



新 编

征地拆迁法 小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON RESETTLEMENT & COMPENSATION

15



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

征地拆迁法 小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON RESETTLEMENT & COMPENSATION

15

法律出版社法规中心 编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

新编征地拆迁法小全书 / 法律出版社法规中心编

-- 3 版. -- 北京 : 法律出版社, 2018

(新编法律小全书系列)

ISBN 978 - 7 - 5197 - 1545 - 8

I. ①新… 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(2017)第 260208 号

新编征地拆迁法小全书
XINBIAN ZHENGDI CHAIQIANFA
XIAOQUANSHU

法律出版社法规中心 编

责任编辑 许 睿
装帧设计 李 瞻

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 天津嘉恒印务有限公司
责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法规出版分社
开本 A5
印张 14
字数 579 千
版本 2018 年 1 月第 3 版
印次 2018 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)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792

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、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85330678 重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636 深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 1545 - 8

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)

修订说明

“新编法律小全书系列”丛书自出版以来,得到了社会各界人士的认可与好评,本次修订,我们对丛书内容进行了全面梳理,增补了2016年1月至2017年10月期间公布的法律、法规、司法解释及部门规章,同时删除了所有失效、废止法规。本丛书继续突出以下特点:

1. 突出热点。本丛书根据法律适用的重点、热点和难点,按照文件类别共分为20个分册,其内容涵盖了婚姻家庭、民事、物权、合同、侵权赔偿、征地拆迁、公司、金融、土地、房地产、建筑、道路交通、劳动、社会保障和刑事等诸多法律部门。

2. 全面收录。本丛书全面收录了相关领域的各类规范性法律文件,包括全国人大及其常委会公布的法律、有关法律问题的决定,国务院发布的行政法规、法规性文件,最高人民法院和最高人民检察院公布的司法解释、司法业务文件,国务院各部委公布的部门规章等。

3. 方便实用。本丛书秉承“法律小全书”一贯的编辑宗旨,竭力为读者提供更多、更方便的实用信息,包括:(1)常用的文书范本、典型案例和流程图表;(2)主体法律附加条文主旨;(3)部分分册增加收录更具指导意义的地方审判政策。

4. 动态增补。为了适应法律的不断发展,本丛书还为读者提供免费法规资讯增补服务(详见增补登记表),并且请读者提出对本丛书的意见和建议。

希望本丛书能够为您的工作生活提供有益的帮助,本书不足之处,欢迎读者指正。



总 目 录

一、综合	1
二、土地征收与补偿	107
① 用地审批	107
② 农用地转用和土地征收审批	117
③ 征地费用管理	119
④ 征地补偿安置与监管	121
三、拆迁与补偿	155
① 一般规定	155
② 房屋估价	168
③ 补偿安置	175

四、权属与登记	179
① 一般规定	179
② 土地权属与登记	192
③ 房屋权属与登记	211
五、纠纷处理	231
① 一般规定	231
② 行政复议	291
③ 行政诉讼	321
④ 民事诉讼	353

常用法规简目

一、综合

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(1)
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正)	(48)
中华人民共和国土地管理法实施条例(2014.7.29 修订)	(59)

二、土地征收与补偿

报国务院批准的土地开发用地审查办法(2001.12.14)	(107)
报国务院批准的建设用地审查办法(2010.12.3 修正)	(108)
征收土地公告办法(2010.11.30 修正)	(128)

三、拆迁与补偿

国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	(155)
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)	(162)
国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	(168)

四、权属与登记

不动产登记暂行条例(2014.11.24)	(179)
确定土地所有权和使用权的若干规定(2010.12.3 修正)	(192)
土地权属争议调查处理办法(2010.11.30 修正)	(206)

五、纠纷处理

国土资源信访规定(2006.1.4 修订)	(245)
中华人民共和国行政复议法(2017.9.1 修正)	(291)
中华人民共和国行政诉讼法(2017.6.27 修正)	(321)
中华人民共和国民事诉讼法(2012.6.27 修正)	(353)

目 录

一、综 合

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(1)
中华人民共和国城乡规划法(2015.4.24 修正)	(22)
中华人民共和国城市房地产管理法(节录)(2009.8.27 修正)	(31)
中华人民共和国建筑法(节录)(2011.4.22 修正)	(34)
中华人民共和国侵权责任法(节录)(2009.12.26)	(35)
中华人民共和国行政强制法(2011.6.30)	(39)
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正)	(48)
中华人民共和国土地管理法实施条例(2014.7.29 修订)	(59)
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)	(65)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21)	(67)
基本农田保护条例(2011.1.8 修订)	(72)
土地复垦条例(2011.3.5)	(75)
深化农村改革综合性实施方案(节录)(2015.11)	(81)
土地储备管理办法(2007.11.19)	(85)
土地复垦条例实施办法(2012.12.	

27)	(88)
闲置土地处置办法(2012.6.1 修订)	(94)
节约集约利用土地规定(2014.5.22)	(99)
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)	(102)
最高人民法院关于严格执行法律法规和司法解释依法妥善办理征收拆迁案件的通知(2012.6.13)	(104)

二、土地征收与补偿

1. 用地审批

报国务院批准的土地开发用地审查办法(2001.12.14)	(107)
报国务院批准的建设用地审查办法(2010.12.3 修正)	(108)
建设项目用地预审管理办法(2016.11.29 修正)	(110)
建设用地审查报批管理办法(2016.11.29 修正)	(112)
各类用地报批会审办法(1998.9.29)	(115)

2. 农用地转用和土地征收审批

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(2004.11.2)	(117)
---	---------

3. 征地费用管理

征地管理费暂行办法(1992.11.24)	(119)
-----------------------	---------

财政部关于征地补偿安置费性质的批复(2005.4.4)	(120)
4. 征地补偿安置与监管	
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例(2017.4.14)	(121)
征收土地公告办法(2010.11.30 修正)	(128)
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见(2004.11.3)	(130)
国土资源部办公厅关于制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作有关问题的意见(2006.1.26)	(131)
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)	(135)
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(节录)(2007.8.17)	(137)
国土资源部关于切实做好征地统一年产值标准和区片综合地价公布实施工作的通知(2008.6.22)	(138)
国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知(2010.6.26)	(139)
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(2010.12.3 修正)	(142)
国土资源部办公厅关于严格管理防止违法违规征地的紧急通知(2013.5.13)	(149)
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)	(150)
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(2011.3.17)	(152)
国土资源部办公厅、农业部办公厅关于收回国有农场农用地有关补偿问题的复函(2009.9.18)	(154)

三、拆迁与补偿

1. 一般规定

国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	(155)
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》	(159)
住房和城乡建设部关于推进国有土地上房屋征收与补偿信息公开工作的实施意见(2012.5.30)	(161)
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)	(162)
最高人民法院关于认真贯彻执行《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》的通知(2012.4.5)	(164)

2. 房屋估价

国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	(168)
房产测绘管理办法(2000.12.28)	(172)
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)	(174)

3. 补偿安置

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)	(175)
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)	(176)
国务院法制办公室关于对建设部办公厅《关于对房屋拆迁补偿法规的答复是否属于具体行政行为的请示》的复函(2002.8.27)	(178)

四、权属与登记

1. 一般规定

不动产登记暂行条例(2014. 11. 24)	(179)
中央编办关于整合不动产登记职责的通知(2014. 1. 21)	(183)
国土资源部关于贯彻实施《不动产登记暂行条例》的通知(2014. 12. 29)	(184)
国土资源部关于启用不动产登记簿证样式(试行)的通知(2015. 2. 15)	(188)
国土资源部、中央编办关于地方不动产登记职责整合的指导意见(2015. 4. 13)	(190)

2. 土地权属与登记

确定土地所有权和使用权的若干规定(2010. 12. 3 修正)	(192)
土地登记办法(2007. 12. 30)	(197)
土地登记资料公开查询办法(2002. 12. 4)	(205)
土地权属争议调查处理办法(2010. 11. 30 修正)	(206)
林木和林地权属登记管理办法(2011. 1. 25 修正)	(209)

3. 房屋权属与登记

房屋登记办法(2008. 2. 15)	(211)
城市房地产权属档案管理办法(2001. 8. 29)	(221)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006. 10. 8)	(224)
房屋登记簿管理试行办法(2008. 5. 6)	(226)

五、纠纷处理

1. 一般规定

土地监察暂行规定(1995. 6. 12)	(231)
违反土地管理规定行为处分办法(2008. 5. 9)	(234)

监察部、人力资源和社会保障部、国土资源部关于适用《违反土地管理规定行为处分办法》第三条有关问题的通知(2009. 6. 1)	(237)
重大土地问题实地核查办法(2009. 6. 12)	(238)
国土资源执法监察错案责任追究制度(2000. 12. 29)	(240)
国土资源听证规定(2004. 1. 9)	(241)
国土资源信访规定(2006. 1. 4 修订)	(245)
国土资源领域违法违规案件公开通报和挂牌督办办法(2011. 1. 14)	(250)
国土资源行政处罚办法(2014. 5. 7)	(253)
国土资源部关于《国土资源行政处罚办法》第七条的解释(2016. 5. 12)	(257)
国土资源部政府信息公开工作规范(2014. 8. 22)	(257)
国土资源违法行为查处工作规程(2014. 9. 10)	(263)
国土资源部立案查处国土资源违法行为工作规范(试行)(2016. 11. 16)	(286)
2. 行政复议	
中华人民共和国行政复议法(2017. 9. 1 修正)	(291)
中华人民共和国行政复议法实施条例(2007. 5. 29)	(297)
国务院法制办公室关于依法做好征地补偿安置争议行政复议工作的通知(2011. 5. 18)	(304)
国土资源行政复议规定(2009. 11. 14 修订)	(304)
国土资源行政复议决定履行与监督规定(2012. 9. 6)	(309)
国土资源部关于进一步加强国土资源行政复议工作的意见(2013. 1. 24)	(310)

典型案例

- 郝龙只等 15 人诉电留县人民政府不履行征地方案公告和征地补偿、安置方案公告法定职责案 (314)
- 再审申请人河南省修武县郇封镇郇封村村民委员会与被申请人薛海金承包合同纠纷案 (316)
- 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 (317)
3. 行政诉讼
- 中华人民共和国行政诉讼法(2017.6.27 修正) (321)
- 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) (332)
- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国行政诉讼法》若干问题的解释(2015.4.22) (344)
- 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) (348)
- 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) (348)
- 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) (348)
- 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) (350)
4. 民事诉讼
- 中华人民共和国民事诉讼法(2017.6.27 修正) (353)
- 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(2015.1.30) (382)

一、综合

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。

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。

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、

^① 条文主旨为编者所加,下同。

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。

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。

第五条 【物权法定原则】物权的种类和内容,由法律规定。

第六条 【物权公示原则】不动产物权的设立、变更、转让和消灭,应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让,应当依照法律规定交付。

第七条 【取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则】物权的取得和行使,应当遵守法律,尊重社会公德,不得损害公共利益和他人合法权益。

第八条 【物权法与其他法律关系】其他相关法律对物权另有特别规定的,依照其规定。

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第九条 【不动产物权登记生效以及所有权可不登记的规定】不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。

第十条 【不动产登记机构和国家统一登记制度】不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。

第十一条 【申请登记应提供的必要材料】

当事人申请登记,应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

第十二条 【登记机构应当履行的职责】登记机构应当履行下列职责:

(一)查验申请人提供的权属证明和其他必要材料;

(二)就有关登记事项询问申请人;

(三)如实、及时登记有关事项;

(四)法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的,登记机构可以要求申请人补充材料,必要时可以实地查看。

第十三条 【登记机构禁止从事的行为】登记机构不得有下列行为:

(一)要求对不动产进行评估;

(二)以年检等名义进行重复登记;

(三)超出登记职责范围的其他行为。

第十四条 【登记效力】不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生法律效力。

第十五条 【合同效力和物权效力区分】当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。

第十六条 【不动产登记簿效力及其管理机构】不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条 【不动产登记簿与不动产权属证书关系】不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。

第十八条 【不动产登记资料查询、复制】

权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料,登记机构应当提供。

第十九条 【不动产更正登记和异议登记】

权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的,申请人在异议登记之日起十五日内不起诉,异议登记失效。异议登记不当,造成权利人损害的,权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十条 【预告登记】当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。

预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的,预告登记失效。

第二十一条 【登记错误赔偿责任】当事人提供虚假材料申请登记,给他人造成损害的,应当承担赔偿责任。

因登记错误,给他人造成损害的,登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后,可以向造成登记错误的人追偿。

第二十二条 【登记收费问题】不动产登记费按件收取,不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

第二节 动产交付

第二十三条 【动产物权的设立和转让生

效时间】动产物权的设立和转让,自交付时发生法律效力,但法律另有规定的除外。

第二十四条 【船舶等物权登记】船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭,未经登记,不得对抗善意第三人。

第二十五条 【动产物权受让人先行占有】

动产物权设立和转让前,权利人已经依法占有该动产的,物权自法律行为生效时发生法律效力。

第二十六条 【动产物权指示交付】动产物权设立和转让前,第三人依法占有该动产的,负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二十七条 【动产物权占有改定】动产物权转让时,双方又约定由出让人继续占有该动产的,物权自该约定生效时发生法律效力。

第三节 其他规定

第二十八条 【特殊原因导致物权设立、变更、转让或者消灭的规定】因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。

第二十九条 【因继承或者受遗赠等而取得物权】因继承或者受遗赠取得物权的,自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。

第三十条 【因事实行为而设立或者消灭物权】因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的,自事实行为成就时发生法律效力。

第三十一条 【非依法律行为享有的不动产物权变动】依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的,处分该物权时,依照法律规定需要办理登记的,未经登记,不生物权效力。

第三章 物权的保护

第三十二条 【物权保护诉讼程序】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。

第三十三条 【物权确认请求权】因物权的归属、内容发生争议的,利害关系人可以请求确认权利。

第三十四条 【返还原物权请求权】无权占有不动产或者动产的,权利人可以请求返还原物。

第三十五条 【排除妨害、消除危险请求权】妨害物权或者可能妨害物权的,权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

第三十六条 【修理、重作、更换或者恢复原状请求权】造成不动产或者动产毁损的,权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。

第三十七条 【损害赔偿和其他民事责任请求权】侵害物权,造成权利人损害的,权利人可以请求损害赔偿,也可以请求承担其他民事责任。

第三十八条 【物权保护方式的单用和并用以及三大法律责任的适用】本章规定的物权保护方式,可以单独适用,也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

侵害物权,除承担民事责任外,违反行政管理规定的,依法承担行政责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条 【所有权基本内容】所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第四十条 【所有权人设定他物权】所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。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。

第四十一条 【国家专有】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。

第四十二条 【征收】为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序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。

征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产,应当依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。

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。

第四十三条 【保护耕地、禁止违法征地】国家对耕地实行特殊保护,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

第四十四条 【征用】因抢险、救灾等紧急需要,依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后,应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的,应当给予补偿。

第五章 国家所有权和集体

所有权、私人所有权

第四十五条 【国有财产范围、国家所有的性质和国家所有权行使】法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权;法律另有规定的,依照其规定。

第四十六条 【矿藏、水流、海域的国家所有权】矿藏、水流、海域属于国家所有。

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。

第四十八条 【属于国家所有的自然资源】森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,属于国家所有,但法律规定属于集体所有的除外。

第四十九条 【野生动植物资源的国家所有权】法律规定属于国家所有的野生动植物资源,属于国家所有。

第五十条 【无线电频谱资源的国家所有权】无线电频谱资源属于国家所有。

第五十一条 【属于国家所有的文物】法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。

第五十二条 【属于国家所有的资产和基础设施】国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施,依照法律规定为国家所有的,属于国家所有。

第五十三条 【国家机关的物权】国家机关对其直接支配的不动产和动产,享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。

第五十四条 【国家举办的事业单位的物权】国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产,享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

第五十五条 【国家出资的企业出资人制度】国家出资的企业,由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表

国家履行出资人职责,享有出资人权益。

第五十六条 【国有财产保护】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。

第五十七条 【国有财产管理法律责任】履行国有财产管理、监督职责的机构及其工作人员,应当依法加强对国有财产的管理、监督,促进国有财产保值增值,防止国有财产损失;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。

违反国有财产管理规定,在企业改制、合并分立、关联交易等过程中,低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的,应当依法承担法律责任。

第五十八条 【集体财产范围】集体所有的不动产和动产包括:

(一)法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂;

(二)集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施;

(三)集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施;

(四)集体所有的其他不动产和动产。

第五十九条 【农民集体所有财产归属以及重大事项集体决定】农民集体所有的不动产和动产,属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定:

(一)土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包;

(二)个别土地承包经营权人之间承包地的调整;

(三)土地补偿费等费用的使用、分配办法;

(四)集体出资的企业的所有权变动等事项;

(五)法律规定的其他事项。

第六十条 【农民集体所有权的行使】对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等,依照下列规定行使所有权:

(一)属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权;

(二)分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权;

(三)属于乡镇农民集体所有的,由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第六十一条 【城镇集体财产权利】城镇集体所有的不动产和动产,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。

第六十二条 【公布集体财产状况】集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。

第六十三条 【集体财产权保护】集体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、破坏。

集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的,受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。

第六十四条 【私有财产范围】私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

第六十五条 【保护私人合法权益】私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。

国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。

第六十六条 【私有财产保护】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。

第六十七条 【企业出资人权利】国家、集体和私人依法可以出资设立有限责任公司、股份有限公司或者其他企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产,投到企业的,由出资人按照约定或者出资比例享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利并履行义务。

第六十八条 【法人财产权】企业法人对其不动产和动产依照法律、行政法规以及章程享有占有、使用、收益和处分的权利。

企业法人以外的法人,对其不动产和动产的权利,适用有关法律、行政法规以及章程的规定。

第六十九条 【保护社会团体财产】社会团体依法所有的不动产和动产,受法律保护。

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七十条 【建筑物区分所有权】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,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第七十一条 【业主对专有部分行使所有权】业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。

第七十二条 【业主对共有部分的权利义务】业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房,其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第七十三条 【建筑区划内的场所归属】建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于

城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。

第七十四条 【车位、车库的规定】建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。

第七十五条 【业主大会、业主委员会设立】业主可以设立业主大会,选举业主委员会。

地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第七十六条 【业主决定建筑区划内重大事项及表决权】下列事项由业主共同决定:

(一)制定和修改业主大会议事规则;

(二)制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约;

(三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;

(四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;

(五)筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金;

(六)改建、重建建筑物及其附属设施;

(七)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第五项和第六项规定的事

项,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第七十七条 【将住宅改变为经营性用房的规定】业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经利害关系业主同意。

第七十八条 【业主大会、业主委员会决定效力】业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第七十九条 【建筑物及其附属设施的维修基金的归属、用途以及筹集与使用】建筑物及其附属设施的维修资金,属于业主共有。经业主共同决定,可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、使用情况应当公布。

第八十条 【建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配】建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定。

第八十一条 【建筑物及其附属设施的管理】业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人,业主有权依法更换。

第八十二条 【物业服务企业或者其他管理人与业主关系】物业服务企业或者其