

国有土地上 房屋征收与补偿条例 配套规定

GUO YOU TU DI SHANG
FANG WU ZHENG SHOU YU BU CHANG TIAO LI
PEI TAO GUI DING

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

国有土地上房屋 征收与补偿条例 配套规定

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

国有土地上房屋征收与补偿条例配套规定/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2011. 1 (2011. 4 重印)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 2564 - 3

I. ①国… II. ①中… III. ①国有土地 - 土地征用 - 补偿 - 条例 - 中国 ②房屋拆迁 - 补偿 - 条例 - 中国
IV. ①D922. 39 ②D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 010874 号

责任编辑: 孟文翔

封面设计: 杨泽江

国有土地上房屋征收与补偿条例配套规定

GUOYOU TUDI SHANG FANGWU ZHENGSHOU YU BUCHANG TIAOLI
PEITAO GUIDING

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2011 年 1 月第 1 版

印张/5.5 字数/168 千

2011 年 4 月第 2 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2564 - 3

定价: 15.00 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: 66077371

邮购部电话: 66033288

目 录

国有土地上房屋征收与补偿条例

第一章 总 则

- | | | |
|---|-------|------------|
| 1 | 第 一 条 | 〔立法目的〕 |
| 2 | 第 二 条 | 〔适用范围〕 |
| 3 | 第 三 条 | 〔基本原则〕 |
| 3 | 第 四 条 | 〔行政管辖〕 |
| 3 | 第 五 条 | 〔房屋征收实施单位〕 |
| 4 | 第 六 条 | 〔主管部门〕 |
| 4 | 第 七 条 | 〔举报与监察〕 |

第二章 征收决定

- | | | |
|----|---------|-------------|
| 4 | 第 八 条 | 〔征收情形〕 |
| 6 | 第 九 条 | 〔征收相关建设的要求〕 |
| 7 | 第 十 条 | 〔征收补偿方案〕 |
| 8 | 第 十 一 条 | 〔旧城区改建〕 |
| 8 | 第 十 二 条 | 〔社会稳定风险评估〕 |
| 8 | 第 十 三 条 | 〔征收公告〕 |
| 9 | 第 十 四 条 | 〔征收复议与诉讼〕 |
| 9 | 第 十 五 条 | 〔征收调查登记〕 |
| 10 | 第 十 六 条 | 〔房屋征收范围确定〕 |

第三章 补 偿

- | | | |
|----|---------|---------------|
| 10 | 第 十 七 条 | 〔征收补偿范围〕 |
| 11 | 第 十 八 条 | 〔涉及住房保障情形的征收〕 |

- | | | |
|----|---------|---------------|
| 11 | 第 十 九 条 | 〔被征收房屋价值的补偿〕 |
| 12 | 第 二 十 条 | 〔房地产价格评估机构〕 |
| 12 | 第二十一条 | 〔产权调换〕 |
| 12 | 第二十二条 | 〔搬迁与临时安置〕 |
| 13 | 第二十三条 | 〔停产停业损失的补偿〕 |
| 13 | 第二十四条 | 〔临时建筑〕 |
| 13 | 第二十五条 | 〔补偿协议〕 |
| 14 | 第二十六条 | 〔补偿决定〕 |
| 14 | 第二十七条 | 〔先补偿后搬迁〕 |
| 14 | 第二十八条 | 〔依法申请法院强制执行〕 |
| 15 | 第二十九条 | 〔征收补偿档案与审计监督〕 |

第四章 法律责任

- | | | |
|----|---------|-------------------|
| 16 | 第 三 十 条 | 〔玩忽职守等法律责任〕 |
| 16 | 第三十一条 | 〔暴力等非法搬迁法律责任〕 |
| 17 | 第三十二条 | 〔非法阻碍征收与补偿工作法律责任〕 |
| 17 | 第三十三条 | 〔贪污、挪用等法律责任〕 |
| 18 | 第三十四条 | 〔违法评估法律责任〕 |

第五章 附 则

- | | | |
|----|-------|--------|
| 19 | 第三十五条 | 〔施行日期〕 |
|----|-------|--------|

配 套 规 定

法 律

- | | |
|----|-------------------------------------|
| 20 | 中华人民共和国宪法（节录）
（2004 年 3 月 14 日） |
| 21 | 中华人民共和国物权法（节录）
（2007 年 3 月 16 日） |

- 28 | 中华人民共和国城市房地产管理法（节录）
（2009 年 8 月 27 日）
- 34 | 中华人民共和国行政诉讼法
（1989 年 4 月 4 日）
- 43 | 中华人民共和国行政复议法
（2009 年 8 月 27 日）
- 50 | 中华人民共和国土地管理法
（2004 年 8 月 28 日）
- 63 | 中华人民共和国城乡规划法
（2007 年 10 月 28 日）

行政法规及文件

- 74 | 中华人民共和国土地管理法实施条例
（1998 年 12 月 27 日）
- 82 | 中华人民共和国行政复议法实施条例
（2007 年 5 月 29 日）
- 91 | 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 年 5 月 15 日）

部门规章及文件

- 94 | 房屋登记办法
（2008 年 2 月 15 日）
- 107 | 土地登记办法
（2007 年 12 月 30 日）
- 117 | 城市房屋拆迁估价指导意见
（2003 年 12 月 1 日）
- 120 | 房地产估价规范
（1999 年 2 月 12 日）
- 142 | 注册房地产估价师管理办法
（2006 年 12 月 25 日）

- 149 | 房地产估价机构管理办法
(2005 年 10 月 12 日)
- 158 | 关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见
(2009 年 12 月 24 日)
- 162 | 廉租住房保障办法
(2007 年 11 月 8 日)
- 168 | 城市危险房屋管理规定
(2004 年 7 月 20 日)

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日中华人民共和国国务院令 第590号公布 自公布之日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 征收决定
- 第三章 补 偿
- 第四章 法律责任
- 第五章 附 则

第一章 总 则

第一条^① [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。

[法 律]

《宪法》

第10条 城市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，属于集体所有；宅基地和自留地、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。

^① 条文主旨为编者所加，下同。

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 13 条 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。

〔相关规定〕

《土地管理法》第 2、8 条

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。

〔法 律〕

《物权法》

第 42 条 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。

《城市房地产管理法》

第 6 条 为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，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。具体办法由国务院规定。

〔相关规定〕

《物权法》第 44、148 条

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。

〔法 律〕

《城市房地产管理法》

第 7 条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

〔相关规定〕

《土地管理法》第 5、66 条

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。

〔部门规章〕

《城市房屋拆迁工作规程》

第 18 条 各级房屋拆迁管理部门，要加强对拆迁程序执行情况的监督检查。对不依法行政、滥用职权、侵害拆迁当事人合法权益并造成严重后果的工作人员，要依法追究责任。

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。

〔法 律〕

《行政监察法》

第6条 监察工作应当依靠群众。监察机关建立举报制度，公民对于任何国家行政机关、国家公务员和国家行政机关任命的其他人员的违法失职行为，有权向监察机关提出控告或者检举。

第8条 县级以上各级人民政府监察机关根据工作需要，经本级人民政府批准，可以向政府所属部门派出监察机构或者监察人员。

监察机关派出的监察机构或者监察人员，对派出的监察机关负责并报告工作。

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。

〔法 律〕

《宪法》

第 13 条 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。

《物权法》

第 42 条 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。

《城市房地产管理法》

第 6 条 为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，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。具体办法由国务院规定。

《土地管理法》

第 58 条 有下列情形之一的，由有关人民政府土地行政主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：

- （一）为公共利益需要使用土地的；
- （二）为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；
- （三）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；
- （四）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；
- （五）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

依照前款第（一）项、第（二）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

〔相关规定〕

《土地管理法》第 4、43 条

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规划。

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。

〔法 律〕

《城乡规划法》

第 9 条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理，并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询。

任何单位和个人都有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门或者其他有关部门对举报或者控告，应当及时受理并组织核查、处理。

第 31 条 旧城区的改建，应当保护历史文化遗产和传统风貌，合理

确定拆迁和建设规模，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。

历史文化名城、名镇、名村的保护以及受保护建筑物的维护和使用，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。

〔相关规定〕

《城市危险房屋管理规定》第2、6条；《廉租住房保障办法》第3条；《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》；《城乡规划法》第4条

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。

〔行政法规〕

《政府信息公开条例》

第11条 设区的市级人民政府、县级人民政府及其部门重点公开的政府信息还应当包括下列内容：

- （一）城乡建设和管理的重大事项；
- （二）社会公益事业建设情况；
- （三）征收或者征用土地、房屋拆迁及其补偿、补助费用的发放、使用情况；
- （四）抢险救灾、优抚、救济、社会捐助等款物的管理、使用和分配情况。

第12条 乡（镇）人民政府应当依照本条例第九条的规定，在其职责范围内确定主动公开的政府信息的具体内容，并重点公开下列政府信息：

- （一）贯彻落实国家关于农村工作政策的情况；
- （二）财政收支、各类专项资金的管理和使用情况；
- （三）乡（镇）土地利用总体规划、宅基地使用的审核情况；
- （四）征收或者征用土地、房屋拆迁及其补偿、补助费用的发放、使用情况；
- （五）乡（镇）的债权债务、筹资筹劳情况；

- (六) 抢险救灾、优抚、救济、社会捐助等款物的发放情况；
- (七) 乡镇集体企业及其他乡镇经济实体承包、租赁、拍卖等情况；
- (八) 执行计划生育政策的情况。

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。

〔法 律〕

《城乡规划法》

第 31 条 旧城区的改建，应当保护历史文化遗产和传统风貌，合理确定拆迁和建设规模，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。

历史文化名城、名镇、名村的保护以及受保护建筑物的维护和使用，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。

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，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。

〔行政法规〕

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

第 24 条 地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。

土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。

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。

〔相关规定〕

《行政诉讼法》第 2、37、38 条；《行政复议法》第 2、5、9、16 条

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。

〔法 律〕

《物权法》

第 16 条 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 17 条 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。

〔部门规章〕

《房屋登记办法》

第 25 条第 2 款 房屋权属证书是权利人享有房屋权利的证明，包括《房屋所有权证》、《房屋他项权证》等。申请登记房屋为共有房屋的，房屋登记机构应当在房屋所有权证上注明“共有”字样。

第 26 条 房屋权属证书、登记证明与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

第 27 条 房屋权属证书、登记证明破损的，权利人可以向房屋登记机构申请换发。房屋登记机构换发前，应当收回原房屋权属证书、登记证明，并将有关事项记载于房屋登记簿。

房屋权属证书、登记证明遗失、灭失的，权利人在当地公开发行的报刊上刊登遗失声明后，可以申请补发。房屋登记机构予以补发的，应当将有关事项在房屋登记簿上予以记载。补发的房屋权属证书、登记证明上应当注明“补发”字样。

在补发集体土地范围内村民住房的房屋权属证书、登记证明前，房屋登记机构应当就补发事项在房屋所在地农村集体经济组织内公告。

〔相关规定〕

《房地产统计指标解释（试行）》

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。

〔相关规定〕

《城乡规划法》第 66 条

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；