



法律政策解读与实用范本
典型案例全书



FANGWU ZHENGSHOU BUCHANG
FALYUZHENGCEJIEDUYUSHIYONGFANBEN
DIANXINGANLIQUANSHU

房屋征收补偿

法律政策解读与实用范本 典型案例全书

最新升级版

李晓斌 主编

- ◆ 详细解读法律政策
- ◆ 全面收录实用范本
- ◆ 精心挑选典型案例
- ◆ 准确快速解决问题

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

014004260



法律政策解读与实用范
典型案例全书

D922. 38
03

FANGWU ZHENGSHOU BUCHANG
FALYUZHENGCEJIEDUYUSHIYONGFANBEN
DIANXINGANLIQUANSHU

房屋征收补偿

法律政策解读与实用范本 典型案例全书



李晓斌 主编



北航

C1690957

D922. 38

03

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

房屋征收补偿法律政策解读与实用范本典型案例全书/李
晓斌主编. —2版. —北京:中国法制出版社,2013. 10

(法律政策解读与实用范本典型案例全书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 4730 - 0

I. 房… II. 李… III. 房屋拆迁 - 土地征用 - 补偿
- 法规 - 基本知识 - 中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 171255 号

策划编辑:刘 峰

责任编辑:潘孝莉

封面设计:周黎明

房屋征收补偿法律政策解读与实用范本典型案例全书

FANGWU ZHENGSHOU BUCHANG FALYÜ ZHENGCE JIEDU YU SHIYONG

FANBEN DIANXING ANLI QUANSHU

主编/李晓斌

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

印张/17.5 字数/639 千

版次/2013 年 10 月第 2 版

2013 年 10 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4730 - 0

定价:39.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:010 - 66031119

编辑部电话:010 - 66022958

邮购部电话:010 - 66033288



北航

C1690957

m

3296

主编简介

李晓斌

中华全国律师协会房地产委员会副主任、中国土地学会土地法学分会副主任、中国房地产协会常务理事、中国人民大学法学院和清华大学法学院硕士研究生导师、中国人民大学律师学院客座教授、法学博士。

副主编简介

杨燕 北京李晓斌律师事务所法律顾问部主任、仲裁员

徐苏 北京李晓斌律师事务所公司业务部主任、管理学硕士

出版说明

中国法制出版社是国务院法制办公室直属的中央级法律图书专业出版单位,是法律、行政法规的权威出版机构。我们一直致力于出版适合读者需求的实用法律图书,近年来先后推出了一大批优秀法律图书,颇受读者好评。

遇到法律问题,读者朋友一般需要求助:1. 法条。遇到问题,读者首先会去查找法律条文,看一下法律是怎么规定的。2. 案例。通过学习相关案例,读者能了解法律是怎样适用的,能大致预判自己遇到的问题能得到怎样的判决。3. 文书。解决问题的各个环节都离不开文书。4. 流程图。流程图可以指引读者按照顺序一步一步解决问题。

为了更好地满足读者的需求,我们利用自身的出版优势,约请相关领域的专家学者和实务精英,编写出版了“法律政策解读与实用范本典型案例全书”。本丛书具有如下特点:

1. 全面。全面收录法律政策、文书范本、典型案例、流程图、计算标准等,真正让您一本书解决全部问题。

2. 易懂。一方面,对重点法条进行权威细致的解读,对重点难点问题作专业提示,帮助读者准确理解条文含义、准确运用法律维护权益。另一方面,精心挑选发表在《中华人民共和国最高人民法院公报》上的指导性案例和其他法院判决的典型性案例,帮助读者更好地理解法律,了解法律的适用,理性合法解决争议。

3. 方便。本书收录的很多文书范本按需略加修改即可使用,读者可以随查随用,经济、实用、方便。此外,我们精心绘制的流程图,可以指引读者循序渐进地解决问题。

4. 高效。本书全面、易懂、方便,检索快捷,读者自己动手就能高效解决问题。

读者朋友们,我们期待并祝福您——用这本书,解决好您遇到的问题!

目 录*

上 篇 法律政策解读

一、综 合

◆法律

- 3 中华人民共和国宪法(节录)
(2004年3月14日)
- 9 中华人民共和国民法通则(节录)
(2009年8月27日)
- 14 中华人民共和国物权法(节录)
(2007年3月16日)
- 21 中华人民共和国城乡规划法
(2007年10月28日)
- 30 中华人民共和国建筑法(节录)
(2011年4月22日)
- 34 中华人民共和国文物保护法(节录)
(2013年6月29日)
- 42 中华人民共和国合同法(节录)
(1999年3月15日)

◆行政法规及文件

- 59 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年5月19日)
- 63 国务院关于深化改革严格土地管理的决定
(2004年10月21日)
- 69 国务院关于加强土地调控有关问题的通知
(2006年8月31日)

* 附有法律政策解读与应用的文件均在目录中以加粗字体标注。

- 72 国务院关于促进节约集约用地的通知
(2008年1月3日)
- 76 国务院关于印发全国土地利用总体规划纲要(2006-2020年)的通知
(2008年10月6日)
- 103 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
- 105 确定土地所有权和使用权的若干规定
(2010年12月3日)
- 111 划拨土地使用权管理暂行办法
(1992年2月24日)
- 114 协议出让国有土地使用权规定
(2003年6月11日)
- 116 招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定
(2007年9月28日)
- 120 建设项目用地预审管理办法
(2008年11月29日)
- 122 建设用地审查报批管理办法
(2010年11月30日)
- 126 土地登记办法
(2007年12月30日)
- 134 房屋登记办法
(2008年2月15日)
- 146 土地违法案件查处办法
(1995年12月18日)
- 150 违反土地管理规定行为处分办法
(2008年5月9日)
- 154 国土资源部关于加强征地管理工作的通知
(2010年12月3日)
- 156 国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知
(2010年6月26日)
- 159 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年5月16日)
- 161 住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、中国人民银行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)

- 164 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年3月17日)
- ◆司法解释及文件
- 166 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见
(试行)(节录)
(1988年4月2日)
- 168 最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释
(2009年5月14日)
- 171 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释
(2009年5月15日)
- 172 最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定
(2010年11月5日)
- 174 最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释
(2003年4月28日)
- 178 最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释
(2009年7月30日)

二、国有土地上房屋征收与补偿

◆法律

- 182 中华人民共和国城市房地产管理法
(2009年8月27日)

◆行政法规及文件

- 228 国有土地上房屋征收与补偿条例
(2011年1月21日)
- 255 城市房地产开发经营管理条例
(2011年1月8日)
- 260 物业管理条例
(2007年8月26日)
- 268 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
(2003年9月19日)

- 270 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
(2004 年 6 月 6 日)
- ◆部门规章及文件
- 273 国有土地上房屋征收评估办法
(2011 年 6 月 3 日)
- 277 房地产估价机构管理办法
(2005 年 10 月 12 日)
- 286 房地产估价规范(GB/T 50291 - 1999)
(1999 年 6 月 1 日)
- 304 建筑工程建筑面积计算规范(GB/T 50353 - 2005)
(2005 年 4 月 15 日)
- 308 房产测量规范(GB/T 17986 - 2000)
(2000 年 7 月 25 日)
- 313 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)
(1995 年 9 月 8 日)
- 314 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 年 3 月 27 日)
- 315 城市危险房屋管理规定
(2004 年 7 月 20 日)
- 318 危险房屋鉴定标准
(2004 年 6 月 4 日)
- 327 经济适用住房管理办法
(2007 年 11 月 19 日)
- 332 廉租住房保障办法
(2007 年 11 月 8 日)
- 337 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
(2008 年 3 月 3 日)
- 338 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
(2007 年 7 月 16 日)
- 339 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
(2005 年 3 月 22 日)
- ◆地方性文件
- 339 上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则
(2011 年 10 月 19 日)

- 348 北京市人民政府关于印发北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知
(2011年5月27日)
- 350 天津市人民政府关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关事项的意见
(2011年6月1日)
- 352 关于广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施意见
(2011年9月6日)
- 357 石家庄市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法
(2011年6月29日)
- 365 长春市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法
(2011年8月3日)
- 373 南昌市人民政府关于印发南昌市贯彻国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的若干意见(试行)的通知
(2011年6月3日)
- 376 江苏省贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》若干问题的规定
(2011年7月8日)
- 378 湖南省人民政府办公厅关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关问题的通知
(2011年4月29日)
- 380 山东省人民政府办公厅关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关问题的通知
(2011年5月26日)
- 383 广西壮族自治区人民政府关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿条例》的通知
(2011年8月2日)
- 385 湖北省人民政府办公厅关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》的通知
(2011年5月4日)
- 386 青海省人民政府关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿条例》的实施意见
(2011年4月10日)
- 390 辽宁省人民政府办公厅关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关问题的通知
(2011年9月1日)
- 391 内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关事宜的通知
(2011年6月30日)

三、大型工程建设项目征地安置补偿

◆行政法规及文件

- 395 长江三峡工程建设移民条例
(2011年11月8日)
- 401 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例
(2006年7月7日)
- 409 国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策的意见
(2006年5月17日)
- 414 南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法
(2005年1月27日)

四、争议解决

◆法律

- 418 中华人民共和国民事诉讼法
(2012年8月31日)
- 450 中华人民共和国行政诉讼法
(1989年4月4日)
- 458 中华人民共和国行政复议法
(2009年8月27日)

◆行政法规及文件

- 465 中华人民共和国行政复议法实施条例
(2007年5月29日)
- 473 信访条例
(2005年1月10日)
- 480 中华人民共和国政府信息公开条例
(2007年4月5日)

◆部门规章及文件

- 485 国土资源听证规定
(2004年1月9日)
- 490 国土资源信访规定
(2006年1月4日)
- 496 国土资源行政复议规定
(2009年11月14日)

- 501 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年6月21日)
- ◆司法解释及文件
- 504 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年3月26日)
- 506 最高人民法院关于国有土地开荒后用于农耕的土地使用权转让合同纠纷案件如何适用法律问题的批复
(2012年9月4日)
- 506 最高人民法院关于坚决防止土地征收、房屋拆迁强制执行引发恶性事件的紧急通知
(2011年5月6日)

中 篇 实用范本及图表

- 511 1. 拆迁委托合同
- 513 2. 房屋拆迁安置补偿合同
- 516 3. 建设工程拆迁房屋合同
- 518 4. 征地流程图
- 519 5. 国有土地上房屋征收补偿流程图
- 520 6. 行政复议、行政诉讼流程图
- 521 7. 民事诉讼流程图(一审)
- 522 8. 民事诉讼流程图(二审)
- 523 9. 征地补偿费用
- 525 10. 征收房屋补偿费

下 篇 典型案例

- 529 案例1:行政机关的裁决主要证据不足的,依法应予以撤销
- 531 案例2:房屋拆迁行政裁决作出前应允许双方当事人对争议问题进行申辩和陈述

- 534 案例3:新建或者改造城镇公共设施、居民区和住宅,应考虑对老年人等特殊群体权益的保护
- 535 案例4:实施强制搬迁时,执行人应当通知被执行人到场,否则构成程序违法
- 537 案例5:被拆迁人已履行完毕相关义务,拆迁人未在约定的期限内为被拆迁人办理房屋产权证,应支付违约金
- 538 案例6:拆迁人将补偿安置房屋另卖他人构成恶意违约,应当承担双倍赔偿责任
- 540 案例7:拆迁人根据协议负有协助被拆迁人办理拆迁置换房屋权属登记的合同义务
- 541 案例8:房屋出租人应当按照协议规定履行支付补偿款的义务
- 542 案例9:合法有效的合同,合同当事人均应严格按照合同约定履行
- 543 案例10:行政行为不能反复适用,且对象是可确定的,属于具体行政行为
- 545 案例11:确定拆迁行政赔偿的范围和标准,要综合考虑被拆迁人的实际损失情况。
- 548 案例12:因违法拆迁导致房屋灭失无法重新评估的,应按房屋赔偿时的市场价格予以确定

上 篇

法律政策解读



一、综 合

◆ 法律

中华人民共和国宪法(节录)

(1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过 1982年12月4日全国人民代表大会公告公布施行 根据1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》和2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》修正)

……

第九条 【自然资源】* 矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,都属于国家所有,即全民所有;由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

国家保障自然资源的合理利用,保护珍贵的动物和植物。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏自然资源。

应用

1. 国家所有的自然资源

(1) 矿藏、水流、海域属于国家所有(根据《中华人民共和国水法》的规定,水资源属于国家所有,即全民所有;农业集体经济组织所有的水塘、水库中的

水,属于集体所有;根据《中华人民共和国矿产资源法》,地表或者地下的矿产资源的国家所有权,不因其所依附的土地的所有权或者使用权的不同而改变)。

(2) 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。

(3) 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;

(4) 法律规定属于国家所有的野生动植物资源,属于国家所有;

(5) 无线电频谱资源属于国家所有。

国家所有的森林、山岭、草原、荒地、

* 条文主旨为编者所加,下同。

滩涂、水面等自然资源,可以依法由全民所有制单位使用,也可以依法确定由集体所有制单位使用,国家保护它的使用、收益的权利;使用单位有管理、保护、合理利用的义务。国家所有的矿藏,可以依法由全民所有制单位和集体所有制单位开采,也可以依法由公民采挖。国家保护合法的采矿权。公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面的承包经营权,受法律保护。承包双方的权利和义务,依照法律由承包合同规定。国家所有的矿藏、水流,国家所有的和法律规定属于集体所有的林地、山岭、草原、荒地、滩涂不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

2. 自然资源国家所有权的行使

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。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。国有财产由国务院代表国家行使所有权的权能;法律另有规定的,依照其规定。

(1)矿藏:矿产资源属于国家所有,由国务院行使国家对矿产资源的所有权。勘查、开采矿产资源,必须依法分别申请、经批准取得探矿权、采矿权,并办理登记;但是,已经依法申请取得采矿权的矿山企业在划定的矿区范围内为本企业的生产而进行的勘查除外。矿产资源勘查登记工作,由国务院地质矿产主管部门负责;特定矿种的矿产资源勘查登记工作,可以由国务院授权有关主管部门负责。开采矿产资源的,应当根据法律规定的权限分别由国务院

地质矿产主管部门、由国务院授权的有关主管部门或由省、自治区、直辖市人民政府地质矿产主管部门审批和颁发采矿许可证。

(2)水流:国家对水资源实行统一管理与分级、分部门管理相结合的制度。国务院水行政主管部门负责全国水资源的统一管理工作。国务院其他有关部门按照国务院规定的职责分工,协同国务院水行政主管部门,负责有关的水资源管理工作。县级以上地方人民政府水行政主管部门和其他有关部门,按照同级人民政府规定的职责分工,负责有关的水资源管理工作。

(3)海域:海域属于国家所有,国务院代表国家行使海域所有权。任何单位或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让海域。单位和个人使用海域,必须依法取得海域使用权。

(4)国有土地:国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

(5)国有森林:使用国家所有的森林资源,应当根据规定分别向国务院林业主管部门、县级以上地方人民政府林业主管部门提出申请,由其登记造册,核发证书。

(6)国有草原:国务院农牧业部门主管全国的草原管理工作,县级以上地方人民政府农牧业部门主管本行政区域内的草原管理工作。全民所有的草原,