

国有土地上 房屋征收与补偿条例

实用问题版

一切为了
解决问题

对房屋征收决定不服怎么办？

房屋征收补偿方案如何做出？

房屋被征收后能否获得政府住房保障？

什么情况下，房屋征收补偿协议无效？

房屋征收能得到哪些补偿？

没有房产证的房屋征收补偿如何进行？

房屋共有人如何分配征收补偿款？

如何确定房屋价格评估机构？



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

国有土地上 房屋征收与补偿条例 实用问题版

本书编委会 / 编

编委会成员（按姓氏笔画排序）：

王 晖 王美静 朱 莹 李松锋
张丽亚 罗 灿 杨维智 唐敏娜



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:实用问题版 /
《国有土地上房屋征收与补偿条例:实用问题版》编委会
编. —北京:法律出版社,2012.4

ISBN 978 - 7 - 5118 - 3152 - 1

I. ①国… II. ①国… 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.
①D922.39②D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 023572 号

国有土地上房屋征收与补偿条例:
实用问题版
本书编委会/编

编辑统筹 大众出版分社
责任编辑 林 喆
装帧设计 汪奇峰

© 法律出版社·中国

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 北京北苑印刷有限责任公司

责任印制 沙 磊

开本 A5

印张 4

字数 96千

版本 2012年4月第1版

印次 2012年4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

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

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

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 3152 - 1

定价:12.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

帮助读者解决法律问题是我们一如既往的出版理念。让读者用最短的时间,花最少的钱,以最简单的方式,找到自己所面临难题的答案,是我们始终不改的出版目标。

综观我国法律法规类图书,主要有以下几种情况:(1)有的只有法条本身,没有解释说明,鉴于我国法律的专业性,读者自然有很多不理解和误解的地方,这种书的实用性不强,参考价值不大;(2)有的在法条中间穿插解释或案例,这虽然增强了图书的可读性,一定程度上有助于读者理解法条,但却破坏了法律的完整性,不利于读者把握法条之间的内在联系,在利用法律维权时,往往会顾此失彼;(3)有的虽然以问答形式告诉读者该法的主要问题,但这些问题往往是法条的简单变形,并没有深入地解释法律,也没有结合读者看法律时要解决的问题,没有以“读者为什么看这本书”为中心。

针对以上图书的缺点和不足,我们推出了“实用问题版”系列,该系列有以下优点:

1. 直面问题的基本思路

紧紧围绕老百姓日常生活中的常见问题,想读者所想,急读者所急,最大限度地用法律帮读者解决生活、工作中的难题。

2. 权威完整的法律文本

法律出版社有五十多年的专业法律出版经验,能确保文本的权威准确。完整地给读者呈现法律文本,法条之间不穿插影响整体阅读和把握的注释、案例等附加信息。

3. 易发常见的实用问题

就老百姓日常生活中碰到的难题,聘请法官、律师等专业人士,精心挑选,细致解答。

4. 方便可查的附录资料

附录有相关的索赔流程图、常用文书、法规索引等资料,便于读者使用,也为读者进一步解决问题提供思路指引。

总之,拿起这本书,你既能看到完整的法律文本,也能找到要解决的问题,更能明白你想获得的答案,最后明确下一步该怎么办。当然,这些问题和答案只是初步的提示和思路的选择,只是提供一个方向,并不能直接解决问题。

目 录

上篇 法律法规

中华人民共和国物权法(节录)(2007年3月16日)	3
中华人民共和国城市房地产管理法(2009年8月27日修正)	8
中华人民共和国城乡规划法(2007年10月28日)	22
中华人民共和国土地管理法(2004年8月28日修正)	39
中华人民共和国土地管理法实施条例(2011年1月8日)	59
国有土地上房屋征收与补偿条例(2011年1月21日)	72
国有土地上房屋征收评估办法(2011年6月3日)	80

下篇 实用问题

第一章 房屋征收的基本知识	89
1. 什么是房屋征收?	89
2. 房屋征收要依据什么原则?	89
3. 谁可以是房屋征收主体?	89
4. 房屋征收实施单位的征收行为由谁监督和承担责任?	89
5. 房屋征收部门由谁监督、指导和监察?	90
6. 谁是被征收人?	90
7. 如何面对房屋征收问题?	90
8. 被征收人有哪些权利和义务?	90

第二章 房屋征收的条件	91
9. 房屋征收有什么条件?	91
10. 征收房屋条件中的“公共利益需要”具体包括哪些情形?	91
11. 作出房屋征收决定需要满足什么条件?	92
12. 房屋征收补偿方案如何作出?	92
13. 房屋征收决定公告应当包括哪些内容?	92
14. 对房屋征收决定不服怎么办?	92
15. 房屋被征收后,房屋所在土地使用权怎么处理?	93
16. 房屋征收在什么情况下要进行听证会?	93
17. 房屋征收决定公告应当怎么发布?	93
18. 被征收房屋的情况如何确定?	93
19. 房屋征收范围确定后,实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等行为以增加补偿的如何处理?	93
第三章 征收补偿协议的签订和履行	94
20. 什么是征收补偿协议?	94
21. 房屋征收补偿协议有哪些特征?	94
22. 房屋征收补偿包括哪些补偿?	95
23. 房屋被征收后能否获得政府住房保障?	95
24. 征收补偿协议由谁签订? 包括哪些内容?	95
25. 房屋征收补充协议中的格式条款对被征收人不利的该怎么解释?	96
26. 房屋征收补偿协议有效的条件是什么?	96
27. 什么情况下,房屋征收补偿协议无效?	97
28. 因为欺诈胁迫而订立的征收补偿协议是否一定无效?	97
29. 由无权利人代为签订的房屋征收补偿协议有效吗?	97

30. 无民事行为能力人和限制行为能力人签订的房屋征收补偿协议有效吗?	97
31. 达不成征收补偿协议或房屋所有权人不明怎么办?	98
32. 被征收人对征收补偿决定不服时应怎么办?	98
33. 征收补偿协议签订后一方不履行协议的怎么处理?	98
34. 被征收人不按照协议搬迁时怎么处理?	98
35. 能不能用停水停电或暴力手段逼迫被征收人搬迁?	99
36. 能不能采用暴力威胁方式阻碍房屋征收工作?	99
37. 政府违法征收是否应当赔偿损失?	99
38. 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用有什么后果?	99
第四章 房屋征收补偿	100
一、征收补偿的一般情况	100
39. 房屋征收能得到哪些补偿?	100
40. 没有房产证的房屋征收补偿如何进行?	100
41. 房屋共有人如果在选择补偿方式时发生矛盾如何处理?	100
42. 什么是违章建筑?	101
43. 征收违法建筑予以补偿吗?	102
44. 征收临时建筑予以补偿吗?	103
45. 公有住房的住房人一定能得到征收补偿吗?	103
46. 征收设有抵押权的房屋如何进行补偿?	103
47. 产权不明或产权有争议的房屋征收,被补偿人如何确定?	104
48. 商品房小区配套建筑征收被补偿人是谁?	104
49. 二手房尚未过户,征收被补偿人是谁?	104
50. 房屋共有人如何分配征收补偿款?	105
51. 征收补偿有哪几种方式?	105

二、货币补偿	105
52. 房屋征收选择货币补偿有什么好处?	105
53. 房屋征收补偿费包括哪些部分?	106
54. 被征收房屋的价值如何确定?	106
55. 被征收房屋价值评估考虑哪些因素?	107
56. 被征收房屋的类似房地产及其市场价格是指什么?	107
57. 如何确定房屋价格评估机构?	108
58. 如何委托征收房地产价格评估机构?	108
59. 房屋征收评估委托合同如何签署?	108
60. 房地产价格评估机构确定后能否转委托其他机构进行 评估?	109
61. 房屋征收评估需要哪些资料? 如何取得?	109
62. 如何确定估价方法?	110
63. 房屋征收估价时间怎么确定?	110
64. 房屋评估结果是否要经被征收人的同意?	110
65. 对评估报告有异议怎么办?	111
66. 评估专家委员会如何组成?	111
67. 评估专家委员会如何对征收房屋价格进行鉴定?	112
68. 房屋征收评估、鉴定费用由谁承担?	112
三、房屋产权调换	112
69. 征收补偿款是否要纳税?	112
70. 房屋产权调换一定要在原有地段吗?	113
71. 产权调换房屋的市场价值怎么确定?	113
72. 如果产权调换房屋出现质量问题如何解决?	113
73. 选择房屋产权调换的, 产权调换房屋交付前房屋征收部 门有什么义务?	113
74. 能不能坚持要求进行房屋产权调换?	114

第五章 房屋征收纠纷的救济途径	114
一、行政复议和行政诉讼	114
75. 什么情况下可以提起行政复议和行政诉讼?	114
76. 提起行政复议有没有时间限制?	114
77. 行政复议后多长时间能得到结果?	115
78. 申请行政复议要收费吗?	115
79. 提起行政诉讼有没有时间限制?	115
80. 提起行政诉讼要收费吗?	116
二、民事诉讼	116
81. 房屋征收过程中什么情况下可以提起民事诉讼?	116
82. 因房屋征收提起民事诉讼应去什么法院?	116
83. 向法院提起民事诉讼有没有时间限制?	116

上 篇

法 律 法 规

中华人民共和国物权法(节录)

(2007年3月16日通过并公布
自2007年10月1日起施行)

第二编 所 有 权

第四章 一 般 规 定

第三十九条 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 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 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 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 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 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、海域属于国家所有。

第四十七条 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 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 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 无线电频谱资源属于国家所有。

第五十一条 法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。

第五十二条 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,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 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 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 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 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 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。