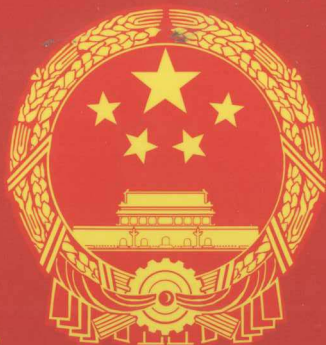


最新升级版



中华人民共和国 拆迁补偿法典

国有土地上房屋征收与补偿条例

国有土地上房屋征收评估办法

城市房屋拆迁估价指导意见

城市房屋拆迁工作规程

危险房屋鉴定标准

征收土地公告办法

国土资源信访规定

最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定

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

最高人民法院关于坚决防止土地征收、房屋拆迁强制执行引发恶性事件的紧急通知

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国 拆迁补偿法典

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国拆迁补偿法典 / 中国法制出版社编.
—北京: 中国法制出版社, 2012. 1
(中华人民共和国法典整编·应用系列)
ISBN 978-7-5093-3239-9

I. ①中… II. ①中… III. ①房屋拆迁-土地征用-
补偿-法律-汇编-中国 IV. ①D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 213856 号

策划编辑: 刘峰

责任编辑: 潘孝莉

封面设计: 李宁

中华人民共和国拆迁补偿法典

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO CHAIQIAN BUCHANG FADIAN

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880×1230 毫米 32

版次/2012 年 1 月第 1 版

印张/8.25 字数/191 千

2012 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-3239-9

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: 66022958

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

目 录

上篇 国有土地房屋征收与补偿

一、综 合

国有土地上房屋征收与补偿条例	3
(2011 年 1 月 21 日)	
国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众 合法权益的紧急通知	10
(2010 年 5 月 15 日)	

二、房屋拆迁管理

城市房屋拆迁工作规程	13
(2005 年 10 月 31 日)	
建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知	16
(1991 年 7 月 8 日)	

三、拆迁项目招投标

工程建设项目施工招标投标办法	19
(2003 年 3 月 8 日)	

四、拆迁房屋面积计算

建筑工程建筑面积计算规范	36
(2005 年 4 月 15 日)	
关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知	43
(2002 年 3 月 27 日)	
房产测绘管理办法	45
(2000 年 12 月 28 日)	

房产测量规范	49
(2000 年 2 月 22 日)	

五、拆迁房屋估价

国有土地上房屋征收评估办法	56
(2011 年 6 月 3 日)	
城市房屋拆迁估价指导意见	62
(2003 年 12 月 1 日)	
房地产估价规范	67
(1999 年 2 月 12 日)	

六、安置补偿和住房保障

城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则	68
(1992 年 10 月 9 日)	
经济适用住房管理办法	72
(2007 年 11 月 19 日)	
廉租住房保障办法	79
(2007 年 11 月 8 日)	

七、危旧房改造

城市危险房屋管理规定	86
(2004 年 7 月 20 日)	
建设部关于《城市危险房屋管理规定》第十四条中危险房屋鉴 定执行标准问题的函	90
(2005 年 6 月 27 日)	
危险房屋鉴定标准	91
(2004 年 6 月 4 日)	

八、拆迁争议解决

城市房屋拆迁行政裁决工作规程	105
(2003 年 12 月 30 日)	
房屋拆迁证据保全公证细则	110
(1993 年 12 月 1 日)	

下篇 集体土地征收与补偿

一、综 合

中华人民共和国土地管理法	115
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	131
(2011 年 1 月 8 日)	
中华人民共和国农村土地承包法	141
(2009 年 8 月 27 日)	
国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知	151
(2010 年 6 月 26 日)	
国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村 土地整治工作的通知	155
(2010 年 12 月 27 日)	

二、土地权属和土地取得

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	160
(1990 年 5 月 19 日)	
农村土地承包经营权流转管理办法	167
(2005 年 1 月 19 日)	
划拨土地使用权管理暂行办法	172
(1992 年 3 月 8 日)	
确定土地所有权和使用权的若干规定	177
(1995 年 3 月 11 日)	
招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定	186
(2007 年 9 月 28 日)	
建设用地审查报批管理办法	192
(2010 年 11 月 30 日)	

三、征地安置补偿

征收土地公告办法	197
(2010 年 11 月 30 日)	
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例	200
(2006 年 7 月 7 日)	
国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策的意见	211
(2006 年 5 月 17 日)	
国务院办公厅转发劳动保障部关于做好被征地农民就业培训和 社会保障工作指导意见的通知	217
(2006 年 4 月 10 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	221
(2007 年 4 月 28 日)	
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见	224
(2004 年 11 月 3 日)	
国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知	227
(2001 年 11 月 16 日)	

四、争议解决

国土资源信访规定	230
(2006 年 1 月 4 日)	
国土资源行政复议规定	239
(2009 年 11 月 14 日)	
最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的 规定	246
(2011 年 8 月 7 日)	
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	249
(2005 年 7 月 29 日)	
最高人民法院关于坚决防止土地征收、房屋拆迁强制执行引发 恶性事件的紧急通知	254
(2011 年 5 月 6 日)	

上 篇

国有土地房屋征收与补偿

一、综 合

国有土地上房屋征收与补偿条例

(2011年1月19日国务院第141次常务会议通过 2011年1月21日中华人民共和国国务院令 第590号公布 自公布之日起施行)

第一章 总 则

第一条 【立法目的】* 为了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，制定本条例。

第二条 【适用范围】 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。

第三条 【基本原则】 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 【行政管辖】 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 【房屋征收实施单位】 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。房屋征收实施单位不得以营利为目

* 条文主旨为编者所加，下同。

的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第六条 【主管部门】上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条 【举报与监察】任何组织和个人对违反本条例规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第八条 【征收情形】为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- （三）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；
- （四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- （五）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；
- （六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第九条 【征收相关建设的要求】依照本条例第八条规定，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、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划。

制定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，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

第十条 【征收补偿方案】房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

第十一条 【旧城区改建】市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

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，市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十二条 【社会稳定风险评估】市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定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。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条 【征收公告】市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十四条 【征收复议与诉讼】被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十五条 【征收调查登记】房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十六条 【房屋征收范围确定】房屋征收范围确定后，不得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；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过 1 年。

第三章 补 偿

第十七条 【征收补偿范围】作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第十八条 【涉及住房保障情形的征收】征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条 【被征收房屋价值的补偿】对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

第二十条 【房地产价格评估机构】房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十一条 【产权调换】被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

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，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条 【搬迁与临时安置】因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，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。

第二十三条 【停产停业损失的补偿】对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第二十四条 【临时建筑】市、县级人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

第二十五条 【补偿协议】房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 【补偿决定】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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第二十七条 【先补偿后搬迁】实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十八条 【依法申请法院强制执行】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，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第二十九条 【征收补偿档案与审计监督】房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第三十条 【玩忽职守等法律责任】市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 【暴力等非法搬迁法律责任】采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十二条 【非法阻碍征收与补偿工作法律责任】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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十三条 【贪污、挪用等法律责任】贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负

责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十四条 【违法评估法律责任】 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，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处 5 万元以上 20 万元以下罚款，对房地产估价师并处 1 万元以上 3 万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十五条 【施行日期】 本条例自公布之日起施行。2001 年 6 月 13 日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。

国务院办公厅关于进一步严格 征地拆迁管理工作切实维护群 众合法权益的紧急通知

(2010年5月15日 国办发明电〔2010〕15号)

各省、自治区、直辖市人民政府、国务院各部委、各直属机构：

近期，一些地区在农村征地和房屋拆迁（以下简称“征地拆迁”）中，相继发生多起致人死伤事件，群众反映强烈，社会影响十分恶劣。国务院领导同志高度重视，批示要求做好有关工作。为保护群众的合法权益，维护正常的经济秩序，严厉打击犯罪行为，进一步加强征地拆迁管理，经国务院同意，现将有关事项紧急通知如下：

一、充分认识做好征地拆迁管理工作的重要意义

征地拆迁关系人民群众的切身利益，党中央、国务院对此高度重视，明确要求坚决制止乱占滥用耕地，严格城镇房屋拆迁管理，坚决纠正侵害人民群众利益的问题，切实维护社会稳定。进一步加强征地拆迁管理，妥善处理城市发展和征地拆迁的关系，是贯彻落实科学发展观，维护群众合法权益，构建社会主义和谐社会，促进经济社会可持续发展的一项重要工作。各地区、各部门一定要充分认识做好这项工作的极端重要性，树立全面、协调、可持续发展的科学发展观和正确的政绩观，端正城乡建设的指导思想，严格执行国家关于征地拆迁的法律法规和政策规定，严格履行有关程序，坚决制止和纠正违法违规强制征地拆迁行为。要改进工作作风，完善工作机制，下大力气化解征地拆迁中的矛盾纠纷，妥善解决群众的实际困难，维护正常的生产生活秩序和社会和谐稳定。

二、严格执行农村征地程序，做好征地补偿工作

征收集体土地，必须在政府的统一组织和领导下依法规范有序开展。征地前要及时进行公告，征求群众意见；对于群众提出的合理要求，必须妥善予以解决，不得强行实施征地。要严格执行省、自治区、直辖市人民政府公