

房屋拆迁与 征地补偿

法律政策热点问题丛书

法律政策热点问答 FALU ZHENGCE REDIAN WENDA

马晓萍 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

房屋拆迁与 征地补偿

FANGWUCHAIQIAN YU ZHENGDI BU CHANG

法律政策热点问题丛书

法律政策热点问题答

FALU ZHENGCE REDIAN WENDA

马晓萍 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋拆迁与征地补偿法律政策热点问答/ 马晓萍编

著. —北京: 中国法制出版社, 2011. 7

(法律政策热点问题丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3005 - 0

I. ①房… II. ①马… III. ①房屋拆迁 - 法规 - 中国 - 问题解答②土地征用 - 补偿 - 法规 - 中国 - 问题解答
IV. ①D922. 181. 5②D922. 395

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 149974 号

策划编辑: 戴 蕊

封面设计: 杨泽江

房屋拆迁与征地补偿法律政策热点问答

FANGWU CHAIQIAN YU ZHENGDI BUCHANG FALU ZHENGCE REDIAN
WENDA

编著/马晓萍

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2011 年 9 月第 1 版

印张/7.25 字数/126 千

2011 年 9 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3005 - 0

定价: 20.00 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: 66065921

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

目 录

上篇 国有土地上房屋征收与补偿

第一章 一般规定

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的适用范围是什么? (3)
2. 国有土地上房屋征收与补偿的基本原则是什么? (4)
3. 如何理解与运用公平补偿原则? (6)
4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的立法目的是什么? (9)
5. 公共利益拆迁与非公共利益拆迁的区别是什么? (10)

第二章 房屋征收程序

6. 实施房屋征收的前提是什么? (11)
7. 征收必须满足的三个条件是什么? (12)
8. 哪些人可以成为被征收人? (13)
9. 哪些单位可以成为房屋征收与补偿的主体? (14)
10. 新条例出台后, 政府在房屋征收中的角色发生了哪些变化? (15)



11. 政府是否可以委托他人进行房屋征收与补偿工作? (16)
12. 市、县级人民政府作为真正有权进行房屋征收的主体, 具有哪些职责? (16)
13. 具体实施房屋征收补偿工作的部门是什么? (17)
14. 房屋征收部门所负责的具体工作有哪些? (18)
15. 如何对房屋征收与补偿工作进行监督? (18)
16. 如何对房屋征收与补偿实施工作进行业务指导? (19)
17. 对违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的行为, 个人是否有权举报? (21)
18. 举报的主体有哪些? (21)
19. 可以举报哪些内容? (22)
20. 接受举报的主体有哪些? (23)
21. 对房屋征收与补偿的监察工作如何进行? (23)
22. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》适用的时间效力是怎样的? (24)
23. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》生效前取得房屋拆迁许可证的项目应该如何处理? (25)
24. 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? (26)
25. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》对公共利益的范围是如何界定的? (27)
26. 如何理解国防和外交的需要? (28)
27. 如何理解由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要? (28)
28. 如何理解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?	(29)
29. 如何理解由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要?	(29)
30. 如何理解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?	(30)
31. 如何理解法律、行政法规规定的其他公共利益的需要?	(30)
32. 房屋征收的形式要件有哪些?	(31)
33. 如何理解土地利用总体规划?	(32)
34. 什么是城乡规划?	(34)
35. 如何理解城乡建设活动与制定城乡规划的关系?	(34)
36. 城乡规划的制定和实施须遵循哪些原则?	(35)
37. 对于公布的城乡规划, 单位或个人有哪些主要的权利义务?	(36)
38. 征收补偿方案如何拟定?	(36)
39. 征收补偿方案的内容有哪些?	(37)
40. 征收补偿方案是否应当组织论证?	(37)
41. 征收补偿方案如何征求公众意见?	(38)
42. 公共利益如何判定?	(39)
43. 政府应当如何处理征求到的公众意见?	(39)
44. 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法律规定的, 应如何解决?	(40)
45. 什么是社会稳定风险评估?	(41)
46. 如果征收补偿经费不能到位, 能否作出征收决定?	(42)
47. 征收决定应当以什么形式做出?	(43)



- 48. 房屋征收公告应当载明哪些事项? (44)
- 49. 房屋被依法征收的, 国有土地使用权是否被收回? (45)
- 50. 被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服, 可以通过哪些途径进行救济? (46)
- 51. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》中对被征收房屋的调查制度是如何规定的? (47)
- 52. 哪个部门有权组织调查登记? (48)
- 53. 调查登记的内容有哪些? (48)
- 54. 调查登记的方式有哪些? (49)
- 55. 调查登记的结果是否应当公开? (49)
- 56. 征收范围确定后, 在房屋征收范围内哪些行为是禁止的? (50)

第三章 房屋征收补偿

- 57. 房屋征收补偿应当包括哪些内容? (53)
- 58. 在什么情况下, 政府会给予被征收人补助和奖励? (54)
- 59. 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? (55)
- 60. 如何确定被征收房屋价值的补偿金额? (55)
- 61. 如果被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议该怎么办? (57)
- 62. 《国有土地上房屋征收评估办法》的适用范围是什么? (57)
- 63. 有哪些主体可以进行房屋征收评估、鉴定工作? (58)
- 64. 房地产价格评估机构如何确定? (58)
- 65. 是否可以由两家以上房地产价格评估机构承担同

一项目的评估?	(59)
66. 什么是房屋征收评估委托书?	(59)
67. 房屋征收评估委托合同应当载明哪些事项?	(60)
68. 房地产价格评估机构是否可以转让受托的房屋征收评估业务?	(60)
69. 房屋价值评估的目的是什么?	(61)
70. 房屋征收评估中, 房屋征收部门的义务有哪些?	(61)
71. 被征收房屋的性质、用途和建筑面积等应当如何确定?	(62)
72. 被征收房屋价值评估时点应该是哪天?	(62)
73. 被征收房屋价值应当如何确定?	(62)
74. 《国有土地上房屋征收评估办法》对房地产价格评估的程序和方法做了哪些规定?	(63)
75. 被征收房屋价值评估应当考虑哪些因素?	(64)
76. 被征收房屋其他费用如何确定?	(64)
77. 初步评估结果的内容和公布方式是什么?	(64)
78. 什么是整体评估报告和分户评估报告?	(65)
79. 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问或异议怎么办?	(65)
80. 如何申请复核评估?	(66)
81. 房屋征收评估、鉴定费用由谁承担?	(67)
82. 房屋征收补偿方式有哪些?	(67)
83. 什么是产权调换房屋结算差价?	(68)
84. 产权调换的面积应当如何计算?	(68)
85. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》中对旧城区改建中就近安置的规定有哪些?	(69)



86. 评估中被征收人和征收人的义务有哪些? (70)
87. 设有抵押权的房屋进行产权调换的, 应当注意哪
些问题? (71)
88. 原址产权调换应当符合哪些条件? (71)
89. 产权调换和货币补偿是否可以混合适用? (73)
90. 房屋共有人在选择补偿方式上不一致时, 应当如
何处理? (73)
91. 搬迁费、临时安置费的补偿标准是什么? (74)
92. 停产停业损失的补偿标准是什么? (74)
93. 征收补偿是否征收土地增值税? (75)
94. “住改非”房屋补偿问题如何处理? (76)
95. 什么情况下可以取得优先住房保障? (76)
96. 未登记的建筑是否给予补偿? (77)
97. 什么是违法建筑? (78)
98. 违法建筑的认定, 应当遵循哪些程序? (79)
99. 违法建筑征收时应当如何处理? (80)
100. 什么是征收补偿协议? (81)
101. 补偿协议的当事人有哪些? (81)
102. 补偿协议应当包括哪些内容? (82)
103. 一方不履行补偿协议, 另一方应当如何救济? (84)
104. 什么情况下由政府作出补偿决定? (84)
105. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》对政府作出
补偿决定有哪些要求? (86)
106. 补偿决定应该包括哪些内容? (86)
107. 被征收人对补偿决定不服, 有哪些救济途径? (87)
108. 房屋征收是否应当先补偿、后搬迁? (87)

109. 如何理解先补偿后搬迁制度？	(88)
110. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》对搬迁手段 有哪些限制？	(89)
111. 行政机关是否可以强制执行拆迁？	(90)
112. 什么情况下政府才可以向人民法院申请执行强制 搬迁？	(90)
113. 司法强制搬迁的条件是什么？	(91)
114. 市、县级人民政府向法院申请司法强制执行的期 限是多长？	(91)
115. 房屋征收部门是否需要建立房屋征收补偿档案？	(92)
116. 审计机关在房屋征收补偿工作中主要发挥哪些作 用？	(93)
117. 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？	(93)
118. 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？	(94)
119. 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 法律责任有哪些？	(94)
120. 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，可能承担哪些法律责任？	(95)
121. 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的， 可能承担的法律责任有哪些？	(95)
122. 贪污征收补偿费用，构成犯罪的，如何追究刑事 责任？	(96)



123. 挪用征收补偿费用，构成犯罪的，如何追究刑事责任？ (97)

下篇 农村土地征收安置与补偿

第一章 一般规定

1. 我国土地分为哪几类？ (101)
2. 属于国家所有和农民集体所有的土地有哪些？ (101)
3. 什么是农用地？ (102)
4. 什么是基本农田？ (102)
5. 什么是农用地转用？ (102)
6. 什么叫建设用地和未利用地？ (103)
7. 什么叫建设留用地和待置换用地？ (103)
8. 什么是耕地？ (103)
9. 什么是标准农田？ (104)
10. 基本农田的“五个不准”是什么？ (104)
11. 什么是土地征收？ (105)
12. 征收与征用有什么区别？ (106)
13. 哪些单位可以征地？ (107)
14. 在什么情况下可以征地？ (107)
15. 国家征收土地的对象是什么？ (108)
16. 什么是农民集体所有的土地？ (108)
17. 农民能否在自家的承包地上建房？ (109)
18. 哪些情况，需要办理土地变更登记手续？ (109)
19. 我国土地权属变更一般有几种情况？ (109)
20. 土地权属变更登记的程序应当如何进行？ (110)

21. 我国实行占用耕地补偿制度,它是如何规定的?	(110)
22. 国家规定列入基本农田保护区的耕地有哪些?	(110)
23. 临时用地有哪些特点?	(111)
24. 乡(镇)村建设用地的原则是什么?	(111)
25. 城市房屋拆迁与征收集体土地拆迁有何不同?	(111)
26. 集体所有的土地征收后,其地上建筑物的拆迁能否 适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》调整?	(112)
27. 如何认定农村集体经济组织成员资格?	(113)

第二章 征地程序

28. 征地的基本程序有哪些?	(116)
29. 征地工作程序具体如何操作?	(117)
30. 征地的实施机关有哪些?	(120)
31. 办理征地手续所需的材料有哪些?	(120)
32. 征地的实施程序分为哪些步骤?	(122)
33. 征地需要发布哪些公告?	(122)
34. 征地公告的主要内容是什么?	(122)
35. 征地补偿安置公告的主要内容是什么?	(124)
36. 什么是征地补偿安置听证制度?	(124)
37. 被征地的农民是否可以参加征地补偿安置听证?	(125)
38. 征地补偿安置听证应当按照什么程序进行?	(125)
39. 主管部门在报批之前,在哪些情形下应当书面告 知当事人有要求举行听证的权利?	(126)
40. 国土资源部门应当如何告知征地情况?	(126)
41. 国土资源部门应当如何确认征地调查结果?	(127)
42. 在征地依法报批前是否应当组织征地听证?	(127)



43. 经依法批准征收的土地,是否应公开征地批准事项? (127)
44. 如何拟订征地补偿安置方案? (128)
45. 如何确定征地补偿安置方案? (129)
46. 如何办理征地补偿登记? (129)
47. 对征地补偿安置方案中确定的补偿标准有异议如何
处理? (130)
48. 如何实施征地补偿安置方案? (131)
49. 征收哪些土地需国务院批准? (131)
50. 征收哪些土地需由各省、自治区、直辖市人民政
府批准? (131)
51. 市县级人民政府是否有权自行批准征收土地? (132)
52. 乡(镇)村公共设施和公益事业用地如何审批? (132)
53. 农村村民住宅建设用地如何审批? (132)
54. 在哪些情况下,农村集体经济组织报经原批准用
地的人民政府批准,可以收回土地使用权? (133)
55. 强制拆除已经建造好的违法建设应采用什么程序? (133)
56. 林业用地征收有哪些特殊规定? (135)
57. 生态农业开发能否征收农民集体所有的土地? (136)

第三章 征地补偿费用的种类及标准

58. 征地补偿费用的种类有哪些? (137)
59. 征收农村集体土地补偿费如何计算? (138)
60. 安置补助费如何计算? (138)
61. 安置补助费的支付对象是什么? (139)
62. 地上附着物补偿费如何计算? (140)

- 63. 青苗补偿费如何计算? (141)
- 64. 地上附着物及青苗补偿费的确定应以何时为准? (141)
- 65. 征地补偿各项费用的具体计算方法是什么? (142)
- 66. 各项征地补偿费如何管理和使用? (144)

第四章 蓄滞洪区及大中型水利水电工程的补偿

- 67. 蓄滞洪区的居民在哪些情况下可以得到补偿? (146)
- 68. 在蓄滞洪区运用后, 国家对造成的哪些损失不予
补偿? (146)
- 69. 蓄滞洪区运用后, 按照什么标准给予补偿? (147)
- 70. 被征地农民安置途径有哪些? (147)
- 71. 大中型水利水电工程建设征地补偿程序是什么? (148)
- 72. 大中型水利水电工程建设项目用地如何办理审批
手续? (149)
- 73. 大中型水利水电工程征地补偿和移民安置资金包
括哪些? (150)
- 74. 大中型水利水电工程建设征收土地的补偿费用应
该如何计算? (150)
- 75. 大中型水利水电工程建设临时用地, 是否可以由
县级人民政府土地主管部门批准? (151)
- 76. 大中型水利水电工程建设占用耕地时占补平衡的
规定指的是什么? (151)
- 77. 大中型水利水电工程建设征地的安置补偿费用应
当如何支付? (152)
- 78. 大中型水利水电工程建设移民自愿投亲靠友的,
如何处置土地补偿费和安置补助费? (153)



第五章 征地补偿费用的分配

- 79. 农村集体经济组织的土地被征收,征收单位将土地补偿费支付给谁? (154)
- 80. 地上附着物及青苗补偿费是否可直接支付给村民? ... (154)
- 81. 安置补助费是否可由征地单位直接支付给需要安置的村民? (155)
- 82. 农村集体经济组织怎样使用土地补偿费? (156)
- 83. 征收土地的费用应在多长时间内支付? (157)
- 84. 土地补偿费和土地使用权出让金有什么区别? (157)
- 85. 承包地被依法征收后,承包方是否可以请求发包方给付已经收到的地上附着物和青苗的补偿费? (158)
- 86. 承包地被依法征收后,承包方是否可以放弃统一安置,请求发包方给付已经收到的安置补助费? (158)
- 87. 承包地被征收后,集体经济组织成员是否可以直接向法院起诉请求支付土地补偿费? (158)
- 88. 进城务工人员是否能参与征地补偿费的分配? (159)
- 89. 农民收养的子女是否可以参与征地补偿费的分配? (160)
- 90. 在校大中专学生的户籍迁出农村后是否能够参与原户籍地征地补偿费的分配? (160)
- 91. 户口在原籍未迁出的出嫁女是否有权参与原所在村集体经济组织的土地补偿款分配? (161)
- 92. 义务兵是否享有征地补偿款分配权? (162)
- 93. 超生的子女是否享有征地补偿款分配权? (162)
- 94. 承包方自愿交回承包地后,是否享有土地补偿费分配权? (163)
- 95. 土地补偿费能否认定为夫妻共同财产? (163)

96. 胎儿能否分得征地补偿费? (164)
97. 土地征收补偿费法院可否冻结? (167)

第六章 宅基地拆迁补偿

98. 宅基地上房屋拆迁的补偿方式有哪些? (169)
99. 拆迁宅基地上房屋实行货币补偿的, 补偿款如何
确定? (169)
100. 拆除宅基地上房屋以国有土地上房屋安置的, 应
当如何操作? (170)
101. 农村集体经济组织或者村民委员会在集体土地上
建设安置房屋的, 应符合什么标准? (170)
102. 宅基地上房屋拆迁后, 是否可以另行审批宅基地
来自建房屋? (171)
103. 拆迁补偿中认定的宅基地面积是否必须经过合法
审批? (171)
104. 拆迁补偿时宅基地的面积应当如何认定? (171)
105. 农村村民符合审批宅基地条件但未实际取得宅基
地, 且按照拆迁实施方案安置确有困难的, 能否
得到补助? (172)
106. 利用宅基地内自有房屋从事生产经营活动并持有
工商营业执照的, 是否能得到停产、停业的经济
损失的补偿? (172)
107. 被拆迁人是否有权要求拆迁人支付搬迁补助费? (173)
108. 拆除哪些建筑可以不予补偿? (173)
109. 宅基地房屋拆迁补偿款的计算公式是什么? (173)
110. 宅基地怎样审批? (173)



第七章 拆迁纠纷解决

- 111. 拆迁纠纷如何解决? (175)
- 112. 农村村民未经批准非法占用土地的如何处理? (176)
- 113. 非法批准占用土地如何处理? (176)
- 114. 买卖或者以其他形式非法转让土地的, 如何处理? ... (177)
- 115. 土地管理部门履行监督检查职责时, 有权采取哪
几种措施? (177)
- 116. 对土地管理部门作出拆除的处罚决定不服的, 该
怎么办? (178)
- 117. 怎么解决因征地补偿安置方案发生的争议? (178)
- 118. 村委会拒付征地款给村民产生的纠纷是否属于法
院受案范围? (178)
- 119. 村民或者村集体经济组织对政府部门批准的征地
补偿标准有争议该如何解决? (179)
- 120. 何为非法批准征收、占用土地罪? (179)
- 121. 何为非法占用耕地、林地等农用地罪? (181)
- 122. 法院受理的土地征收纠纷案件的时效如何计算? (181)

附录

- 中华人民共和国土地管理法 (184)
- (2004 年 8 月 28 日)
- 国有土地上房屋征收与补偿条例 (202)
- (2011 年 1 月 21 日)
- 国有土地上房屋征收评估办法 (209)
- (2011 年 6 月 3 日)
- 国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式 (215)
- 征收耕地的补偿费用标准及计算公式 (216)