占用的财产具有完全的处分权利。这就需要通过以后制定国有财产管理法对国家举办的事业单位如何有效行使、如何处分其占用的财产做出明确规定。

第五十五条 【国家出资的企业出资人制度】国家出资的企业,由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责,享有出资人权益。

注 释

本条是关于国有出资的企业出资人制度的规定。

本条有以下四个问题需要明确:1. 国家出资的企业,不仅仅包括国家出资兴办的企业,如国有独资公司,也包括国家控股、参股有限责任公司和股份有限公司等;2. 由国务院和地方人民政府分别代表国家履行出资人职责,享有出资人权益;3. 国务院和地方人民政府履行出资人职责必须在国家统一制定法律法规的前提下行事;4. 中央政府和地方政府通过各自设立国有资产管理委员会,代表国家享有公司法规定的资产收益、重大决策和选择管理者等出资人权益;对国有资产保值、防止国有资产流失负监管责任。同时要尊重、维护国有及国有控股企业经营自主权。

第五十六条 【国有财产保护】国家所有的财产受法律保护,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

注 释

本条是关于国有财产保护的规定。

本条的“国家所有的财产”,是指依法属于全民所有的财产,不仅包括国家拥有所有权的财产,而且包括国家依法投入到企业的动产和不动产,国家的财政收入、外汇储备和其他国有资金也属于国家所有的财产。

“侵占”，是指以非法占有为目的，将其经营、管理的国有财产非法占为己有；“哄抢”，是指以非法占有为目的，组织、参与多人一起强行抢夺国有财产的行为；“截留”，是指违反国家关于国有资产等国有财产拨付、流转的决定，擅自将经手的有关国有财产据为己有或者挪作他用的行为；“破坏”，是指故意毁坏国有财产，影响其发挥正常功效的行为。侵占、哄抢、私分、截留、破坏国有财产的，应当承担返还原物、恢复原状、赔偿损失等民事责任；触犯治安管理处罚法和刑法的，还应当承担相应的法律责任。有关单位的责任人也要依法承担行政甚至是刑事责任。

第五十七条 【国有财产管理法律责任】履行国有财产管理、监督职责的机构及其工作人员，应当依法加强对国有财产的管理、监督，促进国有财产保值增值，防止国有财产损失；滥用职权，玩忽职守，造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

第五十八条 【集体财产范围】集体所有的不动产和动产包括：

（一）法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；

（二）集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；

（三）集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；

（四）集体所有的其他不动产和动产。

注 释

本条是关于集体财产范围的规定。

本条有以下两个方面需要明确：1. 集体财产所有权主体是集体，集体的成员不能独自对集体财产行使权利，离开集体时不能要求分割集体财产。2. 集体所有财产主要包括：（1）法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂。（2）集体所有的集

体企业的厂房、仓库等建筑物；机器设备、交通运输工具等生产设施；水库、农田灌溉渠道等农田水利设施；以及集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等公益设施。（3）集体企业所有的生产原材料、半成品和成品，村建公路、农村敬老院等。

第五十九条 【农民集体所有财产归属以及重大事项集体决定】农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定：

- （一）土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包；
- （二）个别土地承包经营权人之间承包地的调整；
- （三）土地补偿费等费用的使用、分配办法；
- （四）集体出资的企业的所有权变动等事项；
- （五）法律规定的其他事项。

注 释

本条是关于农民集体所有财产归属以及重大事项集体规定的规定。

本条主要有以下两个含义：（1）本集体的物权由本集体成员集体所有；（2）重大事项须依法定程序经本集体成员决定，如对集体而言非常重要的土地承包、承包地调整、土地补偿费、集体企业所有权的变动等。

第六十条 【农民集体所有权的行使】对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，依照下列规定行使所有权：

- （一）属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；
- （二）分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；
- （三）属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。