



中华人民共和国
征地拆迁法典

RESETTLEMENT & COMPENSATION
LAWS AND REGULATIONS OF CHINA

应用版

43



中华人民共和国

征地拆迁法典

RESETTLEMENT & COMPENSATION
LAWS AND REGULATIONS OF CHINA

应用版

法律出版社法规中心/编

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国征地拆迁法典:应用版 / 法律出版社
法规中心编. —2 版. —北京:法律出版社,2014. 10
(中华人民共和国分类法典)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 7084 - 1

I. ①中… II. ①法… III. ①土地征用—土地法—
汇编—中国②房屋拆迁—法规—汇编—中国 IV.
①D922. 399②D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 248141 号

©法律出版社·中国

责任编辑/王 曦

装帧设计/李 瞻

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/北京嘉恒彩色印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/720 毫米×960 毫米 1/16

印张/39 字数/940 千

版本/2015 年 1 月第 2 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 - 7084 - 1

定价:78.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

新版说明



“中华人民共和国分类法典”系列,是法律出版社应社会各界对权威法律法规汇编以及在实践中如何具体应用法律的需要,精心编纂的一套应用型法规工具书。本套图书兼具权威性和应用性两大特点,是超越目前市场上常规工具书的创新产品。2014年10月23日,中国共产党第十八届中央委员会第四次全体会议通过了《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》,要求完善以宪法为核心的中国特色社会主义法律体系。本次再版结合十八届四中全会精神,进一步丰富和完善了分类法典的专题和种类,增补和修订了上一版出版后公布的最新法律、行政法规、司法解释以及常用的部门规章,并对导读、参见、条文注释、文书范本和典型案例等内容进行了更新和补充。

“中华人民共和国分类法典”系列具有以下特色:

1. 权威编纂。法律出版社创社六十年,是中国著名的法律图书权威出版机构,拥有丰富的法律法规资源、最新的立法司法动态、专业的编辑人员队伍,十几年来成功推出了数十套法律法规工具书,集专业和经验于一身。本套“分类法典”即是集数十年法规编纂之经验,总结梳理、融会贯通数千个法律知识点,采用法规编辑检索技术最新成果,跟踪最新立法进程,收录最新法律文件,科学分类、精心编辑出版的一套创新型、应用型法律工具书。

2. 全面系统。“分类法典”系列共有49个分册,这些分册涵盖了所有的法律种类与社会生活的方方面面,包括宪法、民商事法、行政法、经济法、社会法、刑事法、程序法七大领域以及各领域下的若干具体部门,并结合社会关注的热点领域推出若干热点专题分册。

丛书全面收录各部门法所有法律、行政法规、司法解释,以及常用的部门规章、司法文件和请示复函。编排体例上按照各法律文件之间的逻辑关系和发布的时间顺序双重原则进行分类、整合,具有体例清晰、查询方便的特点。

3. 重在应用。“分类法典”系列特别突出法律法规应用性的特点,组织权威、专

业作者编注相关内容,作出以下创新:

(1)重点法律附加“导读”,全面指引读者了解、掌握法律概貌;

(2)重点法律附加“参见”,将核心法律和与之相关的法规、规章、司法解释横向联系起来,使读者在使用时得以相互参考,结合相关法律文件,全面正确理解法条内容;

(3)重点法律重点法条附加“条文注释”,对该条文进行详细阐释,有助于读者在实践中理解运用;

(4)部分分册特别加收“文书范本”,提供实务中常用法律文书的格式范本;

(5)部分分册特别加收“典型案例”,提供实际发生过的典型案例和判决结果、判案理由、适用法条,将法条和实际案例结合起来。

4. 动态增补。书后附“读者服务回执”,根据读者需求,提供不同方式的法规信息增补。

由于编者水平有限,本套“分类法典”一定还存在着一些不足之处,恳请读者提出宝贵意见,以便本书不断完善。

法律出版社法规中心
2014年11月

总目录



一、综合	(1)	4. 房屋估价	(341)
二、征地补偿	(112)	5. 拆迁工作	(354)
1. 一般规定	(112)	6. 补偿安置	(363)
2. 土地登记与权属	(161)	四、纠纷处理	(380)
3. 用地审批	(189)	1. 信访	(380)
4. 特殊征地	(213)	2. 行政复议	(392)
5. 补偿安置	(238)	3. 行政诉讼	(414)
三、拆迁补偿	(272)	4. 行政赔偿	(455)
1. 一般规定	(272)	5. 民事诉讼	(472)
2. 征收决定	(285)	五、其他相关规定	(540)
(1)一般规定	(285)	1. 一般规定	(540)
(2)建设用地管理	(286)	2. 国土资源	(572)
(3)国有土地使用权出让	(300)	3. 土地监察	(593)
3. 房屋权属	(321)		

目 录



一、综 合

《中华人民共和国物权法》导读	(1)
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	
.....	(3)
国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知(2007.5.8)	
.....	(66)
《中华人民共和国土地管理法》导读	(69)
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正)	(70)
中华人民共和国土地管理法实施条例(2014.7.29 修订)	(103)
国务院法制办公室、国土资源部关于对《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条第(五)项的解释意见(2005.3.4)	(109)
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(1999.9.17)	(109)

二、征 地 补 偿

§ 1. 一般规定

基本农田保护条例(2011.1.8 修订)	(112)
土地复垦条例(2011.3.5)	(115)
土地复垦条例实施办法(2012.12.27)	(119)
征收土地公告办法(2010.11.30 修正)	(125)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21)	(127)
国务院关于加强土地调控有关问题的通知(2006.8.31)	(131)
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(2010.5.15)	(133)
国土资源部关于加强征地管理工作的通知(2010.12.3 修正)	(135)
国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知(2010.6.26)	(137)
附:国土资源部耕地保护司负责人解读《关于进一步做好征地管	

理工作的通知》(一)	(139)	办理征收集体土地手续流程图	(160)
附:国土资源部耕地保护司负责人		平均年产值主要测算依据额计算公	
解读《关于进一步做好征地管		式	(160)
理工作的通知》(二)	(141)	§ 2. 土地登记与权属	
国土资源部关于开展制订征地统一		土地登记办法(2007.12.30)	(161)
年产值标准和征地区片综合地价		土地登记规则(1995.12.28 修正)	(167)
工作的通知(2010.12.3 修正)	(143)	土地登记资料公开查询办法(2002.	
附:国土资源部耕地保护司负责人		12.4)	(174)
解读《关于开展制订征地统一		林木和林地权属登记管理办法(2011.	
年产值标准和征地区片综合地		1.25 修订)	(175)
价工作的通知》	(149)	土地权属争议调查处理办法(2010.	
国土资源部关于切实做好征地统一		11.30 修正)	(176)
年产值标准和区片综合地价公布		国家土地管理局关于变更土地登记	
实施工作的通知(2008.6.22)	(150)	的若干规定(1993.2.23)	(179)
国土资源部关于坚决制止“以租代		确定土地所有权和使用权的若干规	
征”违法违规用地行为的紧急通知		定(2010.1.1 修正)	(182)
(2005.9.12)	(151)	国土资源部关于规范土地登记的意见	
国土资源部关于切实维护被征地农		民合法权益的通知(2010.12.3 修	
正)	(152)	见(2012.9.6)	(187)
劳动和社会保障部、国土资源部关于		§ 3. 用地审批	
切实做好被征地农民社会保障工		中华人民共和国城乡规划法(节录)	
作有关问题的通知(2007.4.28)	(153)	(2007.10.28)	(189)
国土资源部关于农业开发项目和土		农用地转用和土地征收审批事项督	
地整理能否征收土地的批复(2010.		察办法(2008.10.8)	(192)
12.3 修正)	(155)	国土资源部关于完善农用地转用和土	
国土资源部办公厅关于严格管理防		地征收审查报批工作的意见(2004.	
止违法违规征地的紧急通知(2013.		11.2)	(193)
5.13)	(156)	附:国土资源部有关起草人士解读	
最高人民法院关于严格执行法律法		《关于完善农用地转用和土地	
规和司法解释依法妥善办理征收		征收审查报批工作的意见》	(195)
拆迁案件的通知(2012.6.13)	(157)	建设用地审查报批管理办法(2010.	
流程图表		11.30 修正)	(196)
土地补偿费计算公式	(159)	建设项目用地预审管理办法(2008.	
安置补助费计算公式	(159)	11.12 修正)	(199)
		报国务院批准的建设用地审查办法	
		(1999.10.22)	(201)

报国务院批准的土地开发用地审查 办法(2001.12.14)	(202)	制度的指导意见(2004.11.3)	(238)
附:国土资源部关于报国务院批准 的土地开发用地审查报批工作 有关问题的通知(2003.1.3)	(204)	附:国土资源部有关负责人解读 《关于完善征地补偿安置制度 的指导意见》	(239)
国土资源部关于加强城市建设用地审 查报批工作有关问题的通知(2003. 9.4)	(205)	国土资源部关于加强征地管理工作 的通知(2010.12.3 修正)	(241)
国土资源部关于报国务院批准的建 设用地审查报批工作有关问题的 通知(2010.12.3 修正)	(207)	国土资源部关于切实做好征地补偿 安置工作的通知(2010.12.3 修正)	(242)
国土资源部办公厅关于进一步简化 报国务院批准的建设用地审批工 作程序有关问题的通知(2010.12. 3 修正)	(210)	附:国土资源部耕地保护司负责人 解读《关于切实做好征地补偿 安置工作的通知》	(244)
国土资源部关于进一步规范建设用 地审查报批工作有关问题的通知 (2010.12.3 修正)	(211)	国土资源部关于切实维护被征地农 民合法权益的通知(2010.12.3 修 正)	(247)
§ 4. 特殊征地		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(2006. 6.21)	(248)
国务院关于完善大中型水库移民后 期扶持政策的意见(2006.5.17)	(213)	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(2007.4.28)	(250)
大中型水利水电工程建设征地补偿和 移民安置条例(2013.12.7 修订)	(216)	最高人民法院研究室关于人民法院 对农村集体经济所得收益分配纠 纷是否受理问题的答复(2001.7.9)	(252)
附:国务院有关部门负责人解读 《大中型水利水电工程建设征 地补偿和移民安置条例》	(223)	最高人民法院研究室关于村民因土 地补偿费、安置补助费问题与村民 委员会发生纠纷人民法院应否受 理问题的答复(2001.12.31)	(252)
长江三峡工程建设移民条例(2011. 1.8 修订)	(227)	最高人民法院行政审判庭关于农村 集体土地征用后地上房屋拆迁补偿 有关问题的答复(2005.10.12)	(253)
蓄滞洪区运用补偿暂行办法(2000. 5.27)	(232)	文书范本	
南水北调工程建设征地补偿和移民 安置暂行办法(2005.1.27)	(235)	集体土地征用补偿安置协议	(253)
风电场工程建设用地和环境保护管 理暂行办法(节录)(2005.8.9)	(237)	建设工程征用土地合同	(254)
§ 5. 补偿安置			
国土资源部关于完善征地补偿安置			

典型案例

- 泗阳县众兴镇五里村第七、八小组村民诉泗阳县人民政府违法征用土地一案 (257)
- 山东省宏业房地产开发公司与山东大学土地补偿合同纠纷上诉案 (258)
- 张兴伟等 22 人与浦江县人民政府仙华街道办事处冻结扣押土地征用费行政争议案 (264)
- 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 (267)

三、拆迁补偿**§ 1. 一般规定**

- 《国有土地上房屋征收与补偿条例》
 导读 (272)
- 国有土地上房屋征收与补偿条例
 (2011. 1. 21) (273)
- 附:国务院法制办、住房和城乡建设部负责人解读《国有土地上房屋征收与补偿条例》 (282)
- 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(2012. 3. 26) (284)

§ 2. 征收决定**(1) 一般规定**

- 国有土地上房屋征收与补偿条例(节录)(2011. 1. 21) (285)

(2) 建设用地管理

- 中华人民共和国城乡规划法(节录)
 (2007. 10. 28) (286)
- 城市规划编制办法(2005. 12. 31) (289)
- 实际耕地与新增建设用地面积确定
 办法(2007. 9. 5) (294)

- 城乡建设用地增减挂钩试点管理办法(2009. 3. 2) (295)
- 城市地下空间开发利用管理规定(2011. 1. 26 修正) (298)
- (3) 国有土地使用权出让
 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(1990. 5. 19) (300)
- 国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知(2006. 12. 17) (303)
- 划拨土地使用权管理暂行办法(1992. 2. 24) (306)
- 城市国有土地使用权出让转让规划
 管理办法(2011. 1. 26 修正) (309)
- 协议出让国有土地使用权规定(2003. 6. 11) (310)
- 招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定(2007. 9. 28 修订) (312)
- 国土资源部、财政部、解放军总后勤部关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知(2007. 1. 31) (315)
- 监察部、国土资源部、财政部、住房城乡建设部、审计署关于继续开展国有土地使用权出让情况专项清理和检查工作的通知(2008. 7. 16) (317)
- 最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释(2005. 6. 18) (319)
- § 3. 房屋权属**
- 房屋登记办法(2008. 2. 15) (321)
- 城市房地产权属档案管理办法(2001. 8. 29) (331)
- 房屋权属证书印制管理办法(2002. 6. 6) (333)
- 房屋权属登记信息查询暂行办法

(2006. 10. 8)	(334)
房屋登记簿管理试行办法(2008. 5. 6)	(336)
建设部关于房改售房权属登记发证若干规定的通知(1995. 8. 16)	(339)
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定(2010. 11. 5)	(340)
§ 4. 房屋估价	
国有土地上房屋征收评估方法(2011. 6. 3)	(341)
房地产估价机构管理办法(2013. 10. 16 修正)	(345)
城市房地产市场评估管理暂行办法(1992. 9. 7)	(352)
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(2002. 3. 27)	(353)
§ 5. 拆迁工作	
城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)(1993. 9. 22)	(354)
城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003. 12. 30)	(355)
城市房屋拆迁工作规程(2005. 10. 31)	(357)
房屋拆迁证据保全公证细则(1993. 12. 1)	(359)
国务院宗教事务局、建设部关于城市建设中拆迁教堂、寺庙等房屋问题处理意见的通知(1993. 1. 20)	(360)
国务院法制办公室关于对建设部办公厅《关于对房屋拆迁政策法规的答复是否属于具体行政行为的请示》的复函(2002. 8. 27)	(361)
建设部办公厅关于如何界定拆迁项目适用新老条例的复函(2002. 12. 16)	(361)

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(2011. 5. 16)	(361)
--	-------

§ 6. 补偿安置

国有土地上房屋征收与补偿条例(节录)(2011. 1. 21)	(363)
国务院法制办公室对北京市人民政府法制办公室《关于城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示》的答复(2002. 1. 24)	(364)
最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复(1996. 7. 24)	(366)
最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复(2005. 8. 1)	(366)

文书范本

房屋拆迁安置补偿合同	(367)
建设工程拆迁房屋合同	(368)

典型案例

于栖楚诉贵阳市住房和城乡建设局强制拆迁案	(370)
宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案	(372)
左修信诉重庆市涪陵区房地产业管理局房屋拆迁纠纷行政裁决案	(374)
麦景辉与佛山市南海区桂城街道办事处等房屋拆迁、补偿、安置纠纷上诉案	(377)

四、纠纷处理

§ 1. 信访

《信访条例》导读	(380)
信访条例(2005. 1. 10)	(381)

建设部信访工作管理办法(2005. 11.

10 修订) (386)

§ 2. 行政复议

《中华人民共和国行政复议法》导读 (392)

中华人民共和国行政复议法(2009.

8. 27 修正) (393)

中华人民共和国行政复议法实施条

例(2007. 5. 29) (399)

住房和城乡建设部关于加强住房城

乡建设行政复议工作的若干意见

(2009. 12. 30) (405)

文书范本

行政复议委托书 (407)

法定代表人身份证明书 (408)

行政复议代理人身份证明书 (409)

行政复议申请书 (409)

行政复议口头申请笔录 (410)

规范性文件转送函 (412)

流程图表

行政复议流程图 (413)

§ 3. 行政诉讼

中华人民共和国行政诉讼法(2014.

11. 1 修正) (414)

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

(2000. 3. 8) (424)

最高人民法院关于行政诉讼证据若

干问题的规定(2002. 7. 24) (434)

最高人民法院关于当前形势下做好
行政审判工作的若干意见(2009.

6. 26) (442)

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

(2011. 8. 7) (445)

文书范本

行政起诉状 (447)

行政诉讼答辩状 (448)

行政上诉状 (449)

行政申诉书 (450)

强制执行申请书 (451)

行政赔偿申请书 (452)

行政赔偿调解书(一审行政赔偿案件
用) (453)

§ 4. 行政赔偿

中华人民共和国国家赔偿法(2012.

10. 26 修正) (455)

国家赔偿费用管理条例(2011. 1. 17)

..... (460)

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)(2011. 2. 28) (462)

最高人民法院关于人民法院执行《中
华人民共和国国家赔偿法》几个问
题的解释(1996. 5. 6) (463)

最高人民法院关于审理人民法院国
家赔偿确认案件若干问题的规定

(试行)(2004. 8. 10) (464)

最高人民法院关于人民法院赔偿委
员会审理国家赔偿案件程序的规
定(2011. 3. 17) (466)

最高人民法院关于审理行政赔偿案
件若干问题的规定(1997. 4. 29) (468)

最高人民法院关于行政机关工作人
员执行职务致人伤亡构成犯罪的
赔偿诉讼程序问题的批复(2002.

8. 23) (471)

§ 5. 民事诉讼

中华人民共和国民事诉讼法(2012.

8. 31 修正) (472)

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见 (2008.12.16 修正)	(506)
--	-------

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》审判监督程序若 干问题的解释(2008.11.25)	(527)
---	-------

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》执行程序若干问 题的解释(2008.11.3)	(530)
--	-------

文书范本

民事起诉状	(534)
民事答辩状	(535)
民事上诉状	(536)
财产保全申请书	(537)
民事再审申请书	(538)
先予执行申请书	(539)

五、其他相关规定

§ 1. 一般规定

《中华人民共和国城乡规划法》导读	(540)
中华人民共和国城乡规划法(2007. 10.28)	(541)
中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)(2009.8.27 修正)	(549)
中华人民共和国侵权责任法(节录) (2009.12.26)	(558)

§ 2. 国土资源

国土资源听证规定(2004.1.9)	(572)
国土资源信访规定(2006.1.4 修订)	(576)

国土资源行政复议规定(2009.11.14 修订)	(581)
------------------------------------	-------

国土资源管理规范性文件合法性审 查办法(2006.11.27)	(585)
--	-------

节约集约利用土地规定(2014.5.22)	(586)
--------------------------------	-------

最高人民法院、国土资源部、建设部 关于依法规范人民法院执行和国 土资源房地产管理部门协助执行 若干问题的通知(2004.2.10)	(590)
--	-------

§ 3. 土地监察

中华人民共和国刑法(节录)(1997 年3月14日修订 根据历次修正 案修正)	(593)
---	-------

全国人民代表大会常务委员会关于 《中华人民共和国刑法》第二百二 十八条、第三百四十二条、第四百一 十条的解释(2009.8.27 修正)	(593)
---	-------

土地监察暂行规定(1995.6.12)	(594)
---------------------------	-------

国土资源执法监察错案责任追究制 度(2000.12.29)	(597)
--	-------

查处土地违法行为立案标准(2005. 8.31)	(598)
-----------------------------------	-------

违反土地管理规定行为处分办法 (2008.5.29)	(599)
-------------------------------------	-------

国土资源部关于建立健全土地执法监 管长效机制的通知(2008.9.5)	(602)
--	-------

最高人民法院关于审理破坏土地资 源刑事案件具体适用法律若干问 题的解释(2000.6.19)	(606)
--	-------

一、综合

《中华人民共和国物权法》导读

物权法是规范财产关系的民事基本法律。物权法的起草工作始于1993年。2002年12月,第九届全国人大常委会对物权法草案进行了初次审议。本届全国人大常委会对制定物权法高度重视,花了很大精力,做了大量工作,进行了六次审议。并在2005年7月将物权法草案向社会全文公布,共收到人民群众提出的意见1万多件,并先后召开100多次座谈会和几次论证会,还到一些地方进行专题调研,充分听取部分全国人大代表、基层群众、专家学者、中央有关部门等各方面的意见。经对草案反复研究修改,修改后的草案比最初的草案有了较大改动。第十届全国人大常委会第二十五次会议通过了将草案提请第十届全国人大五次会议审议的决定。经第十届全国人大五次会议审议,表决通过了《中华人民共和国物权法》。

制定物权法总的原则是:以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻落实科学发展观,坚持正确的政治方向,从我国的国情和实际出发,全面准确地体现了社会主义基本经济制度;依据宪法和法律规定,对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则,同时加大对国有财产的保护力度,防止国有财产流失;全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策,维护农民利益;针对现实生活中迫切需要规范的问题,统筹协调各种利益关系,促进社会和谐。

物权法主要从民事角度明确物的归属即确认物是属于谁的,明确物的权利人对物的利用享有哪些权利,明确对物权如何保护。

物权法共5编,19章,247条,包括以下主要内容:

(一)关于坚持社会主义基本经济制度

中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定的。所有权是所有制在法律上的表现,是物权的核心和基础。物权法第三条第一款、第二款明确规定:“国家在社会主义初级阶段,坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。”“国家巩固和发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。”这一基本原则规定作为物权法的核心,贯穿并体现在整部物权法的始终。

(二)关于平等保护国家、集体和私人的物权

物权法属于民法,民法的一项重要原则是对权利人的权利实行平等保护。作为物权主体,不论是国家、集体,还是私人,他们的物权都应当给予平等保护。当然,国家保护的私人财产,应当是合法的财产,非法取得的财产不但不受法律保护,还要承担相应的法律责任。

(三)关于国有财产

物权法在平等保护不同主体物权的基础上,从五个方面强化了对国有财产的保护:一是法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有,并在物权法中规定了哪些财产属于国有财产,防止因归属不明确而造成国有财产流失;二是法律规定专属于国家所有的不动产和动产,任何单位和个人不能取得所有权;用益物权人、担保物权人行使权利,不得损害所有权人的权益;三是规

定国家所有的财产受法律保护,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏;四是针对国有企业财产流失的,规定几种应当依法承担法律责任的情形;五是规定对国有财产负有管理、监督职责的机构及其工作人员,滥用职权,玩忽职守,造成国有财产损失的,应当依法承担法律责任。

(四)关于集体财产

关于农村集体财产,物权法根据宪法和现阶段党在农村的基本政策,明确规定农村集体经济组织实行土地承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,并以专章分别规定了“土地承包经营权”和“宅基地使用权”。

关于城镇集体财产,物权法规定可以依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

(五)关于私有财产

物权法对私人所有权的规定主要有:一是私人不仅依法对生活资料享有所有权,而且对“生产工具、原材料”等生产资料享有所有权;二是私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护;三是私人的合法财产受法律保护,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。

关于业主的建筑物区分所有权,物权法规定,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对道路、绿地等共有部分享有共有和共同管理的权利。而且还对业主和物业服务机构之间的关系作了规定。

(六)关于公共利益和征收补偿

物权法规定为了公共利益的需要,可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。何为公共利益,可以由土地管理法、城市房地产管理法等单行法律作出具体规定。对征收补偿,物权法第四十二条第二款、第三款就补偿原则和补偿内容作了明确规定,考虑到各地发展不平衡,具体的补偿标准和补偿办法,由土地管理法等有关法律依照物权法规定的补偿原则和补偿内容,根据不同情况作出具体规定。针对现实生活中补偿不到位和侵占补偿费用的行为,物权法规定任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

(七)关于建设用地使用权

根据国家实行最严格的耕地保护制度的要求,物权法就严格控制建设用地,建设用地的出让方式,建设用地使用权人的权利和义务,作了明确规定。

(八)关于担保物权

物权法第四编“担保物权”,是在担保法的基础上制定的,增加了以下规定:一是经当事人书面协议,企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押;二是正在建造的建筑物、船舶、航空器可以抵押;三是基金份额可以质押;四是应收账款可以质押。

(九)关于物权的保护

加强对物权的保护,是维护权利人合法权益的必然要求。物权法专章对物权的保护途径、保护方法作了规定。物权法在第三章规定:物权受到侵害的,权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决;并规定:当事人可以通过请求确认权利、返还原物、消除危险、排除妨害、修理、重作、更换或者恢复原状、损害赔偿等方式保护自己的权利。上述保护方式,可以单独适用,也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

中华人民共和国物权法

1. 2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布
3. 自2007年10月1日起施行

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第二节 动产交付

第三节 其他规定

第三章 物权的保护

第二编 所 有 权

第四章 一般规定

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七章 相邻关系

第八章 共 有

第九章 所有权取得的特别规定

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第十一章 土地承包经营权

第十二章 建设用地使用权

第十三章 宅基地使用权

第十四章 地 役 权

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第十六章 抵 押 权

第一节 一般抵押权

第二节 最高额抵押权

第十七章 质 权

第一节 动产质权

第二节 权利质权

第十八章 留 置 权

第五编 占 有

第十九章 占 有

附 则

第一编 总 则

第一章 基 本 原 则

第一条 【立法目的及依据】^①为了维护国家基本经济制度,维护社会主义市场经济秩序,明确物的归属,发挥物的效用,保护权利人的物权,根据宪法,制定本法。

【条文注释】^②

本条是关于立法目的和立法依据的规定。

制定物权法最直接的目的是可以明确物的归属,充分发挥物的效用。主要体现在两方面:(1)定纷止争。依靠物权法确定的规则能够明确归属,定纷止争,稳定经济秩序。(2)物尽其用。物权法不仅有物的所有权人占有、使用、收益权利的规定,也有他人利用物的权利的规定,如用益物权、担保物权等。

同时,切实保护权利人的物权,维护广大人民群众切身利益,激发人们创造财富的活力,促进社会和谐也是物权法的目的之一。

【参见】^③

《民法通则》第1条

《合同法》第1条

《担保法》第1条

第二条 【调整范围】因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。

本法所称物,包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的,依照其规定。

本法所称物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。

【条文注释】

本条是关于物权法调整范围的规定。

①②③ 条文主旨、条文注释及参见为编者所加,下同。

物的归属是指物的所有人是谁,这是对物进行利用的前提。因物的归属和利用而产生的民事关系都适用物权法。但是,物权法只调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系,也就是“民事关系”。而在经济社会管理活动中管理者与被管理者之间的纵向关系,虽然也涉及财产的归属和利用问题,但此类关系主要是由行政法、经济法调整,不属于物权法调整的范围。

不动产是指土地、房屋、林木等土地定着物;动产是指不动产以外的物,比如汽车、洗衣机等。而精神产品虽不是物权法规范的对象,其主要由专门法律如著作权法、商标法、专利法来调整,但在有些情况下,物权法也涉及这些精神产品。如著作权、商标权和专利权中的财产权可以作为担保物权的标的。

物权包括所有权、用益物权和担保物权。所有权是指权利人依法对自己的物享有全面支配的权利;用益物权是指依法对他人的物享有使用和收益的权利,比如农村土地承包经营权、建设用地使用权等;担保物权是指为了确保债务履行而设立的物权,当债务人不履行债务时,债权人依法有权就担保物的价值优先受偿,比如抵押权、质权、留置权等。

第三条 【基本经济制度与社会主义市场经济原则】国家在社会主义初级阶段,坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济,保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

【条文注释】

本条是关于我国基本经济制度与社会主义市场经济原则的规定。

宪法规定,国家实行社会主义市场经济。实行社会主义市场经济最重要的一条就是要保障市场主体的平等地位和发展权利,这是实行市场经济的前提。作为规范平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系的物

法,物权关系的主体具有平等的法律地位是物权法调整的平等财产关系存在的前提,这也是物权法乃至民法存在的前提。因此,物权法将实行社会主义市场经济与保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利作为基本原则。

【参见】

《宪法》第6-8、11、15条

《农业法》第5条

《民族区域自治法》第26条

第四条 【平等保护国家、集体和私人的物权】国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

【条文注释】

本条是关于平等保护国家、集体和私人的物权原则的规定。

物权法是调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系的法律。物权法平等保护各个民事主体的物权是民法调整的社会关系的性质决定的。

在财产归属依法确定的前提下,作为物权主体,不论是国家的、集体的物权,还是私人的物权,也都应当给予平等保护。需要说明的是,平等保护不是说不同所有制经济在国民经济中的地位 and 作用是相同的。依据宪法规定,公有制经济是主体,国有经济是主导力量,非公有制经济是社会主义市场经济的重要组成部分,他们在国民经济中的地位和作用是不同的。

【参见】

《宪法》第8、11-13条

《民法通则》第5、73-75、77、80-82条

《土地管理法》第13、14条

《城市房地产管理法》第5条

《农业法》第7、10条

《草原法》第4、12条

《森林法》第3条

《矿产资源法》第3条

《水法》第6条