

国有土地上 房屋征收与补偿条例

实用问答

GUO YOU TU DI SHANG
FANG WU ZHENG SHOU YU BU CHANG TIAO LI
SHI YONG WEN DA

- ★ 精选**108**个房屋征收与补偿法律问题
- ★ 收录房屋征收与补偿重要法律政策文件

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

国有土地上房屋 征收与补偿条例 实用问答

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实用问答/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2011. 1

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2563 - 6 (2011. 3 重印)

I. ①国… II. ①中… III. ①国有土地 - 土地征用 - 补偿 - 条例 - 中国 - 问答② - 房屋拆迁 IV. ①D922. 39 - 44
②D922. 181 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 010871 号

责任编辑: 谢玲玉

封面设计: 杨泽江

国有土地上房屋征收与补偿条例实用问答

GUOYOU TUDISHANG FANGWU ZHENGSHOU YU BUCHANG TIAOLI
SHIYONG WENDA

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 32

版次/2011 年 1 月第 1 版

印张/6 字数/144 千

2011 年 3 月第 2 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2563 - 6

定价: 18.00 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: 66066324

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

编辑说明

《国有土地上房屋征收与补偿条例》已经2011年1月19日国务院第141次常务会议通过，于2011年1月21日公布，自公布之日起施行。这个条例，关系到群众切身利益，关系到工业化、城镇化进程，关系到现代化建设全局。党中央、国务院高度重视条例的制定工作，2007年12月国务院常务会议首次审议这个条例草案时提出，经过修改后要公开征求群众意见。2010年，条例草案先后两次向社会公开征求意见，分别收到意见和建议65601条和37898条；起草单位召开45次各类座谈会、论证会，广泛听取中央各部门、地方政府、被征收人以及相关专家的意见；选取40多个有代表性的城市进行专项调查研究；组织力量对社会高度关注的重点难点问题逐一研究论证，力求从制度上加以解决。

按照统筹兼顾工业化、城镇化需要和房屋被征收群众利益，把公共利益同被征收人个人利益统一起来的总体要求，《国有土地上房屋征收与补偿条例》主要内容包括以下方面：一是对被征收人的补偿包括被征收房屋价值的补偿、搬迁与临时安置补偿、停产停业损失补偿和补助、奖励。对被征收房屋价值的补偿不得低于类似房地产的市场价格。对符合住房保障条件的被征收人除给予补偿外，政府还要优先给予住房保障。二是征收范围。确需征收房屋的各项建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，保障性安居工程建设和旧城区改建还应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划年度计划。三是征收程序。扩大公众参与程度，征收补偿方案要征求公众意见，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，还要组织听证

会并修改方案。政府作出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估。四是政府是房屋征收与补偿的主体。禁止建设单位参与搬迁，承担房屋征收与补偿具体工作的单位不得以营利为目的。五是取消行政强制拆迁。被征收人超过规定期限不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。此外，还对违反本条例的行为设定了严格的法律责任。

为了全面学习、理解《国有土地上房屋征收与补偿条例》的精神和主要内容，我们精心编写了本书。本书第一部分对新公布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关法律法规政策的主要内容以问答形式进行讲解，本部分共收集了 108 个典型问题，可以帮助读者系统、快速地把握《国有土地上房屋征收与补偿条例》；第二部分为《国有土地上房屋征收与补偿条例》的条文与相关法律文件汇编，方便读者使用本书时参看配套法律政策文件的规定。我们相信本书能成为广大读者学习全新法律文件、处理法律纠纷的好帮手。

编 者

2011 年 1 月

目 录

第一部分 国有土地上房屋征收与补偿实用问答	1
1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的立法目的是什么？	1
2. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的主要立法依据是什么？	1
3. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的主要内容是什么？	1
4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的适用范围是什么？	2
5. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》对征收程序作了哪些规定？	2
6. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》对房屋征收的实施作了哪些规定？	3
7. 国有土地上房屋征收与补偿的对象是谁？	3
8. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》是否适用于集体土地征收？	4
9. 房屋征收与补偿应当遵循哪些原则？	6
10. 房屋征收与补偿具体工作的行政管辖是如何规定的？	6
11. 房屋征收部门是否可以委托房屋征收实施机构，承担房屋征收与补偿的具体工作？	6

12. 受委托的房屋征收实施机构能否以营利为目的?	7
13. 房屋征收实施机构实施房屋征收与补偿的行为由谁 监督?	7
14. 房屋征收与补偿工作由哪些部门主管或指导?	7
15. 对违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》的行 为, 如何举报?	7
16. 对房屋征收与补偿的监察工作如何进行?	8
17. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》对公共利益是 如何界定的?	10
18. 哪些情形下, 市、县级人民政府可以作出房屋征收 决定?	10
19. 根据《土地管理法》相关规定, 在哪些情形下, 可以收回国有土地使用权?	11
20. 确需征收房屋的各项建设活动应当符合哪些规划要 求?	12
21. 如何理解土地利用总体规划?	12
22. 什么是城乡规划?	15
23. 如何理解城乡建设活动与制定城乡规划的关系?	15
24. 城乡规划的制定和实施须遵循哪些原则?	16
25. 对于公布的城乡规划, 单位或个人有哪些主要的权 利义务?	16
26. 全国城镇体系规划如何制定?	17
27. 省域城镇体系规划如何制定?	17
28. 城市总体规划如何制定?	17
29. 镇总体规划如何制定?	18
30. 城市、镇总体规划应当包括哪些内容?	18
31. 修建性详细规划如何制定?	18
32. 公众如何参与城乡规划的编制?	18

33. 旧城区的改建, 应当符合《城乡规划法》的哪些规定?	19
34. 建设工程规划许可证如何申领?	19
35. 保障性安居工程是指哪些情况?	20
36. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》对房屋征收范围、征收补偿方案征求意见是如何规定的?	21
37. 市、县人民政府对征收补偿方案征求意见情况如何处理?	21
38. 哪些情况下对征收补偿方案应当举行听证会?	21
39. 为维护社会稳定, 市、县级人民政府作出房屋征收决定前, 应当履行哪些程序?	21
40. 房屋征收决定涉及被征收人数量较多的, 应当经过何种特殊程序作出决定?	22
41. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》对征收补偿费用的保障是如何规定的?	22
42. 房屋征收决定公告的内容应当有哪些?	22
43. 房屋被依法征收的, 国有土地使用权如何处理?	22
44. 被征收人对房屋征收决定不服的, 可以通过哪些途径获得救济?	22
45. 房屋征收部门对征收范围内的房屋如何进行调查登记?	23
46. 房屋征收范围确定后, 在房屋征收范围内新建、扩建、改建房屋的, 可以获得补偿吗?	23
47. 房屋征收范围确定后, 在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为的, 房屋征收部门应如何处理?	23
48. 对被征收人给予的补偿一般包括哪些内容?	24
49. 为了保障房屋被征收群众的利益, 《国有土地上房屋征收与补偿条例》对补偿作了哪些规定?	24

50. 征收个人住宅时，被征收人符合住房保障条件的，享有哪些特殊待遇？	25
51. 如何确定被征收房屋价值的补偿金额？	25
52. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》对房地产评估作了哪些规定？	25
53. 房地产价格评估的基本原则有哪些？	26
54. 对房屋征收评估价值有异议的，如何处理？	26
55. 如何选定房地产价格评估机构？	27
56. 房地产价格评估机构主要是指哪些机构？	27
57. 房地产估价机构是否有资质等级划分？	27
58. 一级资质等级房地产估价机构的条件是什么？	28
59. 二级资质等级房地产估价机构的条件是什么？	28
60. 三级资质等级房地产估价机构的条件是什么？	29
61. 各级房地产估价机构在其资质等级许可范围内可以从事哪些估价业务？	30
62. 房地产估价机构出具房地产估价报告有何形式上的要求？	30
63. 房地产价格评估机构开展房屋征收评估工作的原则是什么？	30
64. 被征收人选择房屋产权调换的，征收、补偿如何进行？	31
65. 因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，如何处理？	31
66. 因征收房屋造成的搬迁，如何保护被征收人的权益？	31
67. 在何种情况下，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房？	31
68. 因征收房屋造成的停产停业损失如何补偿？	32
69. 市、县级人民政府对征收范围内未经登记的建筑如何处理？	32

70. 如何依法进行临时建设?	32
71. 违规进行临时建设的法律责任主要有哪些?	33
72. 房屋征收补偿协议的主要事项包括哪些?	33
73. 房屋征收补偿协议订立后, 一方当事人不履行补偿 协议规定的义务的, 如何处理?	33
74. 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签 约期限内达不成补偿协议的, 如何处理?	34
75. 被征收房屋所有权人不明确的, 如何进行补偿?	34
76. 被征收人对补偿决定不服的, 如何救济?	34
77. 被征收人对补偿决定不服的, 如何提起行政复议?	35
78. 行政复议机关对补偿决定行政复议如何审查受理?	36
79. 对补偿决定的行政复议决定一般是如何作出的?	36
80. 被征收人对补偿决定不服的, 如何提起行政诉讼?	37
81. 人民法院对补偿决定行政诉讼一审案件一般如何审 理和判决?	38
82. 当事人对补偿决定行政诉讼一审判决不服的, 如何 救济?	39
83. 人民法院对补偿决定行政诉讼二审案件一般如何审 理和判决?	39
84. 当事人对补偿决定行政诉讼二审判决不服的, 如何 救济?	40
85. 被征收人应当先行搬迁才能获得征收补偿吗?	40
86. 被征收人获得征收补偿后应当履行哪些义务?	40
87. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》明确禁止哪些 非法拆迁行为?	40
88. 建设单位能否参与搬迁活动?	41
89. 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, 如何处理?	41

90. 作出房屋征收决定的市、县级人民政府有权对被征收房屋实施强制执行吗? 41
91. 申请人民法院强制执行的法定程序有哪些? 42
92. 房屋征收部门是否需要建立房屋征收补偿档案? 43
93. 审计机关在房屋征收补偿工作中主要发挥哪些作用? 43
94. 市、县级人民政府、房屋征收部门及其工作人员在房屋征收与补偿工作中可能承担的法律 responsibility 有哪些? 45
95. 市、县级人民政府、房屋征收部门的工作人员构成滥用职权罪或玩忽职守罪的, 如何追究刑事责任? 45
96. 市、县级人民政府、房屋征收部门的工作人员徇私舞弊的, 如何追究刑事责任? 46
97. 采取暴力、胁迫以及违反规定中断供水、供热、供气等非法方式迫使被征收人搬迁, 可能承担的法律 responsibility 有哪些? 46
98. 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作, 可能承担哪些法律 responsibility? 46
99. 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的, 可能承担的法律 responsibility 有哪些? 47
100. 贪污征收补偿费用, 构成犯罪的, 如何追究刑事责任? 47
101. 挪用征收补偿费用, 构成犯罪的, 如何追究刑事责任? 48
102. 注册房地产估价师一般如何开展执业活动? 48
103. 在房地产估价过程中给当事人造成经济损失的, 如何处理? 49
104. 注册房地产估价师在执业中不得有哪些行为? 49

105. 在房屋征收和补偿过程中, 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, 可能承担的法律 responsibilities 有哪些?	49
106. 房地产估价机构在从事业务活动中不得有哪些行为?	50
107. 房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告, 构成犯罪的, 如何追究刑事责任?	50
108. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目如何处理?	51

第二部分 房屋征收与补偿相关法律政策文件

基本规定

国有土地上房屋征收与补偿条例	52
(2011 年 1 月 21 日)	

法 律

中华人民共和国宪法 (节录)	58
(2004 年 3 月 14 日)	
中华人民共和国物权法 (节录)	59
(2007 年 3 月 16 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)	60
(2009 年 8 月 27 日)	
中华人民共和国土地管理法	60
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国城乡规划法	75
(2007 年 10 月 28 日)	
中华人民共和国行政复议法	87
(2009 年 8 月 27 日)	

中华人民共和国行政诉讼法	95
(1989年4月4日)	
中华人民共和国刑法(节录)	105
(1997年3月14日)	
行政法规及文件	
中华人民共和国土地管理法实施条例	108
(1998年12月27日)	
中华人民共和国行政复议法实施条例	117
(2007年5月29日)	
信访条例	127
(2005年1月10日)	
部门规章及文件	
房屋登记办法	137
(2008年2月15日)	
城市房屋拆迁估价指导意见	153
(2003年12月1日)	
房地产估价机构管理办法	157
(2005年10月12日)	
廉租住房保障办法	168
(2007年11月8日)	
城市危险房屋管理规定	175
(2004年7月20日)	

第一部分 国有土地上房屋征收与补偿实用问答

1 问：《国有土地上房屋征收与补偿条例》的立法目的是什么？

答：根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第1条的规定，制定条例的目的是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。

2 问：《国有土地上房屋征收与补偿条例》的主要立法依据是什么？

答：《国有土地上房屋征收与补偿条例》的主要立法依据是《中华人民共和国城市房地产管理法》。

依据《中华人民共和国城市房地产管理法》第6条的规定，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。

3 问：《国有土地上房屋征收与补偿条例》的主要内容是什么？

答：《国有土地上房屋征收与补偿条例》的主要内容包括：一是对被征收人的补偿包括被征收房屋价值的补偿、搬迁与临

时安置补偿、停产停业损失补偿和补助、奖励。对被征收房屋价值的补偿不得低于类似房地产的市场价格。对符合住房保障条件的被征收人除给予补偿外，政府还要优先给予住房保障。二是征收范围。确需征收房屋的各项建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，保障性安居工程建设和旧城区改建还应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划。三是征收程序。扩大公众参与程度，征收补偿方案要征求公众意见，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，还要组织听证会并修改方案。政府作出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估。四是政府是房屋征收与补偿的主体。禁止建设单位参与搬迁，承担房屋征收与补偿具体工作的单位不得以营利为目的。五是取消行政强制拆迁。被征收人超过规定期限不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。此外，还对违反本条例的行为设定了严格的法律责任。

4

问：《国有土地上房屋征收与补偿条例》的适用范围是什么？

答：依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第2条的规定，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。因此，条例适用于为公共利益需要对国有土地上单位、个人的房屋进行征收与补偿。

5

问：《国有土地上房屋征收与补偿条例》对征收程序作了哪些规定？

答：征收程序是规范政府征收行为，维护被征收人合法权益，促使政府做好群众工作的重要保障。《国有土地上房屋征收

与补偿条例》规定征收补偿方案应征求公众意见；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，应当组织听证会并修改方案；政府作出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定；被征收房屋的调查结果和分户补偿情况应当公布；被征收人对征收决定和补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼；审计机关应当加强审计。

6

问：《国有土地上房屋征收与补偿条例》对房屋征收的实施作了哪些规定？

答：房屋征收是政府行为。按照原《城市房屋拆迁管理条例》规定，建设单位是拆迁人，这是由当时的历史条件所决定的。从近几年的实践看，由于拆迁进度与建设单位的经济利益直接相关，容易造成拆迁人与被拆迁人矛盾激化。《国有土地上房屋征收与补偿条例》改变了以前由建设单位拆迁的做法，规定政府是征收补偿主体，由房屋征收部门组织实施房屋征收与补偿工作。房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，但房屋征收实施单位不得以营利为目的。房屋征收部门对房屋征收实施单位实施房屋征收与补偿的行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。禁止建设单位参与搬迁活动，任何单位和个人都不得采取暴力、威胁或者中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

7

问：国有土地上房屋征收与补偿的对象是谁？

答：依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第2条的规定，国有土地上房屋征收与补偿的对象是被征收房屋所有权人，即被征收人。

问：《国有土地上房屋征收与补偿条例》是否适用于集体土地征收？

答：依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第2条的规定，本条例不适用于集体土地征收。集体土地征收主要由土地管理法调整。

依据《中华人民共和国物权法》第42条的规定，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。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。

依据《中华人民共和国土地管理法》第45条的规定，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。

第46条规定，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。