

征收拆迁

法律·法规·规章

Expropriation
Demolition and Relocation

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

征收拆迁

法律·法规·规章

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

征收拆迁法律·法规·规章 / 中国法制出版社编.

—北京:中国法制出版社,2010.12

(法律工具箱系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2357 - 1

I. ①征… II. ①中… III. ①土地征用 - 法规 - 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(2010)第215009号

策划编辑:罗莱娜

责任编辑:谢玲玉

封面设计:蒋怡

征收拆迁法律·法规·规章

ZHENGSHOU CHAIQIAN FALU · FAGUI · GUIZHANG

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

版次/2010年12月第1版

印张/17.25 字数/527千

2010年12月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2357 - 1

定价:39.00元

北京西单横二条2号 邮政编码100031

网址:<http://www.zgfsz.com>

市场营销部电话:66017726

传真:66031119

编辑部电话:66066324

邮购部电话:66033288

编辑说明

“法律工具箱”系列突出法规汇编的实用性和便利性，旨在选择每个领域所有常用的法律文件，采用科学便利的分类方法，提供全面迅速的检索途径，希望成为读者学习和运用法律必备的工具箱。

本书主要说明如下：

1. 收录：本书收录了征收拆迁领域现行有效的法律文件共 80 件，截至 2010 年 12 月 1 日。

2. 分类：本书分为上下两篇。上篇“房屋征收与拆迁”分为综合、房屋拆迁管理、拆迁项目招投标、拆迁房屋面积计算、拆迁房屋估价、安置补偿和住房保障、危旧房改造、拆迁争议解决八类；下篇“集体土地征收”分为综合、土地权属和土地取得、土地估价、土地征用和安置补偿、争议解决五类。每类下再按照法律、行政法规、部门规章、司法解释分别排列，效力层级分明。

3. 重点索引：本书目录之后设置了“重点法条索引”，共列出了 112 个条文，并将《物权法》、《城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《土地管理法》、《农村土地承包法》五个主法的章节条文数置于目录上，同时，目录之前设置了常用法律简目，便于读者迅速查询。

4. 配套法规：本书在重点法条下列出了与该条配套使用的法规，并标注了其所在页码，便于读者全面查询。

本书适合法官、律师、政府城建主管部门、法科师生等专业人士工作学习使用，同时，也适合大众自学和运用法律。欢迎读者来信对本书提出批评建议，电子邮箱：xielingyu0503@163.com。

编 者

2010 年 12 月

重点法条索引表*

一、物权法

条文主旨	条文数	页 码
不动产物权登记生效及例外	物权法第 9 条	第 2 页
预告登记	物权法第 20 条	第 4 页
合法的事实行为导致物权变动	物权法第 30 条	第 4 页
物权确认请求权	物权法第 33 条	第 5 页
征收	物权法第 42 条	第 5 页
农民集体所有权及重大事项决定程序	物权法第 59 条	第 7 页
农民集体所有权的行使	物权法第 60 条	第 7 页
承包期	物权法第 126 条	第 13 页
土地承包经营权的设立与登记	物权法第 127 条	第 13 页
承包地调整	物权法第 130 条	第 13 页
国有农用地承包	物权法第 134 条	第 14 页
设立方式	物权法第 137 条	第 14 页
土地出让金	物权法第 141 条	第 15 页
建设用地使用权流转	物权法第 143 条	第 15 页
流转合同	物权法第 144 条	第 15 页
建设用地使用权变更登记	物权法第 145 条	第 15 页
建筑物等范围内的建设用地使用权随建筑物等一并处分	物权法第 147 条	第 15 页
提前收回的补偿	物权法第 148 条	第 15 页
续期	物权法第 149 条	第 15 页
取得、行使和转让依据	物权法第 153 条	第 16 页

* 本书条文主旨为编者所加。

2 重点法条索引表

二、城市房地产管理法

条文主旨	条文数	页 码
房地产权利人的义务和权益	城市房地产管理法第 5 条	第 27 页
集体所有土地征收与出让	城市房地产管理法第 9 条	第 27 页
土地使用权出让宏观管理	城市房地产管理法第 10 条	第 27 页
土地使用权出让主体	城市房地产管理法第 12 条	第 27 页
支付出让金	城市房地产管理法第 16 条	第 28 页
土地使用权终止	城市房地产管理法第 21 条	第 28 页
土地使用权出让年限届满	城市房地产管理法第 22 条	第 28 页
房地产开发基本原则	城市房地产管理法第 25 条	第 29 页
开发土地期限	城市房地产管理法第 26 条	第 29 页
抵押办理凭证	城市房地产管理法第 49 条	第 32 页
以划拨方式取得的国有土地上的房屋出租的特别规定	城市房地产管理法第 56 条	第 33 页
房地产登记发证制度	城市房地产管理法第 60 条	第 33 页
房地产抵押登记	城市房地产管理法第 62 条	第 34 页

三、城市房屋拆迁管理条例

条文主旨	条文数	页 码
适用范围	城市房屋拆迁管理条例第 2 条	第 57 页
拆迁原则	城市房屋拆迁管理条例第 3 条	第 57 页
拆迁人与被拆迁人的定义	城市房屋拆迁管理条例第 4 条	第 58 页
拆迁主管部门	城市房屋拆迁管理条例第 5 条	第 58 页
拆迁的条件	城市房屋拆迁管理条例第 6 条	第 58 页
申请拆迁许可证须提交的资料	城市房屋拆迁管理条例第 7 条	第 58 页
拆迁实施主体	城市房屋拆迁管理条例第 10 条	第 59 页
委托拆迁	城市房屋拆迁管理条例第 11 条	第 59 页
拆迁补偿安置协议	城市房屋拆迁管理条例第 13 条	第 59 页
须公证的拆迁补偿安置协议	城市房屋拆迁管理条例第 14 条	第 59 页

未达成补偿安置协议的处理	城市房屋拆迁管理条例第 16 条	第 60 页
强制拆迁	城市房屋拆迁管理条例第 17 条	第 60 页
拆迁特殊设施	城市房屋拆迁管理条例第 18 条	第 60 页
未完成补偿安置的建设项目转让	城市房屋拆迁管理条例第 19 条	第 60 页
拆迁补偿	城市房屋拆迁管理条例第 22 条	第 60 页
货币补偿	城市房屋拆迁管理条例第 24 条	第 61 页
拆迁租赁房屋	城市房屋拆迁管理条例第 27 条	第 61 页
拆迁设有抵押权的房屋	城市房屋拆迁管理条例第 30 条	第 61 页

四、土地管理法

条文主旨	条文数	页 码
土地所有权归属	土地管理法第 8 条	第 295 页
土地使用权	土地管理法第 9 条	第 296 页
集体所有土地的经营和管理	土地管理法第 10 条	第 296 页
土地登记发证制度	土地管理法第 11 条	第 296 页
土地变更登记	土地管理法第 12 条	第 296 页
土地登记的效力	土地管理法第 13 条	第 296 页
农民集体所有土地承包经营权	土地管理法第 14 条	第 296 页
国有土地承包经营权	土地管理法第 15 条	第 297 页
土地权属争议的处理	土地管理法第 16 条	第 297 页
编制要求	土地管理法第 20 条	第 298 页
土地利用总体规划的审批	土地管理法第 21 条	第 298 页
土地利用计划管理	土地管理法第 24 条	第 298 页
土地利用总体规划的修改	土地管理法第 26 条	第 299 页
土地调查	土地管理法第 27 条	第 299 页
土地分等评级	土地管理法第 28 条	第 299 页
耕地占用补偿	土地管理法第 31 条	第 299 页
闲置、荒芜土地的处理	土地管理法第 37 条	第 300 页
建设用地的申请	土地管理法第 43 条	第 301 页

4 重点法条索引表

农用地转用审批	土地管理法第 44 条	第 302 页
征地方案的实施	土地管理法第 46 条	第 302 页
征地补偿	土地管理法第 47 条	第 302 页
征地补偿安置方案公告	土地管理法第 48 条	第 303 页
征地补偿费用的监督和管理	土地管理法第 49 条	第 303 页
建设项目可行性研究审查	土地管理法第 52 条	第 303 页
建设用地的审批	土地管理法第 53 条	第 304 页
建设用地使用权的取得方式	土地管理法第 54 条	第 304 页
土地有偿使用费的缴纳和使用	土地管理法第 55 条	第 304 页
土地用途的变更	土地管理法第 56 条	第 304 页
国有土地使用权的收回	土地管理法第 58 条	第 305 页
乡村企业建设用地审批	土地管理法第 60 条	第 305 页
农村村民住宅用地审批	土地管理法第 62 条	第 306 页
集体土地使用权的流转	土地管理法第 63 条	第 306 页
土地监督检查机关和人员	土地管理法第 66 条	第 306 页
行政处分	土地管理法第 70 条	第 307 页
土地行政主管部门不履行行政处罚职责的处理	土地管理法第 72 条	第 307 页
不依法办理土地变更登记的法律后果	土地管理法第 82 条	第 309 页

五、农村土地承包法

条文主旨	条文数	页 码
农村土地承包经营制度	农村土地承包法第 3 条	第 310 页
依法保护农村土地承包关系的长期稳定	农村土地承包法第 4 条	第 310 页
土地资源的保护	农村土地承包法第 8 条	第 310 页
发包方的义务	农村土地承包法第 14 条	第 311 页
承包方的权利	农村土地承包法第 16 条	第 311 页
承包方的义务	农村土地承包法第 17 条	第 311 页
土地承包的原则	农村土地承包法第 18 条	第 312 页
承包期限	农村土地承包法第 20 条	第 312 页

土地承包经营权证等证书的颁发	农村土地承包法第 23 条	第 312 页
承包期内承包地的交回和收回	农村土地承包法第 26 条	第 313 页
承包期内承包地的调整	农村土地承包法第 27 条	第 313 页
承包期内承包方自愿将承包地交回发包方的处理	农村土地承包法第 29 条	第 313 页
妇女婚姻关系变动对土地承包的影响	农村土地承包法第 30 条	第 313 页
承包收益和林地承包权的继承	农村土地承包法第 31 条	第 314 页
土地承包经营权流转的原则	农村土地承包法第 33 条	第 314 页
土地承包经营权流转的主体	农村土地承包法第 34 条	第 314 页
土地承包经营权流转合同	农村土地承包法第 37 条	第 314 页
土地承包经营权流转的登记	农村土地承包法第 38 条	第 315 页
土地承包经营权的转包、出租	农村土地承包法第 39 条	第 315 页
土地承包经营权的转让	农村土地承包法第 41 条	第 315 页
本章规定的适用范围	农村土地承包法第 44 条	第 315 页
以其他方式承包农村土地后土地承包经营权的流转	农村土地承包法第 49 条	第 316 页
土地承包经营纠纷的解决方式	农村土地承包法第 51 条	第 316 页

常用法律简目

上篇 房屋征收与拆迁

物权法 / 1

城市房地产管理法 / 26

城乡规划法 / 35

文物保护法 / 45

城市房屋拆迁管理条例 / 57

政府信息公开条例 / 63

城市房屋拆迁工作规程 / 86

招标投标法 / 95

房产测绘管理办法 / 154

商品房销售面积测量与计算计量技术规范 / 161

城市房屋拆迁估价指导意见 / 170

危险房屋鉴定标准 / 236

行政诉讼法 / 246

行政复议法 / 254

行政复议法实施条例 / 262

信访条例 / 270

下篇 集体土地征收

土地管理法 / 294

农村土地承包法 / 309

土地管理法实施条例 / 319

城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例 / 331

土地登记办法 / 336

招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定 / 345

农村土地承包经营权流转管理办法 / 349

城镇土地估价规程 / 369

大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 / 463

征用土地公告办法 / 495

国土资源信访规定 / 505

国土资源听证规定 / 511

国土资源行政复议规定 / 516

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 / 522

目 录*

重点法条索引表	1
一、物权法	1
二、城市房地产管理法	2
三、城市房屋拆迁管理条例	2
四、土地管理法	3
五、农村土地承包法	4

上篇 房屋征收与拆迁

一、综合

● 法律

中华人民共和国物权法	1
(2007 年 3 月 16 日)	
第一编 总 则	
第一章 基本原则 (第 1-8 条)	2
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	2
第一节 不动产登记 (第 9-22 条)	2
第二节 动产交付 (第 23-27 条)	4
第三节 其他规定 (第 28-31 条)	4
第三章 物权的保护 (第 32-38 条)	5
第二编 所 有 权	

* 本目录文件后的第一个时间为法律文件的公布时间,第二个时间为最后一次修订修正时间。

第四章 一般规定 (第 39 - 44 条)	5
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权 (第 45 - 69 条)	6
第六章 业主的建筑物区分所有权 (第 70 - 83 条)	8
第七章 相邻关系 (第 84 - 92 条)	9
第八章 共有 (第 93 - 105 条)	10
第九章 所有权取得的特别规定 (第 106 - 116 条)	11
第三编 用益物权	
第十章 一般规定 (第 117 - 123 条)	12
第十一章 土地承包经营权 (第 124 - 134 条)	13
第十二章 建设用地使用权 (第 135 - 151 条)	14
第十三章 宅基地使用权 (第 152 - 155 条)	16
第十四章 地役权 (第 156 - 169 条)	16
第四编 担保物权	
第十五章 一般规定 (第 170 - 178 条)	17
第十六章 抵押权	18
第一节 一般抵押权 (第 179 - 202 条)	18
第二节 最高额抵押权 (第 203 - 207 条)	21
第十七章 质权	22
第一节 动产质权 (第 208 - 222 条)	22
第二节 权利质权 (第 223 - 229 条)	23
第十八章 留置权 (第 230 - 240 条)	24
第五编 占有	
第十九章 占有 (第 241 - 245 条)	25
附 则 (第 246 - 247 条)	26
中华人民共和国城市房地产管理法	26
(1994 年 7 月 5 日公布, 2009 年 8 月 27 日修正)	
第一章 总 则 (第 1 - 7 条)	26
第二章 房地产开发用地	27
第一节 土地使用权出让 (第 8 - 22 条)	27
第二节 土地使用权划拨 (第 23 - 24 条)	29
第三章 房地产开发 (第 25 - 31 条)	29

第四章 房地产交易	30
第一节 一般规定 (第 32 - 36 条)	30
第二节 房地产转让 (第 37 - 46 条)	31
第三节 房地产抵押 (第 47 - 52 条)	32
第四节 房屋租赁 (第 53 - 56 条)	32
第五节 中介服务机构 (第 57 - 59 条)	33
第五章 房地产权属登记管理 (第 60 - 63 条)	33
第六章 法律责任 (第 64 - 71 条)	34
第七章 附 则 (第 72 - 73 条)	35
中华人民共和国城乡规划法	35
(2007 年 10 月 28 日)	
中华人民共和国文物保护法 (节录)	45
(1982 年 11 月 19 日公布, 2007 年 12 月 29 日修正)	
· 行政法规及文件	
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	53
(2010 年 5 月 15 日)	
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	55
(2003 年 9 月 19 日)	
城市房屋拆迁管理条例	57
(2001 年 6 月 13 日)	
第一章 总 则 (第 1 - 5 条)	57
第二章 拆迁管理 (第 6 - 21 条)	58
第三章 拆迁补偿与安置 (第 22 - 33 条)	60
第四章 罚 则 (第 34 - 38 条)	62
第五章 附 则 (第 39 - 40 条)	62
中华人民共和国政府信息公开条例	63
(2007 年 4 月 5 日)	

● 部门规章

- 房屋登记办法 69
(2008 年 2 月 15 日)

二、房屋拆迁管理

● 行政法规及文件

- 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 82
(2004 年 6 月 6 日)

● 部门规章及文件

- 城市房屋拆迁工作规程 86
(2005 年 10 月 31 日)
城镇房屋拆迁管理规范化工作指导意见 (试行) 88
(2004 年 8 月 24 日)
城市房屋拆迁单位管理规定 90
(1991 年 7 月 8 日)
建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知 92
(1991 年 7 月 8 日)

三、拆迁项目招投标

● 法律

- 中华人民共和国招标投标法 95
(1999 年 8 月 30 日)

● 部门规章

- 工程建设项目施工招标投标办法 104
(2003 年 3 月 8 日)

四、拆迁房屋面积计算

• 部门规章及文件

建筑工程建筑面积计算规范	118
(2005 年 4 月 15 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	124
(2002 年 3 月 27 日)	
房地产统计指标解释 (试行)	125
(2002 年 3 月 20 日)	
房产测绘管理办法	154
(2000 年 12 月 28 日)	
房产测量规范 (GB/T 17986 - 2000)	157
(2000 年 2 月 22 日)	
商品房销售面积测量与计算计量技术规范	161
(1998 年 12 月 28 日)	
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行)	168
(1995 年 9 月 8 日)	

五、拆迁房屋估价

• 部门规章及文件

城市房屋拆迁估价指导意见	170
(2003 年 12 月 1 日)	
房地产估价规范 (GB/T50291 - 1999)	173
(1999 年 2 月 12 日)	
注册房地产估价师管理办法	193
(2006 年 12 月 25 日)	
房地产估价机构管理办法	199
(2005 年 10 月 12 日)	

六、安置补偿和住房保障

• 行政法规及文件

- 国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见 209
(2007 年 8 月 7 日)

• 部门规章及文件

- 关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见 214
(2009 年 12 月 24 日)
- 经济适用住房管理办法 217
(2007 年 11 月 19 日)
- 廉租住房保障办法 222
(2007 年 11 月 8 日)
- 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 227
(2008 年 3 月 3 日)
- 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 229
(2007 年 7 月 16 日)
- 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 229
(2005 年 3 月 22 日)
- 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则 230
(1992 年 10 月 9 日)

七、危旧房改造

• 部门规章及文件

- 城市危险房屋管理规定 233
(1989 年 11 月 21 日发布, 2004 年 7 月 20 日修正)

建设部关于《城市危险房屋管理规定》第十四条中危险房屋鉴定执行标准问题的函	235
(2005 年 6 月 27 日)	
危险房屋鉴定标准	236
(2004 年 6 月 4 日)	

八、拆迁争议解决

* 法 律

中华人民共和国行政诉讼法	246
(1989 年 4 月 4 日)	
中华人民共和国行政复议法	254
(1999 年 4 月 29 日公布, 2009 年 8 月 27 日修正)	

* 行政法规

中华人民共和国行政复议法实施条例	262
(2007 年 5 月 29 日)	
信访条例	270
(2005 年 1 月 10 日)	

* 部门规章

城市房屋拆迁行政裁决工作规程	278
(2003 年 12 月 30 日)	
公证程序规则	281
(2006 年 5 月 18 日)	
房屋拆迁证据保全公证细则	291
(1993 年 12 月 1 日)	