

新 编

国有土地上房屋 征收与补偿条例 注释全书

Regulation on the Expropriation of Buildings on State-owned Land and Compensation
Commentary & Application

配套解析与应用实例

核心条文 条文释义 关联条文 参考案例
文书范本 相关标准 流程图表 参考文献



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

新 编

国有土地上房屋 征收与补偿条例 注释全书

Regulation on the Expropriation of Buildings on State-owned Land and Compensation
Commentary & Application

配套解析与应用实例

法律出版社法规中心 主编

李静 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

国有土地上房屋征收与补偿条例注释全书. 配套解析
与应用实例 / 法律出版社法规中心主编. —北京:法
律出版社, 2015. 1

ISBN 978 - 7 - 5118 - 7274 - 6

I. ①国… II. ①法… III. ①国有土地—土地征用—
补偿—条例—法律解释—中国②房屋拆迁—补偿—条例—
法律解释—中国 IV. ①D922.395②D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 284147 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周 洋 冯高琼

装帧设计/马 帅

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/787 毫米×960 毫米 1/16

印张/18 字数/320 千

版本/2015 年 1 月第 1 版

印次/2015 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995 重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 7274 - 6

定价:48.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前言



本书以《国有土地上房屋征收与补偿条例》条文及其释义为线索,全面汇编整理与条文内容密切相关的关联条文、参考案例、文书范本、相关标准、参考文献和流程图表,旨在为读者提供较为全面的法律条文应用指引,帮助读者全面了解法律条文的关键内容,进而制定切实可行的法律纠纷解决方案。本书力求在以下方面为读者提供必要帮助:

① **条文释义** 精要介绍重要条文的立法背景、立法原意、学术观点和适用要点等内容,帮助读者了解法律条文的核心内容。

② **关联条文** 收录与法律条文相关的其他法律、行政法规、司法解释、部门规章等规范性文件的重要条文,方便读者选择适用相关条文。

③ **参考案例** 以最高人民法院、高级人民法院和中级人民法院的终审裁判文书为主体,选编与法律规定和关联条文有关的参考案例,帮助读者了解相关实务经验。

④ **文书范本** 根据法律条文的有关规定,结合行政法规、司法解释、部门规章等规范性文件的具体要求,编辑整理法律文书示范文本或参考样本,方便读者参考使用。

⑤ **相关标准** 根据相关法律、行政法规、司法解释、部门规章等规范性文件的具体内容,结合法律实务的具体要求,编辑整理相关案件的认定、赔偿或计算标准。

⑥ **参考文献** 结合法学理论的权威成果和法律实务的具体要求,提供与条文相关的学术或实务论著,并作简要评注,方便广大读者检索、学习和参考。

⑦ **流程图表** 根据法律、行政法规及部门规章等规范性文件的规定,结合法律实务的通常惯例,编辑整理流程图表,方便广大读者参考使用。

本书旨在对与相关法律条文有关的各类信息予以尽可能全面的汇编整理,主要针对的读者是希望在解释和适用特定法律条款方面得到快速指导的专业人士,或者希望获得实际法律问题解决之道的当事人。

要 目



前 言	(1)
-----------	-------

国有土地上房屋征收与补偿条例

第一章 总则	(3)
第二章 征收决定	(46)
第三章 补偿	(134)
第四章 法律责任	(228)
第五章 附则	(244)
附 录 《中华人民共和国行政诉讼法》新旧条文对照表	(255)
索 引	(274)



目 录

国有土地上房屋征收与补偿条例

第一章 总则

第一条 适用范围..... (3)

关联条文 中华人民共和国宪法·第10、13条 / 3
中华人民共和国物权法·第47条 / 4
中华人民共和国土地管理法·第8条 / 4
中华人民共和国土地管理法实施条例·第2条 / 4
中华人民共和国海域使用管理法·第32条 / 4
确定土地所有权和使用权的若干规定·第3~18条 / 5

参考案例 郑五花等与东方市人民政府房屋征收决定纠纷上诉案 / 7

第二条 征收条件..... (13)

关联条文 中华人民共和国物权法·第42、44、148条 / 13
中华人民共和国城市房地产管理法·第6条 / 14
中华人民共和国土地管理法·第45~52、58条 / 14

参考案例 翟永平等与合肥市庐阳区人民政府房屋征收决定纠纷上诉案 / 16
曾某与建水县人民政府城建拆迁上诉案 / 19

第三条 基本原则..... (23)

参考案例 庄某某等与上海市黄浦区人民政府房屋征收决定纠纷案 / 24

第四条 房屋征收部门..... (30)

关联条文 中华人民共和国城市房地产管理法·第7条 / 31

中华人民共和国土地管理法·第5、66条 / 31

参考案例 郑丽与沈阳市皇姑区人民政府征收决定纠纷案(申诉审查通知书) / 31

王华与德州经济技术开发区长河街道办事处征收及赔偿上诉案 / 33

张某诉××县国有资产监督管理局等房屋征收行政处理案 / 35

第五条 房屋征收实施单位..... (38)

参考案例 郭素琴、王丽刚与安阳市人民政府房屋征收行政争议案 / 39

第六条 监督、指导..... (42)

关联条文 中华人民共和国土地管理法·第27~30条 / 43

第七条 举报、监察..... (43)

关联条文 中华人民共和国土地管理法·第6条 / 44

中华人民共和国行政监察法·第6、8条 / 44

第二章 征收决定

第八条 公共利益..... (46)

关联条文 中华人民共和国城乡规划法·第31条 / 47

中华人民共和国物权法·第42条 / 47

中华人民共和国城市房地产管理法·第6条 / 47

中华人民共和国土地管理法·第4、43、58条 / 47

参考案例 原告杨云霞诉源汇区人民政府作出的源政〔2013〕29号房屋

征收公告一案一审行政判决书 / 48

上诉人盖保勤因房屋行政征收一案二审行政判决书 / 56

第九条 规划、年度计划 (60)

关联条文 中华人民共和国土地管理法·第17~21、26条 / 61

中华人民共和国土地管理法实施条例·第8~13条 / 62

中华人民共和国城乡规划法·第2、4、9、17、26、31条 / 63

参考案例 李少江与文昌市人民政府房屋行政征收纠纷上诉案 / 65

云南商业物资有限公司与昆明市盘龙区人民政府房屋行政征

收纠纷上诉案 / 73

第十条 征收补偿方案 (81)

关联条文 中华人民共和国政府信息公开条例·第11、12条 / 82

参考案例 陈贤明与潮州市人民政府城建行政征收纠纷上诉案 / 82

文书范本 征收补偿方案示范 / 87

第十一条 征收补偿方案征求意见 (92)

参考案例 牛明与商洛市商州区人民政府房屋征收补偿纠纷上诉案 / 93

第十二条 征收补偿决定作出程序 (98)

关联条文 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 / 99

参考案例 上诉人姚远等十二人因房屋行政征收一案二审行政判决书 / 99
盛秀峰不服三门峡市湖滨区人民政府作出的房屋征收决定向本院提起上诉一案二审行政判决书 / 103

第十三条 征收补偿决定作出后的要求…………… (106)

关联条文 中华人民共和国物权法·第28、146、147条 / 107
中华人民共和国城市房地产管理法·第32条 / 107
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·第24条 / 107

参考案例 刘贵堂等十人诉新乡市红旗区人民政府行政征收一案二审行政判决书 / 107

文书范本 房屋征收与补偿流程示范 / 110

第十四条 被征收人救济权利…………… (115)

关联条文 中华人民共和国行政复议法·第2、5、9、16条 / 115
中华人民共和国行政诉讼法·第2、44~46条 / 116

参考案例 王秀华与商丘市梁园区人民政府征收房屋案 / 116

第十五条 征收调查…………… (119)

关联条文 国有土地上房屋征收评估办法·第9条 / 120
中华人民共和国物权法·第16、17、19条 / 120

参考案例 原告李秀英诉梁园区政府房屋征收补偿决定一案 / 121

第十六条 征收范围确定后的限制····· (127)

关联条文 中华人民共和国城乡规划法·第66条 / 128

参考案例 关于余勇诉商城县政府行政征收一案一审行政判决书 / 128

第三章 补偿

第十七条 征收补偿内容····· (134)

关联条文 国有土地上房屋征收评估办法·第11、14条 / 135

参考案例 吴学敏等与贵阳市南明区人民政府房屋征收补偿纠纷上诉案 / 135

第十八条 住房保障····· (140)

关联条文 中华人民共和国物权法·第42条 / 140

中华人民共和国城市房地产管理法·第6条 / 141

参考案例 史国旗诉中牟县人民政府二审判决书 / 141

第十九条 房屋征收评估····· (145)

关联条文 国有土地上房屋征收评估办法·第13条 / 146

参考案例 赵广青与烟台市芝罘区人民政府房屋征收行政补偿上诉案 / 147

臧某与青岛市李沧区人民政府房屋征收补偿决定上诉案 / 151

第二十条 评估机构选择····· (157)

关联条文 国有土地上房屋征收评估办法·第4、5、6条 / 157

参考案例 刘朝伟与韶关市浈江区人民政府房屋征收补偿行政纠纷上诉案 / 158

第二十一条 补偿方式..... (173)

参考案例 张某与徐州市泉山区人民政府房屋征收补偿纠纷上诉案 / 174

第二十二条 搬迁费、临时安置费、周转用房..... (179)

参考案例 原告张振华诉被告开封市禹王台区人民政府房屋征收补偿决定一案 / 180

第二十三条 停产停业损失的补偿..... (185)

关联条文 国有土地上房屋征收评估办法·第14条 / 186

参考案例 王开智与重庆市九龙坡区人民政府房屋征收补偿决定纠纷上诉案 / 186

第二十四条 征收违法建筑..... (192)

关联条文 中华人民共和国城乡规划法·第40、44、64条 / 193

中华人民共和国土地管理法·第4、66条 / 194

参考案例 原告李爱凤诉被告开封市禹王台区人民政府房屋征收补偿决定一案 / 194

第二十五条 补偿协议..... (200)

参考案例 嘉峪关保利房地产有限责任公司与徐晓芳房屋拆迁安置补偿合同纠纷上诉案 / 201

第二十六条 征收补偿决定..... (204)

参考案例 曲振国诉北京市门头沟区人民政府房屋征收补偿决定纠纷案 / 205

第二十七条 被征收人搬迁..... (212)

参考案例 戚某诉陈某房屋租赁合同纠纷案 / 212

第二十八条 强制搬迁..... (218)

关联条文 中华人民共和国行政诉讼法·第 94~97 条 / 218

中华人民共和国行政强制法·第 53~55 条 / 219

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·第 85、87~91 条 / 219

参考案例 靖州苗族侗族自治县人民政府与蒋某一等房屋征收补偿纠纷
执行案 / 221

孙向红诉北京市门头沟区人民政府房屋拆除纠纷案 / 222

第二十九条 补偿结果公开..... (225)

关联条文 中华人民共和国审计法·第 16 条 / 226

中华人民共和国政府信息公开条例·第 11、12 条 / 226

第四章 法律责任

第三十条 政府及房屋征收部门的法律责任..... (228)

关联条文 行政机关公务员处分条例·第 6 条 / 229

中华人民共和国国家赔偿法·第 2 条 / 229

中华人民共和国刑法·第 397 条 / 229

参考案例 王太山诉镇平县人民政府房屋行政征收与补偿一案一审行政判决书 / 229

第三十一条 暴力强拆的法律责任…………… (234)

关联条文 中华人民共和国刑法·第232~235、245、275~276之一条 / 234
中华人民共和国治安管理处罚法·第40~43条 / 235
行政机关公务员处分条例·第21条 / 236

第三十二条 暴力抗拆的法律责任…………… (237)

关联条文 中华人民共和国刑法·第277条 / 237
中华人民共和国治安管理处罚法·第50条 / 238

第三十三条 非法占用征收补偿费用的法律责任…………… (238)

关联条文 行政机关公务员处分条例·第20、23条 / 239
中华人民共和国国家赔偿法·第4条 / 239
中华人民共和国刑法·第382~384条 / 239

第三十四条 违法评估的法律责任…………… (240)

关联条文 房地产估价机构管理办法·第33、53条 / 241
注册房地产估价师管理办法·第26、38条 / 242
中华人民共和国刑法·第229条 / 242

第五章 附则

第三十五条 施行时间…………… (244)

参考案例 宁某市××服饰有限公司与宁某市××人民政府房屋征收
上诉案 / 245
袁祥生诉辉县市人民政府、辉县市人民政府房屋征收办公室
房屋征收裁决一案二审行政判决书 / 249
流程图表 行政复议流程图 / 253
行政诉讼流程图 / 254

附录 《中华人民共和国行政诉讼法》新旧条文对照表…………… (255)

索引…………… (274)

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 【适用范围】*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。

【条文释义】

本条是关于条例立法目的的规定。规范国有土地上房屋征收与补偿活动是条例的直接目的。国有土地上房屋征收与补偿涉及诸多主体,主要可以分为三类:一是国有土地上房屋的征收人,即市、县级人民政府;二是国有土地上房屋的被征收人,即房屋所有权人;三是国有土地上房屋征收与补偿的相关主体,包括房屋征收组织实施部门、房屋征收实施单位、房地产评估机构及房地产估价师等。对于这些主体的行为,都有必要通过条例予以规范,当然重点是对政府和房屋征收部门行使公权力行为的调整,要明确政府和房屋征收部门关于房屋征收与补偿的职责权限、征收程序、补偿标准和法律责任等。维护公共利益和保障被征收房屋所有权人的合法权益是条例的根本目的。法律规定的本质是利益关系的调整。条例力求实现公共利益与被征收人利益的平衡,既要确保公共利益目标的实现,又要切实维护房屋被征收人的合法权益。统筹兼顾规范公权和保障私权,特别加强对政府房屋征收行为的规范和监督管理。

【关联条文】

中华人民共和国宪法

国家所有。

(2004年3月14日修正)

农村和城市郊区的土地,除由法律规定

第十条 【土地制度】城市的土地属于

属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基

* 条文主旨为编者所加,下同。

地和自留地、自留山,也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

第十三条 【保护私有财产】公民的合法的私有财产不受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日)

第四十七条 【国家所有土地范围】城市的土地,属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地,属于国家所有。

中华人民共和国土地管理法

(2004年8月28日修正)

第八条 【所有权归属】城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定

属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

中华人民共和国土地管理法实施条例

(2011年1月8日修订)

第二条 下列土地属于全民所有即国家所有:

- (一)城市市区的土地;
- (二)农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地;
- (三)国家依法征收的土地;
- (四)依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地;
- (五)农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地;
- (六)因国家组织移民、自然灾害等原因,农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

中华人民共和国海域使用管理法

(2001年10月27日)

第三十二条 【填海土地所有权】填海项目竣工后形成的土地,属于国家所有。

海域使用权人应当自填海项目竣工之日起三个月内,凭海域使用权证书,向县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请,由县级以上人民政府登记造册,