

第四版

征收拆迁补偿 法律适用全书

含指导案例·补偿标准

Application of the Law on
Expropriation and Compensation

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



第四版

征收拆迁补偿 法律适用全书

含指导案例·补偿标准

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

征收拆迁补偿法律适用全书/中国法制出版社编.

—4 版. —北京: 中国法制出版社, 2012. 1

(法律适用全书系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3210 - 8

I. ①征… II. ①中… III. ①房屋拆迁 - 土地征用 - 补偿 - 法律适用 - 中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 210422 号

策划编辑: 戴蕊

封面设计: 蒋云羽

征收拆迁补偿法律适用全书

ZHENGSHOU CHAIQIAN BUCHANG FALU SHI YONG QUANSHU

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

印张/16.5 字数/716 千

版次/2012 年 1 月第 1 版

2012 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3210 - 8

定价: 39.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66065921

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法,制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律;在全国人民代表大会闭会期间,对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改;解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律,制定行政法规,发布决定和命令。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定地方性法规,报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定,制定法规,在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例,报批准后生效。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规,制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规,在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令,在其权限范围内,制定军事规章,在武装力量内部实施。

- 注:1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级:宪法>法律>行政法规>地方性法规、部门规章、地方政府规章;地方性法规>本级和下级地方政府的规章。(> 表示效力高于)
3. 司法解释:司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释,司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

编辑说明

《法律适用全书》系列为我社的品牌工具书,初版于2006年,一经面市就受到了广大读者的关注与喜爱,此后几版也持续热销。随着我国法治进程的加快,国家法律文件的清理工作取得了阶段性的成果,同时也出台了一大批与民生密切相关的法律法规,中国特色社会主义法律体系已经形成。

此次全新推出的第四版《法律适用全书》,及时反映了国家的最新立法动态,重在实用,附有具备强大检索功能的“注释链接”,并根据各个分册的不同特点增补了指导案例、文书范本、相关标准、流程图表等内容。

本书编排特色在于:

1. 收录范围

收录了与主题相关的最新现行有效的法律、行政法规、重要的部门规章和司法解释文件,收录时间截止于2011年12月,并根据2009年6月27日全国人大常委会《关于废止部分法律的决定》、2009年8月27日全国人大常委会《关于修改部分法律的决定》以及2011年1月8日国务院《关于废止和修改部分行政法规的决定》,对相关法律文本进行了修订整理。

为了便于读者了解法律文件的修改变化,在目录中注明了法律文件的首次公布时间及历次修订或修正的公布时间。对于司法解释中与新颁布的法律相冲突或已经明令废止的条文,对照最高人民法院和最高人民检察院发布的废止文件目录进行了梳理,并用脚注加以说明。

2. 分类标准

对所收法律文件首先按照主题内容进行一级分类,每一类下再按照法律、行政法规及文件、部门规章及文件、司法解释及文件四个效力层级进行区分,体系清晰明了。在每个一级分类前增加了适用导读,以使读者对于各类别下法律文件之间的适用关系有初步的了解。

3. 文本加工

条文主旨——主要法律和行政法规的条文前都附有条文主旨,读者可对法条内容一目了然。刑法分则是根据最高人民法院和最高人民检察院颁布的数个罪名规定所确立的法定罪名作为条旨。

关联指引——重点法条的相关规定都以脚注的形式作出了链接,并增加了关联规定内容的关键词及所在页码,便于读者迅速查找。

除了关联规定之外,对于全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院、最高人民检察院和有关部委对法律条文理解适用的解释性答复、批复及复函等,摘录核心内容附在相关法条后作为脚注,使读者能够更全面、准确、高效地解决实际问题。

指导案例——本书精心选取了近年来《最高人民法院公报》、《人民法院案例选》等权威公布的具有典型性的指导案例,以辅助读者更为深入地理解应用法律,把握司法实践中的审判观点。

4. 文件检索

在目录前制作了可供读者快捷检索的常用法律简目。脚注的关联指引中,凡是本书收录的文件均注明了条文所在的页码。

5. 增值服务

为了使读者能够及时充分了解我国立法的动态信息,凡是购买本书的读者,均可在发回读者调查问卷表相关信息后免费获得我社 2012 年全年(12 辑)新法规汇编的电子版增值服务,详情请参见书后附页。

重在细节,胜在品质,最大程度地方便读者适用法律一直是我們追求的目标!

编者

2011 年 12 月

常用法律简目

一、综合

宪法/3
物权法/5
民法通则/3
城乡规划法/16
文物保护法/24
合同法/30
招标投标法/43
土地登记办法/116
房屋登记办法/122

二、国有土地上房屋征收与补偿

城市房地产管理法/163
国有土地上房屋征收与补偿条例/170
城市房地产开发经营管理条例/174
物业管理条例/178
国有土地上房屋征收评估办法/192
房地产估价规范/208
建筑工程建筑面积计算规范/223
房产测量规范/226
商品房销售面积计算及公用建筑面积
分摊规则（试行）/230

三、农村土地征收安置与补偿

土地管理法/309
农村土地承包法/319
土地管理法实施条例/325
征收土地公告办法/338

四、大型工程项目征地安置 补偿

长江三峡工程建设移民条例/405
大中型水利水电工程建设征地补偿
和移民安置条例/410
南水北调工程建设征地补偿和移民
安置暂行办法/420

五、争议解决

民事诉讼法/425
行政诉讼法/448
行政复议法/454
国家赔偿法/459
行政复议法实施条例/466
信访条例/472
政府信息公开条例/477

目 录

一、综 合

● 法律

中华人民共和国宪法（节录）	3
（1982. 12. 4 公布 1998. 4. 12 第一次修正 1993. 3. 29 第二次修正 1999. 3. 15 第三次修正 2004. 3. 14 第四次修正）	
中华人民共和国民法通则（节录）	3
（1986. 4. 12 公布 2009. 8. 27 修正）	
中华人民共和国物权法（节录）	5
（2007. 3. 16）	
中华人民共和国城乡规划法	16
（2007. 10. 28）	
中华人民共和国建筑法（节录）	23
（1997. 11. 1 公布 2011. 4. 22 修正）	
中华人民共和国文物保护法（节录）	24
（1982. 11. 19 公布 1991. 6. 29 第一次修正 2002. 10. 28 修订 2007. 12. 29 第二次修正）	
中华人民共和国合同法（节录）	30
（1999. 3. 15）	
中华人民共和国招标投标法	43
（1999. 8. 30）	

● 行政法规及文件

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	50
（1990. 5. 19）	
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	53
（2004. 10. 21）	
国务院关于加强土地调控有关问题的通知	57
（2006. 8. 31）	
国务院关于促进节约集约用地的通知	59
（2008. 1. 3）	

国务院关于印发全国土地利用总体规划纲要（2006—2020 年）的通知	62
（2008. 10. 6）	

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	85
（2010. 5. 15）	

● 部门规章及文件

（一）土地使用权流转与审批

划拨土地使用权管理暂行办法	87
（1992. 2. 24）	

确定土地所有权和使用权的若干规定	89
（1995. 3. 11 公布 2010. 12. 3 修订）	

协议出让国有土地使用权规定	94
（2003. 6. 11）	

招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定	96
（2007. 9. 28）	

建设项目用地预审管理办法	99
（2001. 7. 25 公布 2004. 11. 1 修订 2008. 11. 29 修正）	

建设用地审查报批管理办法	100
（1999. 3. 2 公布 2010. 11. 30 修正）	

（二）工程建设项目招投标

工程建设项目施工招标投标办法	104
（2003. 3. 8）	

工程建设项目招标投标活动投诉处理办法	113
（2004. 6. 21）	

（三）土地、房屋登记

土地登记办法	116
（2007. 12. 30）	

房屋登记办法	122
（2008. 2. 15）	

（四）土地管理与违法行为监督

土地违法案件查处办法	132
（1995. 12. 18）	

违反土地管理规定行为处分办法	135
（2008. 5. 9）	

国土资源部关于加强征地管理工作的通知	138
（1999. 12. 24 公布 2010. 12. 3 修订）	

国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知	140
（2010. 6. 26）	

国土资源部办公厅关于切实做好征地拆迁管理工作的紧急通知	142
(2011. 1. 1)	
住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、 中国人民银行关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见	143
(2009. 12. 24)	
中共中央纪委办公厅、监察部办公厅关于加强监督检查进一步规范 征地拆迁行为的通知	146
(2011. 3. 17)	
● 司法解释及文件	
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法通则》若干问题 的意见(试行)(节录)	148
(1988. 4. 2)	
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若 干问题的解释	149
(2009. 5. 14)	
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的 解释	151
(2009. 5. 15)	
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	152
(2010. 11. 5)	
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题 的解释	154
(2003. 4. 28)	
最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若 干问题的解释	157
(2009. 7. 30)	

二、国有土地上房屋征收与补偿

● 法律	
中华人民共和国城市房地产管理法	163
(1994. 7. 5 公布 2007. 8. 30 第一次修正 2009. 8. 27 第二次修正)	
● 行政法规及文件	
国有土地上房屋征收与补偿条例	170
(2011. 1. 21)	
城市房地产开发经营管理条例	174
(1998. 7. 20 发布 2011. 1. 8 修订)	

物业管理条例	178
(2003. 6. 8 公布 2007. 8. 26 修订)	
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	184
(2003. 9. 19)	
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	185
(2004. 6. 6)	
附：参考文件	
城市房屋拆迁管理条例	188
(2001. 6. 13)	
● 部门规章及文件	
(一) 房屋估价	
国有土地上房屋征收评估办法	192
(2011. 6. 3)	
城市房地产市场评估管理暂行办法	195
(1992. 9. 7)	
房地产估价机构管理办法	197
(2005. 10. 12)	
注册房地产估价师管理办法	203
(2006. 12. 25)	
房地产估价规范	208
(1999. 2. 12)	
(二) 房产测量	
建筑工程建筑面积计算规范	223
(2005. 4. 15)	
房产测量规范	226
(2000. 2. 22)	
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行)	230
(1995. 9. 8)	
建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知	231
(2002. 3. 27)	
(三) 危房改造与住房保障	
城市危险房屋管理规定	233
(1989. 11. 21 发布 2004. 7. 20 修正)	
危险房屋鉴定标准	235
(2000. 3. 1)	
经济适用住房管理办法	242
(2007. 11. 19)	

廉租住房保障办法	246
(2007. 11. 8)	
(四) 房屋拆迁补偿税费	
财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关 税收政策的通知	250
(2008. 3. 3)	
国家税务总局关于个人销售拆迁补偿住房征收营业税问题的批复	251
(2007. 7. 16)	
财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知	251
(2005. 3. 22)	
● 地方性规定	
上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则	252
(2011. 10. 19)	
北京市人民政府关于印发北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见 的通知	258
(2011. 5. 27)	
天津市人民政府关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》有 关事项的意见	260
(2011. 6. 1)	
关于广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施意见	261
(2011. 9. 14)	
石家庄市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法	265
(2011. 6. 29)	
长春市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法	271
(2011. 8. 3)	
南昌市人民政府关于印发南昌市贯彻国务院《国有土地上房屋征收与 补偿条例》的若干意见(试行)的通知	277
(2011. 6. 3)	
江苏省贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》若干问题的规定	279
(2011. 7. 8)	
湖南省人民政府办公厅关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条 例》有关问题的通知	281
(2011. 5. 4)	
山东省人民政府办公厅关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条 例》有关问题的通知	283
(2011. 6. 21)	
广西壮族自治区人民政府关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿条例》 的通知	284
(2011. 8. 18)	

湖北省人民政府办公厅关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》的通知	286
(2011. 5. 4)	
青海省人民政府关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿条例》的实施意见	287
(2011. 4. 10)	
辽宁省人民政府办公厅关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关问题的通知	289
(2011. 9. 1)	
内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关事宜的通知	290
(2011. 6. 30)	
· 指导案例 ·	
1. 丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行政裁决纠纷案	293
2. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案	295
3. 高耀荣诉江苏省溧阳市建设局城市房屋拆迁行政裁决案	297
4. 施桂英诉福建省厦门市思明区人民政府行政强制措施案	298
5. 杜甲等诉重庆H公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案	300
6. 新疆创天房地产开发有限公司与吴庆志房屋拆迁安置补偿合同纠纷上诉案	301
7. 徐州市建筑资产经营公司与李川房屋拆迁安置纠纷上诉案	303
8. 徐州市粮油连锁中心与赵振第房屋拆迁合同纠纷上诉案	304
9. 窦玉东与徐州经济技术开发区管理委员会房屋拆迁安置补偿合同纠纷上诉案	305

三、农村土地征收安置与补偿

● 法律

中华人民共和国土地管理法	309
(1986. 6. 25 公布 1988. 12. 29 第一次修正 1998. 8. 29 修正 2004. 8. 28 第二次修正)	
中华人民共和国农村土地承包法	319
(2002. 8. 29 公布 2009. 8. 27 修正)	

● 行政法规及文件

中华人民共和国土地管理法实施条例	325
(1998. 12. 27 发布 2011. 1. 8 修订)	
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	330
(2006. 4. 10)	

国务院办公厅关于妥善解决当前农村土地承包纠纷的紧急通知	332
(2004. 4. 30)	
中共中央办公厅、国务院办公厅《关于切实维护农村妇女土地承包权 益的通知》	334
(2001. 5. 8)	
国务院批转农业部《关于稳定和完善土地承包关系的意见》的通知	336
(1995. 3. 28)	
● 部门规章及文件	
征收土地公告办法	338
(2001. 10. 22 公布 2010. 11. 30 修正)	
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	339
(2007. 4. 28)	
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	341
(2007. 8. 17)	
国土资源部关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工 作的通知	342
(2005. 7. 23 公布 2010. 12. 3 修订)	
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	348
(1999. 9. 17)	
国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知	349
(2002. 7. 12 公布 2010. 12. 3 修订)	
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	351
(2004. 11. 2)	
国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知	352
(2001. 11. 16 公布 2010. 12. 3 修订)	
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见	354
(2004. 11. 3)	
国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见	355
(2004. 11. 2 公布 2010. 12. 3 修订)	
国土资源部关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知	357
(2008. 7. 8)	
国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益 的通知	359
(2010. 3. 2)	

国土资源部、财政部、农业部关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知	361
(2011. 5. 6)	
● 司法解释及文件	
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	364
(2011. 8. 7)	
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	365
(2005. 7. 29)	
● 地方性规定	
北京市建设征地补偿安置办法	369
(2004. 5. 21)	
北京市集体土地房屋拆迁补偿管理办法	373
(2003. 5. 27)	
关于印发《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》的通知	375
(2003. 7. 10)	
广东省征收农村集体土地留用地管理办法	376
(2009. 6. 19)	
广东省征收农民集体所有土地各项补偿费管理办法	378
(1994. 11. 17 公布 1997. 9. 22 第一次修正 2001. 12. 3 第二次修正 2008. 11. 28 第三次修正)	
关于印发《广州市集体土地房屋拆迁补偿标准规定》的通知	379
(2007. 12. 19)	
新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市人民政府办公厅关于印发国家自治区 及市重点建设项目涉及集体土地征收补偿办法的通知	382
(2011. 6. 28)	
甘肃省征收农民集体所有土地补偿费用分配使用管理办法	384
(2006. 4. 14)	
江苏省征地补偿和被征地农民基本生活保障办法	385
(2006. 6. 22)	
四川省人民政府办公厅关于进一步做好被征地农民社会保障工作的 通知	388
(2008. 4. 11)	
合肥市征收集体所有土地办法	390
(2008. 3. 26)	
· 指导案例 ·	
1. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配纠纷案	394
2. 易泽广诉湖南省株洲县人民政府送电线路建设工程征地拆迁补偿安 置决定案	396

3. 常德市武陵区东风社区居委会二组与明良准承包地征收补偿费用分配纠纷上诉案 397
4. 王占群与邓州市人民政府征收土地行政行为纠纷上诉案 399

四、大型工程建设项目征地安置补偿

- 行政法规及文件
 - 长江三峡工程建设移民条例 405
(2001. 2. 21)
 - 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 410
(2006. 7. 7)
 - 国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策的意见 416
(2006. 5. 17)
- 部门规章及文件
 - 南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法 420
(2005. 1. 27)

五、争议解决

- 法律
 - 中华人民共和国民事诉讼法 425
(1991. 4. 9 公布 2007. 10. 28 修正)
 - 中华人民共和国行政诉讼法 448
(1989. 4. 4)
 - 中华人民共和国行政复议法 454
(1999. 4. 29 公布 2009. 8. 27 修正)
 - 中华人民共和国国家赔偿法 459
(1994. 5. 12 公布 2010. 4. 29 修正)
- 行政法规
 - 中华人民共和国行政复议法实施条例 466
(2007. 5. 29)
 - 信访条例 472
(2005. 1. 10)
 - 中华人民共和国政府信息公开条例 477
(2007. 4. 5)
- 部门规章及文件
 - 国土资源听证规定 482
(2004. 1. 9)

国土资源信访规定	485
(2002. 5. 9 公布 2006. 1. 4 修订)	
国土资源行政复议规定	490
(2001. 7. 27 公布 2009. 11. 14 修订)	
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	494
(2006. 6. 21)	
● 司法解释	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国国家赔偿法》若干问题的解释(一)	497
(2011. 2. 28)	
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	498
(2011. 5. 6)	
· 指导案例 ·	
1. 董永华等诉重庆市人民政府拆迁行政复议案	500
2. 沈阳市甘露饺子馆诉辽宁省沈阳市铁西区人民政府、沈阳市铁西区房产局房屋拆迁行政赔偿案	502
3. 李向巨诉黑龙江省哈尔滨市道外区政府房屋拆迁行政赔偿案	505

附录

国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式	507
征收耕地的补偿费用标准及计算公式	508