

征地补偿安置

注释版法规专辑

Regulations on Land Requisition and Resettlement
With Explanatory Notes

.1.



法律出版社
LAW PRESS CHINA

征地补偿安置

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

www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

征地补偿安置 / 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 - 0546 - 1

I. ①征… II. ①法… III. ①土地征用—补偿—土地
法—法律解释—中国 IV. ①D922.395

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 040544 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
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/永恒印刷有限公司

编辑统筹/法规出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32
版本/2010年4月第1版

印张/4.5 字数/108千
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 - 0546 - 1

定价:12.00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

中华人民共和国宪法(节录)(2004.3.14修正)	(1)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(1)
中华人民共和国土地管理法(节录)(2004.8.28修正)	(5)
中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)(1998.12.27)	(24)
中华人民共和国农村土地承包法(节录)(2009.8.27修正)	(29)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21)	(30)
国务院关于加强土地调控有关问题的通知(2006.8.31)	(38)
国务院法制办公室、国土资源部关于对《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条第(五)项的解释意见(2005.3.4)	(42)
国土资源部关于加强征地管理工作的通知(1999.12.24)	(43)
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(2004.11.2)	(46)
国土资源部关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知(2006.12.31)	(49)

二、公告、补偿与安置、保障

- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例
(2006. 7. 7) (56)
- 征用土地公告办法(2001. 10. 22) (69)
- 国务院法制办公室对湖南省人民政府法制办公室《关于
1998 年征地、1999 年发生的补偿标准争议能否适用裁
决程序的请示》的答复(2003. 5. 23) (72)
- 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(节录)(1999. 9. 17) (73)
- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见
(2004. 11. 3) (74)
- 国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知
(2001. 11. 16) (77)
- 国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知
(2002. 7. 12) (80)
- 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(2007. 4. 28) (83)
- 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)(2007. 8. 17) (86)
- 最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用
法律问题的解释(节录)(2005. 7. 29) (87)
- 最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补助
费应归被征地单位所有的复函(1995. 1. 16) (89)
- 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) (90)

三、征地费的管理

- 征地管理费暂行办法(1992. 11. 24) (91)
- 国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的
通知(2006. 12. 17) (94)
- 财政部、国家发展改革委关于征地补偿安置费性质的批
复(2004. 3. 19) (99)
- 财政部关于征地补偿安置费性质的批复(2005. 4. 4) (100)

四、监督与救济

- 国土资源听证规定(2004. 1. 9) (101)
- 国土资源信访规定(2006. 1. 4 修订) (108)
- 国土资源行政复议规定(2009. 11. 14 修订) (117)
- 国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制
度的通知(2006. 6. 21) (125)

附：

- 办理征用集体土地手续流程图 (131)
- 土地补偿费计算公式 (132)
- 安置补助费计算公式 (132)
- 平均年产值主要测算依据额计算公式 (133)
- 诉讼费计算公式 (133)

一、综合

中华人民共和国宪法(节录)

1. 1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议第一次修正
3. 1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议第二次修正
4. 1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议第三次修正
5. 2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议第四次修正

第十条 【土地制度】^①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。

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

^① 条文主旨为编者所加,下同。

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 ①

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

① 注释为编者所加,下同。

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。

中华人民共和国土地管理法(节录)

1. 1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过
2. 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正
3. 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订
4. 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正

第二条 【所有制形式】中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

注 释

本条是关于我国基本土地制度的规定。

(1)我国实行土地的社会主义公有制。《宪法》第6条规定,中华人民共和国的社会主义经济制度的基础是生产资料的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

(2)国有土地所有权由国务院代表国家行使,是指国务院代表国家依法行使对国有土地的占有、使用、收益和处分的权利。

(3)不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地;土地使用权可以依法转让。我国国有土地所有权的主体只能是国家和有关农民集体,除国家为了公共利益的需要可以依法征收农民集体所有的土地外,公有土地的所有权是不能改变的。任何买卖或者变相买卖土地,即通过买卖改变土地所有权的行为都是非法的,都必须依法禁止。

(4)国家为公共利益的需要可以依法征收或者征用集体所有的土地。这就赋予了国家土地征收征用权,确立了土地征收征用制度。

(5)国家依法实行国有土地有偿使用制度,主要是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的制度。

(6)划拨国有土地使用权,是指县级以上人民政府依照本法的有关规定批准,在土地使用者缴纳有关补偿、安置等费用后将一定数量的国有土地交付其使用,或者直接将一定数量的国有土地无偿交付给土地使用者使用。

根据本法和《城市房地产管理法》的规定,下列建设用地的土地使用权,可以由县级以上人民政府依法批准划拨:(1)国家机关

用地和军事用地；(2)城市基础设施用地和公益事业用地；(3)国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；(4)法律、行政法规规定的其他用地。以划拨方式取得的国有土地使用权，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制，土地使用者可以长期使用。但是，以划拨方式取得的国有土地使用权不得擅自转让，确实需要转让的，必须依法报有批准权的人民政府审批，并办理有关法定手续。

第八条 【所有权归属】城市市区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，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

注 释

本条是关于国家和农民集体所有土地范围，即土地所有权归属的规定。

国有土地的范围为：城市市区的土地。所谓城市，是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。“城市市区的土地属于国家所有”，即指国家对于城市市区的土地具有所有权，且城市市区的土地所有权只属于国家。这里需要说明的是，本条这一款只是对于城市市区的土地所有权属于国家作了规定，但这一规定并没有否定除城市市区以外还有属于国家的土地。

农民集体所有土地的范围为：一是除由法律规定属于国家所有以外的农村和城市郊区的土地。这里所讲的“法律”应是全国人大及其常委会通过的具有法律约束力的规范性文件，包括宪法和其他法律，此外，还包括了建国初期在国有土地形成过程中发挥重要作用的由当时的中央人民政府根据共同纲领制定的法律。二是宅基地和自留地、自留山。农民集体所有的宅基地，主要是指农民用于建造住房及其附属设施的一定范围内的土地；自留地是指我国农业合作化以后农民集体经济组织分配给本集体经济组织成员（村民）长期使用的土地；自留山是指农民集体经济组织分配给其成员长期使用的少量的柴山和荒坡。

第九条 【国有土地使用权】国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。

注 释

本条是关于土地使用权和土地使用权人应履行的义务的规定。

所谓土地使用权,是指使用土地的单位和个人在法律所允许的对依法交由其使用的国有土地和农民集体所有土地的占有、使用、收益以及依法处分的权利。国有土地和农民集体所有的土地可以依法确定给单位或者个人使用,体现了土地所有权和土地使用权可以分离的基本原则。

第十条 【集体所有土地经营、管理】农民集体所有的土地依法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经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

注 释

本条是关于农民集体所有的土地的经营、管理的规定。

这里的“村”为行政村,即设立村民委员会的村,而非自然村。村集体经济组织应理解为农村中有土地所有权的农业集体经济组织。村民委员会是指《村民委员会组织法》中所规定的村民委员会。村民小组是指行政村内的由村民组成的自治组织。

第四十三条 【用地申请】任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地;但是,兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的,或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。

前款所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国

家征收的原属于农民集体所有的土地。

第四十四条 【农用地转用审批】建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的,应当办理农用地转用审批手续。

省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目、国务院批准的建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的,由国务院批准。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内,为实施该规划而将农用地转为建设用地的,按土地利用年度计划分批次由原批准土地利用总体规划的机关批准。在已批准的农用地转用范围内,具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

本条第二款、第三款规定以外的建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的,由省、自治区、直辖市人民政府批准。

注 释

本条是农用地转用审批的规定。

所谓农用地转用,是指现状的农用地按照土地利用总体规划和国家规定的批准权限报批后转变为建设用地的行为,又称为农用地转为建设用地。

本条包括四个方面的内容:一是农用地转为建设用地的应当办理农用地转用审批手续;二是建设项目涉及农用地转为建设用地的国务院的批准权限;三是城市和村庄、集镇建设用地规模范围内农用地转用的批准权限;四是其他建设项目涉及农用地转用的批准权限。

第四十五条 【国务院特批】征收下列土地的,由国务院批准:

- (一)基本农田;
- (二)基本农田以外的耕地超过三十五公顷的;
- (三)其他土地超过七十公顷的。

征收前款规定以外的土地的,由省、自治区、直辖市人民政府批准,并报国务院备案。

征收农用地的,应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中,经国务院批准农用地转用的,同时办理征地审批手续,不再另行办理征地审批;经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的,同时办理征地审批手续,不再另行办理征地审批,超过征地批准权限的,应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。

注 释

本条是关于征收土地的批准权限和征收土地与农用地转用审批之间的关系的规定。

所谓征收土地,《宪法》规定:国家为了公共利益的需要,可以依法对集体所有的土地实行征收。

我国实行的是土地的社会主义公有制,即国家所有和农民集体所有,并规定土地不能买卖,征收土地是将集体土地转为国有土地并为各项建设提供国有土地的唯一途径。

征收土地情况可分为两类:一类是城市建设需要占用农民集体所有的土地;另一类是城市外能源、交通、水利、矿山、军事设施等项目建设占用集体土地的,国家将要为其办理征收土地手续。

第四十六条 【土地征收公告与实施】国家征收土地的,依照法定程序批准后,由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内,持土地权属证书到当地人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。

第四十七条 【征收补偿】征收土地的,按照被征收土地的原用途给予补偿。

征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收耕地的土地补偿费,为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍。征收耕地的安置补助费,按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数,按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计