

传播法律 · 关注民生

13

# 征收拆迁补偿纠纷 实用法律手册



常见纠纷法律手册【第四版】

谢 雯◎编著

· 紧扣需要 ·

用丰富案例和疑难解答，帮助读者轻松掌握纠纷解决法律知识。

· 文本标准 ·

所收录的文件皆为国家颁布的法律、行政法规等正式文本。

· 内容实用 ·

由专业人士精心编辑，通过图表、应用脚注等方式为纠纷解决提供全方位信息。

· 快捷有效 ·

实用附录和图书内容完美搭配，力图避免读者在解决纠纷过程中“走弯路”。

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

传播法律·关注民生

13

# 征收拆迁补偿纠纷 实用法律手册

谢 雯◎编著



常见纠纷法律手册【第四版】

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

征收拆迁补偿纠纷实用法律手册/谢雯编著. —4 版.  
—北京: 中国法制出版社, 2015. 4  
(金钥匙系列·常见纠纷法律手册; 13)  
ISBN 978 - 7 - 5093 - 5874 - 0

I. ①征… II. ①谢… III. ①房屋拆迁 - 土地征用 - 补偿 - 民事纠纷 - 处理 - 中国 - 手册 IV. ①D922.181 - 62  
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 280773 号

责任编辑: 任乐乐

封面设计: 李宁

---

征收拆迁补偿纠纷实用法律手册

ZHENGSHOU CHAIQIAN BUCHANG JIUFEN SHIYONG FALÜ SHOUCÉ

经销/新华书店

印刷/北京海纳百川印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2015 年 4 月第 4 版

印张/10.75 字数/387 千

2015 年 4 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5874 - 0

定价: 28.00 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: 66010493

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

## 编辑说明

“纠纷无时不有、无处不在”。而法律作为一种理性的、有秩序的纠纷解决途径，是一个社会进步、文明的标志。随着我国特色社会主义法律体系的建成，社会法制观念日渐深入人心，人们愈发认识到生活纠纷的解决需要诉诸法律。然而，现实中法律文件浩如烟海、专业性又使其略显晦涩难懂，以至读者无所适从。为了帮助广大读者更精准查找法律依据，更准确理解法律规定、更充分运用法律维护权益，我们组织有关专业人士编辑出版了这套《常见纠纷法律手册》。

丛书专为常见纠纷之合法有效解决精心设计。除收录纠纷解决常用的有效法律依据外，丛书还精选了与纠纷解决相配套的典型案例、疑难问题与常用文书等实用信息。

丛书突出特点有：

**第一，文本标准。**丛书所收录的文件皆为国家颁布的法律、行政法规等正式文件。

**第二，编排科学。**各个分册按照纠纷可能遇到的情形编排目录分类，并在每类中按重要程度排列法律文件的先后顺序，读者朋友可以根据自己所处情形及需要，快速查找法律信息。

**第三，收录全面。**分册除了收录常用的法律法规司法解释部门规章外，还收录了部分对法律文件的解释性批复和复函，帮助读者更全面理解法律规定内在精神。

**第四，内容实用。**各个分册选取了与纠纷相配套的典型案例、疑难问题和常用文书、关联规定提示等内容，为读者提供更宽角度、更为实用的纠纷解决信息。

**第五，脚注查询。**分册根据纠纷所涉法律条款重要程度，把与条款紧密相关的条文适用解释、解释性批复及复函，以脚注的形式展现。方便读者阅读法条时更好地理解法律规定的字里行间。

总之，精心编辑后的本套丛书，希望成为您理解法律进而解决纠纷的得力助手。

# 目 录

## 一 综 合

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 国有土地上房屋征收与补偿<br>条例 .....                    | 1  |
| (2011年1月21日)                                |    |
| 中华人民共和国宪法(节录) .....                         | 7  |
| (2004年3月14日)                                |    |
| 中华人民共和国物权法(节<br>录) .....                    | 7  |
| (2007年3月16日)                                |    |
| 中华人民共和国土地管理法 .....                          | 10 |
| (2004年8月28日)                                |    |
| 中华人民共和国城乡规划法 .....                          | 21 |
| (2007年10月28日)                               |    |
| 中华人民共和国城市房地产<br>管理法 .....                   | 30 |
| (2009年8月27日)                                |    |
| 中华人民共和国土地管理法<br>实施条例 .....                  | 37 |
| (2014年7月29日)                                |    |
| 中华人民共和国政府信息公开<br>条例 .....                   | 44 |
| (2007年4月5日)                                 |    |
| 最高人民法院关于审理涉及<br>农村集体土地行政案件若<br>干问题的规定 ..... | 49 |
| (2011年8月7日)                                 |    |

## ● 典型案例

1. 宣某等诉浙江省某市国土资源  
    局收回国有土地使用  
    权案 ..... 51
2. 王某诉菏泽市牡丹区人民  
    政府等房屋行政征收案 ..... 52
3. 郭某诉某市宣武区建设委  
    员会、某市宣武区市政管  
    理委员会拆迁行政确认案 ..... 54
4. 张某诉长兴县建设局拆迁  
    行政许可案 ..... 55
5. 曹某诉徐州市建设局拆迁  
    行政撤销案 ..... 56

## ● 疑难问题

1. 城中村改造是否适用《国  
    有土地上房屋征收与补偿  
    条例》? ..... 57
2. 承租人是否可以依据《国  
    有土地上房屋征收与补偿  
    条例》享受补偿? ..... 57
3. 如何界定“公共利益的需要”，具体依据有哪些? ..... 58
4. 《土地管理法》规定的可  
    以收回国有土地使用权的  
    情形有哪些? ..... 59
5. 征收补偿的主体是哪些部  
    门? ..... 59

6. 征收补偿部门是否可以委托其他单位实施相关工作? ..... 59
  7. 因旧城区改建征收房屋, 在什么情况下应当举行听证会? ..... 59
  8. 怎样理解“足额到位、专户存储、专款专用”? ..... 60
  9. 如何进行被征收房屋的调查登记? ..... 60
  10. 征收范围确定后, 哪些改建房屋和改变房屋用途的行为不能获得补偿? ..... 60
  11. “被征收房屋价值的补偿”范围包括哪些? ..... 61
  12. 在什么情况下, 市、县级人民政府可以不支付临时安置补偿? ..... 61
  13. 被征收人获得补助和奖励应具备哪些条件? ..... 61
  14. 如何进行房屋产权调换? ..... 61
  15. 在什么情况下支付搬迁费和临时安置费? ..... 61
  16. 在什么情况下需要支付停产停业损失补偿? ..... 61
  17. 补偿决定一般应当包括哪些内容? ..... 62
  18. 怎么理解“先补偿、后搬迁”? ..... 62
  19. 房屋征收补偿档案包括哪些资料? ..... 62
  20. 新旧条例如何衔接? ..... 62
  21. 我国国有土地有偿使用制度的形式主要有哪些? ..... 63
  22. 建设单位是否可以参与拆迁活动? ..... 63
  23. 行政机关如果因拆违侵害公民、法人和其他组织合法权益, 人民法院能够提  
供哪些司法保护与救济? ..... 63
  24. 关于政府对有偿出让国有土地使用权的批准权限法律有何规定? ..... 64
  25. 农民房屋可以买卖吗? 宅基地和房屋是否属于同一概念? ..... 64
  26. 国家在什么情况下可以对土地进行征收和征用? ..... 64
  27. 哪些案件不能作为土地权属争议案件受理? ..... 65
  28. 国有划拨农用地转为建设用地应当遵守什么程序? ..... 65
  29. 在土地承包经营期内, 某农民一家将户口迁离本村到小城镇并转为非农业户。在此期间, 该村土地被征收, 该农民能否获得征地补偿款? ..... 65
  30. 征地补偿安置费是否属于行政事业性收费? ..... 65
  31. 征地补偿费用归谁所有, 由谁管理? 补偿费用如何发放? ..... 66
  32. 国家对大中型水利、水电征地补偿及移民安置问题是如何解决的? ..... 66
  33. 征地补偿和移民安置资金包括哪些费用? 如何计算、批准和执行? ..... 66
- ## 二 房屋面积计算
- 房产测绘管理办法 ..... 67  
(2001年2月28日)
  - 房产测量规范(节录) ..... 69  
(2000年2月22日)
  - 商品房销售面积计算及公用

|                     |    |
|---------------------|----|
| 建筑面积分摊规则 (试行) ..... | 74 |
| (1995 年 9 月 8 日)    |    |
| 商品房销售面积测量与计算        |    |
| 计量技术规范 .....        | 75 |
| (1998 年 12 月 28 日)  |    |
| 建筑工程建筑面积计算规范 .....  | 80 |
| (2013 年 12 月 19 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 .....   | 94 |
| (2002 年 3 月 27 日)   |    |

### 三 房地产评估

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 国有土地上房屋征收评估办法 ..... | 95  |
| (2011 年 6 月 3 日)    |     |
| 房地产估价机构管理办法 .....   | 99  |
| (2013 年 10 月 16 日)  |     |
| 注册房地产估价师管理办法 .....  | 106 |
| (2006 年 12 月 25 日)  |     |
| 房地产估价规范 .....       | 112 |
| (1999 年 2 月 12 日)   |     |

#### ● 典型案例

|                  |     |
|------------------|-----|
| 1. 陆某诉房屋土地管理局拆   |     |
| 迁行政裁决案 .....     | 129 |
| 2. 刘甲、刘乙、刘丙诉某市   |     |
| 房屋拆迁安置管理办公室      |     |
| 拆迁行政裁决案 .....    | 130 |
| 3. 丰某等十七人诉某市城建   |     |
| 规划局拆迁行政裁决案 ..... | 131 |

#### ● 疑难问题

|                |     |
|----------------|-----|
| 1. 社会稳定风险评估的内容 |     |
| 主要有哪些? .....   | 133 |
| 2. 被征收房屋的价值如何确 |     |
| 定? .....       | 134 |
| 3. 房地产价格评估机构主要 |     |
| 有哪些? .....     | 134 |

|                  |     |
|------------------|-----|
| 4. 《国有土地上房屋征收与   |     |
| 补偿条例》对房地产评估      |     |
| 做了哪些规定? .....    | 134 |
| 5. 房地产价格评估机构或者   |     |
| 房地产估价师违法评估应      |     |
| 当承担的法律有哪些? ...   | 134 |
| 6. 房地产估价机构在从事业   |     |
| 务活动中不得有哪些行为? ... | 134 |

### 四 住房保障

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 国务院关于解决城市低收入家庭     |     |
| 住房困难的若干意见 .....    | 136 |
| (2007 年 8 月 7 日)   |     |
| 廉租住房保障办法 .....     | 140 |
| (2007 年 11 月 8 日)  |     |
| 关于推进城市和有工矿棚户       |     |
| 区改造工作的指导意见 .....   | 144 |
| (2009 年 12 月 24 日) |     |
| 住房和城乡建设部关于加强经      |     |
| 济适用住房管理有关问题的       |     |
| 通知 .....           | 148 |
| (2010 年 4 月 22 日)  |     |
| 关于加快发展公共租赁住房的      |     |
| 指导意见 .....         | 150 |
| (2010 年 6 月 8 日)   |     |
| 国务院办公厅关于保障性安居      |     |
| 工程建设和管理的指导意见 ..... | 152 |
| (2011 年 9 月 28 日)  |     |

#### ● 典型案例

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 内蒙古某房地产开发有限责    |     |
| 任公司诉某市人民防空办     |     |
| 公室人防行政征收案 ..... | 157 |

#### ● 疑难问题

|                |     |
|----------------|-----|
| 1. 城镇保障性住房有哪些种 |     |
| 类? .....       | 158 |

2. 国家对于保障性住房建设  
有哪些支持政策? ..... 158

## 五 违法建筑的认定与处理

- 中华人民共和国港口法 (节  
录) ..... 160

(2003年6月28日)

- 中华人民共和国水法 (节录) ... 160  
(2009年8月27日)

- 中华人民共和国铁路法 (节  
录) ..... 161

(2009年8月27日)

- 中华人民共和国公路法 (节  
录) ..... 161

(2009年8月27日)

- 中华人民共和国民用航空  
法 (节录) ..... 162

(2009年8月27日)

- 中华人民共和国防洪法 (节  
录) ..... 162

(2009年8月27日)

- 城市危险房屋管理规定 ..... 163  
(2004年7月20日)

- 房屋登记办法 (节录) ..... 165  
(2008年2月15日)

- 最高人民法院关于审理房屋登  
记案件若干问题的规定 ..... 171

(2010年11月5日)

- 最高人民法院关于违法的建筑  
物、构筑物、设施等强制拆  
除问题的批复 ..... 173

(2013年3月27日)

### ● 疑难问题

1. 如何认定被征收房屋是否  
为非住宅房屋? ..... 173
2. “住改非”房屋该如何处理? ... 173

3. 什么是违法建筑? 对违法  
建筑该如何处理? ..... 173
4. 对于未超过批准使用年限  
的临时建筑, 该如何补偿? ... 174

## 六 强制执行及法律救济

1. 民事诉讼流程图示意图 ..... 175

2. 行政复议申请流程图 ..... 176

3. 行政诉讼流程图 ..... 177

- 中华人民共和国行政强制法 ..... 178  
(2011年6月30日)

- 中华人民共和国行政复议法 ..... 186  
(2009年8月27日)

- 中华人民共和国行政诉讼法 ..... 193  
(2014年11月1日)

- 中华人民共和国国家赔偿法 ..... 205  
(2012年10月26日)

- 中华人民共和国民事诉讼法  
(节录) ..... 211

(2012年8月31日)

- 中华人民共和国行政复议法  
实施条例 ..... 213

(2007年5月29日)

- 最高人民法院关于适用《中  
华人民共和国民事诉讼法》  
的解释 (节录) ..... 220

(2015年1月30日)

- 最高人民法院关于执行《中  
华人民共和国行政诉讼法》  
若干问题的解释 ..... 223

(2000年3月8日)

- 最高人民法院关于办理申请  
人民法院强制执行国有土  
地上房屋征收补偿决定案  
件若干问题的规定 ..... 235

(2012年3月26日)



## ● 典型案例

- 陈某等诉建设委员会拆迁  
行政裁决案..... 237

## ● 疑难问题

1. 公民有权对哪些违法行为  
进行举报? ..... 237
2. 被征收人对补偿决定不服  
的, 如何依法申请行政复  
议或提起行政诉讼? ..... 238
3. 强制执行搬迁的限制条件  
是什么? ..... 238
4. 法院强制执行申请书的内  
容有哪些? ..... 238
5. 申请人民法院强制执行的  
法定程序有哪些? ..... 238
6. 如何理解非法搬迁的赔偿  
责任? ..... 239

## 七 地方性文件

- 北京市国有土地上房屋征收  
与补偿实施意见..... 240  
(2011年5月27日)
- 北京市国有土地上房屋征收  
与补偿中住房保障优先配  
租配售管理办法..... 242  
(2011年11月2日)
- 北京市国有土地上房屋征收  
房地产价格评估机构选定  
办法..... 243  
(2011年11月2日)
- 北京市国有土地上房屋征收停  
产停业损失补偿暂行办法 ..... 244  
(2011年11月18日)
- 北京市高级人民法院关于印  
发《关于〈国有土地上房

- 屋征收与补偿条例》施行  
前已取得拆迁许可证项目  
所涉案件有关审判、执行  
工作的若干意见(试行)》  
的通知..... 246  
(2011年6月10日)
- 上海市国有土地上房屋征收  
与补偿实施细则..... 248  
(2011年10月19日)
- 上海市建设交通委、市住房  
保障房屋管理局、市水务  
局、市电力公司关于加强  
本市房屋征收(拆迁)基  
地水、电、燃气等公用设  
施使用管理的通知..... 257  
(2011年8月18日)
- 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..... 258  
(2011年6月1日)
- 天津市国土资源和房屋管理  
局关于房屋征收评估等事  
项的通知..... 259  
(2011年6月8日)
- 重庆市国有土地上房屋征收  
与补偿工作程序的指导意  
见..... 261  
(2011年10月26日)
- 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..... 263  
(2011年7月8日)
- 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..... 266  
(2011年5月26日)

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| 济南市城乡建设委员会关于<br>印发《济南市国有土地上<br>房屋征收与补偿工作暂行<br>规定》的通知 ..... | 268 |
| (2011年3月21日)                                               |     |
| 2011年河南省纠正国有土地<br>上房屋征收与补偿违法违<br>规问题工作实施意见 .....           | 271 |
| (2011年5月16日)                                               |     |
| 郑州市国有土地上房屋征收<br>与补偿暂行办法 .....                              | 272 |
| (2011年5月12日)                                               |     |
| 洛阳市人民政府关于国有土<br>地上房屋征收与补偿的意见 .....                         | 274 |
| (2011年4月11日)                                               |     |
| 浙江省人民政府关于贯彻实<br>施国有土地上房屋征收与<br>补偿条例的若干意见 .....             | 277 |
| (2011年8月3日)                                                |     |
| 杭州市人民政府关于贯彻实<br>施《国有土地上房屋征收<br>与补偿条例》的若干意见 .....           | 280 |
| (2011年6月15日)                                               |     |
| 福建省人民政府办公厅关于<br>贯彻落实《国有土地上房<br>屋征收与补偿条例》的通<br>知 .....      | 284 |
| (2011年2月17日)                                               |     |
| 福州市人民政府关于印发福<br>州市国有土地上房屋征收<br>与补偿实施意见(试行)<br>的通知 .....    | 286 |
| (2011年2月21日)                                               |     |
| 厦门市人民政府办公厅关于<br>印发厦门市国有土地上房<br>屋征收与补偿实施意见的<br>通知 .....     | 288 |
| (2011年4月6日)                                                |     |

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| 四川省人民政府办公厅关于<br>贯彻《国有土地上房屋征<br>收与补偿条例》有关问题<br>的通知 .....             | 290 |
| (2011年5月10日)                                                        |     |
| 成都市人民政府办公厅关于<br>贯彻落实《国有土地上房<br>屋征收与补偿条例》有关<br>问题的暂行意见 .....         | 292 |
| (2011年7月7日)                                                         |     |
| 成都市国有土地上房屋征收<br>社会稳定风险评估实施意<br>见 .....                              | 295 |
| (2011年8月31日)                                                        |     |
| 吉林省人民政府办公厅关于<br>贯彻《国有土地上房屋征<br>收与补偿条例》的指导意<br>见 .....               | 296 |
| (2011年5月4日)                                                         |     |
| 长春市国有土地上房屋征收<br>与补偿暂行办法 .....                                       | 298 |
| (2011年8月3日)                                                         |     |
| 辽宁省人民政府办公厅关于<br>贯彻落实《国有土地上房<br>屋征收与补偿条例》有关<br>问题的通知 .....           | 305 |
| (2011年9月1日)                                                         |     |
| 内蒙古自治区人民政府办公<br>厅关于贯彻落实国务院<br>《国有土地上房屋征收与<br>补偿条例》有关事宜的通<br>知 ..... | 306 |
| (2011年6月30日)                                                        |     |
| 江西省人民政府办公厅关于<br>贯彻落实《国有土地上房<br>屋征收与补偿条例》的通<br>知 .....               | 309 |
| (2011年4月14日)                                                        |     |

|                                                            |     |              |                                                         |     |              |
|------------------------------------------------------------|-----|--------------|---------------------------------------------------------|-----|--------------|
| 湖北省人民政府办公厅关于<br>贯彻落实《国有土地上房<br>屋征收与补偿条例》的通<br>知.....       | 310 | (2011年5月4日)  | 西安市人民政府关于认真贯<br>彻执行《国有土地上房屋<br>征收与补偿条例》有关问<br>题的通知..... | 319 | (2011年2月21日) |
| 安徽省人民政府办公厅关于<br>切实做好《国有土地上房<br>屋征收与补偿条例》贯彻<br>实施工作的通知..... | 311 | (2011年4月7日)  | 石家庄市国有土地上房屋征<br>收与补偿暂行办法.....                           | 321 | (2011年2月21日) |
| 贵州省人民政府办公厅关于<br>贯彻落实《国有土地上房<br>屋征收与补偿条例》的通<br>知.....       | 312 | (2011年4月18日) | 哈尔滨市人民政府关于贯彻<br>实施《国有土地上房屋征<br>收与补偿条例》的意见 .....         | 322 | (2011年4月2日)  |
| 广州市人民政府关于广州市<br>国有土地上房屋征收与补<br>偿的实施意见.....                 | 315 | (2011年9月6日)  | 哈尔滨市人民政府关于依法<br>有序推进房屋征收工作的<br>意见.....                  | 324 | (2011年6月23日) |
|                                                            |     |              | <b>实用附录</b>                                             |     |              |
|                                                            |     |              | 全国信访部门通讯方式.....                                         | 328 |              |

# 一 综 合

## 国有土地上房屋 征收与补偿条例

• 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。

[关联规定：宪法 13（P7）；物权法 42（P9）；房地产法 6（P31）]

**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<sup>①</sup>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<sup>②</sup>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。

[关联规定：房地产法 7（P31）；土地管理法 5、66（P10、18）]

<sup>①</sup> 这里的“市、县级人民政府”是指：一是市级人民政府，主要包括除直辖市以外的设区的市、直辖市所辖区、自治州人民政府等；二是县级人民政府，主要包括不设区的市、市辖区（直辖市所辖区除外）、县、自治县人民政府等。设区的市及其所辖区的人民政府都有房屋征收权。这两级人民政府在征收权限划分上，各自承担什么样的职责，原则上由设区的市人民政府确定。从有利于征收行为有效实施的角度出发，房屋征收权由区级人民政府行使较为适宜，这有利于强化属地管理责任，在纠纷发生后，可以依法、及时、就地解决，在节约成本的同时，维护被征收人的合法权益。区级人民政府行使征收权的，设区的市人民政府应当明确市、区两级人民政府在房屋征收权方面的职责分工，并切实履行好监督职责。

<sup>②</sup> 征收补偿中的有关工作涉及发展改革、财政等综合部门；土地使用权手续的办理，涉及土地行政主管部门；暂停办理相关手续，涉及规划、建设、房地产以及工商、税务等行政主管部门；文物古迹保护，涉及到文物行政主管部门；非住宅房屋认定，涉及工商、税务等行政主管部门。

**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。

[关联规定：城乡规划法 31（P24）；土地管理法 58（P17）]

**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年度计划。

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。

[关联规定：城乡规划法 4、9、26、37（P21、22、24、25）；土地管理法 17～30（P12～13）；廉租房办法 3（P140）；工棚区改造意见（P144）]

**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。

[关联规定：政府信息公开条例 11、12（P45）]

**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<sup>①</sup>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。

[关联规定:城乡规划法 31 (P24)]

**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<sup>②</sup>,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。

[关联规定:行政复议法 2、5、9、16 (P187、188、189);行政诉讼法 2、37、38 (P193、197)]

**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。<sup>③</sup>

[关联规定:物权法 16、17 (P8、9);房屋登记办法 10、25~27 (P166、168)]

**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。

[关联规定:城乡规划法 66 (P29)]

### 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

<sup>①</sup> 这里的“多数”应理解为半数以上。

<sup>②</sup> 本条并未对“数量较多”进行量的界定,因为数量多少不仅相对于一个城市(区)常住人口规模而言,而且也与社会稳定有关,由各地根据当地实际对此进行具体规定更为妥当。

<sup>③</sup> 为准确评估房屋征收补偿的成本,确保补偿工作的顺利开展,房屋征收部门应当组织开展房屋征收范围内被征收房屋的调查登记工作。房屋征收部门既可以独立完成,也可以委托房屋征收实施单位开展,一般情况下还应当有房地产价格评估机构参加。为提高调查登记的效率,减少阻力,房屋征收部门应当争取人民政府协调房屋征收范围内街道办事处、居委会配合进行相关调查工作。

体办法由省、自治区、直辖市制定。

〔关联规定：本书第四部分（P136）〕

**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。<sup>①</sup>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<sup>②</sup>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。<sup>③</sup>

**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。<sup>④</sup>

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。<sup>⑤</sup>

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。<sup>⑥</sup>

<sup>①</sup> 类似房地产的市场价格，既包括了被征收房屋的价值，也包括了房屋占用范围内土地使用权的价值。确定类似房地产的市场价格，可以通过搜集实际成交案例，剔除偶然的和不正常的因素后得到。

<sup>②</sup> 根据2005年原建设部发布的《房地产估价机构管理办法》，房地产估价机构资质等级由高到低分别为一级、二级、三级和三级暂定。所有资质等级的房地产估价机构都可以在全国范围内从事房地产估价活动，但资质等级越高的房地产估价机构，所能从事的估价业务范围越大。除了三级暂定资质外，其他资质等级的房地产估价机构都可以从事房屋征收评估工作。

<sup>③</sup> 所谓“独立”就是要求房地产价格评估机构和评估人员与房屋征收当事人无利害关系，在房屋评估活动中不受包括房屋征收部门、被征收人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行评估。所谓“客观”就是要求房地产价格评估机构和有关评估人员在评估中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行评估。所谓“公正”就是要求房地产价格评估机构和有关评估人员在评估活动中不偏袒征收当事人中任何一方，坚持原则，客观评估。

<sup>④</sup> 所谓“货币补偿”是指在房屋征收补偿中，以市场评估价为标准，对被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿。所谓“产权调换”是指房屋征收部门提供用于产权调换的房屋与被征收房屋进行调换，计算价格后，结清差价。

<sup>⑤</sup> 需要说明的是，为保证被征收房屋评估结果和产权调换房屋价格的公平，产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日，产权调换房屋价值评估时点也应当是房屋征收决定公告之日。另外，除政府对产权调换房屋价格有特别规定外，一般应当以市场评估的方式确定产权调换房屋的价值。

<sup>⑥</sup> 这里的“改建地段”应当是指同一项目；分期建设的，在各期中安置均应符合本条规定。这里的“就近地段”，由于城市规模、居民生活习惯不同，难以确定全国的统一标准，由各地在制定细则时确定。

**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。

[关联规定：城乡规划法 44 (P26)]

**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。

[关联规定：行政复议法 2、5、9、16 (P187、188、189)；行政诉讼法 2、37、38 (P193、197)]

**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。

[关联规定：行政复议法 33 (P192)；行政诉讼法 60、65、66 (P200)；行政强制法 (P178)；行诉解释 41、86 ~ 89、93 (P228、234、235)]

**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。

[关联规定：国家赔偿法 5、7 (P206)]

**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。

[关联规定：房地产估价机构管理办法 32、52 (P103、106)；注册房地产估价师管理办法 26、38 (P109、111)]

## 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。