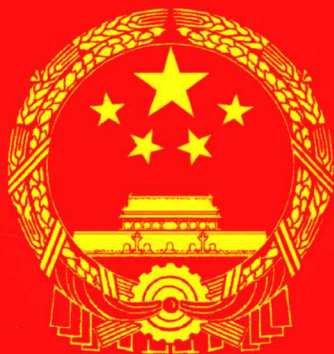


最新版·国有土地上房屋征收与补偿条例

实用版



国有土地上房屋 征收与补偿条例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图并注在编目 (CIP) 案登 (917)

国有土地上房屋 征收与补偿条例

(实用版)

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：实用版 / 中国法制出版社编. —2 版. —北京：中国法制出版社，2018. 8

ISBN 978 - 7 - 5093 - 9667 - 4

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. 39②D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 182975 号

责任编辑 徐 冉

封面设计 杨泽江

国有土地上房屋征收与补偿条例 (实用版)

GUOYOU TUDI SHANG FANGWU ZHENGSHOU YU BUCHANG TIAOLI
(SHIYONGBAN)

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850 毫米 × 1168 毫米 32 开

版次/2018 年 8 月第 2 版

印张/6.25 字数/142 千

2018 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 9667 - 4

定价：18.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：010 - 66031119

网址：<http://www.zgfs.com>

编辑部电话：010 - 66075800

市场营销部电话：010 - 66033393

邮购部电话：010 - 66033288

(如有印装质量问题，请与本社印务部联系调换。电话：010 - 66032926)

■ 实用版

编辑说明

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的有些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。“实用版”法律图书至今已行销多年，因其权威、实用、易懂的优点，成为广大读者理解、掌握法律的首选工具。

“实用版系列”独具五重使用价值：

1. **专业出版**。中国法制出版社是中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范**。法律条文利用了本社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

3. **条文解读详致**。本书中的【理解与适用】均是从庞杂的相互关联的法律条文以及全国人大常委会法制工作委员会等对条文的权威解读中精选、提炼而来；【典型案例指引】来自最高人民法院公报、各高级人民法院判决书等，点出适用要点，展示解决法律问题的实例。

4. **附录实用**。书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、办案常用数据等内容，帮助提高处理法律纠纷的效率。

5. **附赠电子版**。与本分册主题相关、因篇幅所限而未收录的相关文件、“典型案例指引”所涉及的部分重要案例全文，均制作成电子版文件。扫一扫封底“法律法规全书公众号”即可免费获取。

中国法制出版社

2018年8月

《国有土地上房屋征收与补偿条例》 理解与适用

2011年1月19日国务院第141次常务会议通过《国有土地上房屋征收与补偿条例》，于2011年1月21日公布，并自公布之日起施行，《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。

与国务院2001年公布的《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称原拆迁条例）相比，本条例突出了“维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益”的立法目的与宗旨：一是规定了只有为了公共利益的需要，才能征收单位、个人的房屋，并且强调应当对被征收人给予公平补偿（第2条）。二是明确了房屋征收与补偿的原则，用于指导整个房屋征收与补偿工作，这是新增的内容，原拆迁条例对此未作规定（第3条）。三是规定了房屋征收与补偿的主体是政府，改变了原来由取得拆迁许可证的单位作为拆迁主体实施拆迁的做法。主体的变化导致法律关系也发生了相应的变化，根据原拆迁条例的规定，拆迁法律关系产生于拆迁人和被拆迁人之间，政府的房屋拆迁管理部门作为主管部门，对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理，并可以作为中立的第三方对拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人之间的争议作出行政裁决；而根据本条例的规定，征收法律关系产生于政府和被征收人之间，政府作为当事人一方，不再作为中立的第三方，因而也不具有行政裁决权（第4条）。四是规定了房屋征收部门可以委托实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，但接受委托的房屋征收实施单位不得以营利为目的。根据原拆迁条例的规定，建设单位是拆迁人，这是由当时的历史条件所决定的。从近几年的实践看，由于拆迁进度与建设单位的经济利益直接相关，容易

造成拆迁人与被拆迁人矛盾激化。为此，本条例改变了以前由建设单位拆迁的做法，规定房屋征收部门可以委托实施单位承担房屋征收补偿的具体工作，并且其不得以营利为目的（第5条）。

按照统筹兼顾工业化、城镇化需要和房屋被征收群众利益，把公共利益同被征收人个人利益统一起来的总体要求，《国有土地上房屋征收与补偿条例》主要内容包括以下方面：一是对被征收人的补偿包括被征收房屋价值的补偿、搬迁与临时安置补偿、停产停业损失补偿和补助、奖励。对被征收房屋价值的补偿不得低于类似房地产的市场价格。对符合住房保障条件的被征收人除给予补偿外，政府还要优先给予住房保障。二是征收范围。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和旧城区改建还应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划。三是征收程序。扩大公众参与程度，征收补偿方案要征求公众意见，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，还要组织听证会并修改方案。政府作出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估。四是政府为房屋征收与补偿的主体。禁止建设单位参与搬迁，承担房屋征收与补偿具体工作的单位不得以营利为目的。五是取消行政强制拆迁。被征收人超过规定期限不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。此外，还对违反本条例的行为设定了严格的法律责任。

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】 | 10 |
| 2 | 第 二 条 【适用范围】 | 11 |
| | [征收房屋的前提] | |
| | [适用范围] | |
| 4 | 第 三 条 【基本原则】 | 18 |
| 4 | 第 四 条 【行政管辖】 | 19 |
| 5 | 第 五 条 【房屋征收实施单位】 | |
| 6 | 第 六 条 【主管部门】 | 21 |
| 6 | 第 七 条 【举报与监察】 | 22 |

第二章 征收决定

- | | | |
|----|--------------------|----|
| 7 | 第 八 条 【征收情形】 | 24 |
| 9 | 第 九 条 【征收相关建设的要求】 | 25 |
| 10 | 第 十 条 【征收补偿方案】 | |
| 10 | 第 十 一 条 【旧城区改建】 | |
| 11 | 第 十 二 条 【社会稳定风险评估】 | 30 |
| 12 | 第 十 三 条 【征收公告】 | 35 |
| 12 | 第 十 四 条 【征收复议与诉讼】 | |
| | [行政复议] | |

[行政诉讼]

- 14 第十五条 【征收调查登记】
14 第十六条 【房屋征收范围确定】

第三章 补 偿

- 15 第十七条 【征收补偿范围】
 [征收补偿]
 [补助和奖励]
- 16 第十八条 【涉及住房保障情形的征收】
- 17 第十九条 【被征收房屋价值的补偿】
 [类似房地产]
 [房屋征收评估]
- 18 第二十条 【房地产价格评估机构】
- 19 第二十一条 【产权调换】
 [补偿方式]
 [旧城区改建征收个人住宅]
- 21 第二十二条 【搬迁与临时安置】
- 22 第二十三条 【停产停业损失的补偿】
- 22 第二十四条 【临时建筑】
- 24 第二十五条 【补偿协议】
- 24 第二十六条 【补偿决定】
- 25 第二十七条 【先补偿后搬迁】
 [先补偿、后搬迁]
 [暴力等非法行为的禁止]
- 26 第二十八条 【依法申请法院强制执行】
- 28 第二十九条 【征收补偿档案与审计监督】

第四章 法律责任

- 28 | 第三十条 【玩忽职守等法律责任】
- 29 | 第三十一条 【暴力等非法搬迁法律责任】
- 29 | 第三十二条 【非法阻碍征收与补偿工作法律责任】
- 29 | 第三十三条 【贪污、挪用等法律责任】
- 30 | 第三十四条 【违法评估法律责任】

第五章 附 则

- 30 | 第三十五条 【施行日期】

实用核心法规

- 31 | 中华人民共和国宪法（节录）
（2018年3月11日）
- 32 | 中华人民共和国物权法（节录）
（2007年3月16日）
- 45 | 中华人民共和国土地管理法
（2004年8月28日）
- 65 | 中华人民共和国城市房地产管理法
（2009年8月27日）
- 78 | 中华人民共和国城乡规划法
（2015年4月24日）
- 93 | 中华人民共和国行政诉讼法
（2017年6月27日）
- 112 | 中华人民共和国行政复议法
（2017年9月1日）
- 122 | 中华人民共和国行政强制法
（2011年6月30日）

- 137 不动产登记暂行条例
(2014年11月24日)
- 144 中华人民共和国政府信息公开条例
(2007年4月5日)
- 152 城市房地产开发经营管理条例
(2018年3月19日)
- 158 国有土地上房屋征收评估办法
(2011年6月3日)
- 164 房地产估价机构管理办法
(2015年5月4日)
- 177 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)
- 179 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年6月13日)
- 181 最高人民法院关于在征收拆迁案件中进一步严格规范司
法行为积极推进“裁执分离”的通知
(2014年7月22日)

实用附录

- 185 一、国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式
- 187 二、征收耕地的补偿费用标准及计算公式

电子版增补法规（请扫封底“法律法规全书公众号”二维码获取）

法律法规

- 中华人民共和国资产评估法
(2016年7月2日)

中华人民共和国行政复议法实施条例

(2007年5月29日)

房屋登记办法

(2008年2月15日)

城市危险房屋管理规定

(2004年7月20日)

最高人民法院关于适用《中华人民共和国行政诉讼法》
的解释

(2018年2月6日)

典型案例

最高人民法院公布全国法院征收拆迁十大典型案例

(2014年8月29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 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。

► 理解与适用

房屋征收是政府行为，主体是政府，但房屋征收与补偿又不仅仅涉及政府，也涉及房屋被征收群众和各种社会组织，并且征收活动历时时间长、范围广、法律关系复杂，因此，有必

* 条文主旨为编者所加，下同。

要通过立法，对政府的征收行为，各方的权利义务等予以规范，从而保证房屋征收与补偿工作依法、有序地进行。

► 条文参见

《宪法》^① 第 10、13 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。

► 理解与适用

[征收房屋的前提]

本条明确规定，征收国有土地上单位、个人的房屋只能是为了公共利益的需要。这就明确了实施房屋征收的前提。该规定的主要依据：一是《宪法》第 13 条第 3 款规定，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。二是《物权法》第 42 条第 1 款规定，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。三是《城市房地产管理法》第 6 条规定，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。

[适用范围]

本条例只适用于征收国有土地上单位、个人的房屋，不适用于集体土地征收。

^① 为便于阅读，本书中相关法律文件标题中的“中华人民共和国”字样都予以删除。

► 条文参见

《物权法》第42条；《城市房地产管理法》第6条

► 典型案例指引

1. 谢某与某大队等承包地征收补偿费用分配纠纷上诉案（黑龙江省齐齐哈尔市中级人民法院民事判决书〔2010〕齐民二终字第535号）

案件适用要点：根据《土地管理法》的规定，征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。征收耕地的安置补助费按照需要安置的农业人口计算。另根据《土地管理法实施条例》的规定，土地补偿费归农村集体经济组织所有，安置补助费须专款专用，需要安置的人员由农村集体经济组织安置的，安置补助费支付给农村集体经济组织，由农村集体经济组织管理和使用，由其他单位安置的，安置补助费支付给安置单位，不需统一安置的，安置补助费发给被安置人员个人或者征得被安置人员同意后用于支付被安置人员的保险费用。

2. 孔庆丰诉泗水县人民政府房屋征收决定案〔最高法公布全国法院征收拆迁十大典型案例〕

案件适用要点：根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第2条、第19条的规定，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给予公平补偿。对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。根据立法精神，对被征收房屋的补偿，应参照就近区位新建商品房的价格，以被征收人在房屋被征收后居住条件、生活质量不降低为宜。本案中，优惠价格显然低于市场价格，对被征收房屋的补偿价格也明显低于被征收人的出资购买价格。该征收补偿方案的规定对被征收人显失公平，违反了《条例》的相关规定。故判决：撤销被告泗水县人民政府作出的《决定》。宣判后，各方当事人均未提出上诉。

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。

► 理解与适用

本条的规定包括三层含义：一是房屋征收与补偿的主体是市、县级人民政府；二是房屋征收与补偿工作由市、县级人民政府确定的房屋征收部门组织实施；三是市、县级人民政府有关部门应当按照职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

市、县级人民政府的职责主要有：组织有关部门论证和公布征收补偿方案，征求公众意见（第10条）；对征收补偿方案的征求意见情况和修改情况进行公布，以及因旧城区改建需要征收房屋，多数人不同意情况下举行听证会（第11条）；对房屋征收进行社会稳定风险评估（第12条）；依法作出房屋征收决定并公布（第13条）；制定房屋征收的补助和奖励办法（第17条）；组织有关部门对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认证和处理（第24条）；依法作出房屋征收补偿决定（第26条）等。

房屋征收部门的设置可以有以下两种形式：一是市、县级人民政府设立专门的房屋征收部门；二是在现有的部门（如房地产管理部门、建设主管部门）中，确定一个部门作为房屋征收部门。房屋征收部门的职责主要有：委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，并对委托实施的房屋征收与补偿行为负责监督（第5条）；拟定征收补偿方案，并报市、县级人民政府（第10条）；组织对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，并公布调查结果（第15条）；书面通知有关部门暂停办理房屋征收范围内的新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等相关手续（第16条）；与被征收人签订补偿协议（第25条）；与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议或者被征收房屋所有权人不明确的，报请作出征收决定的市、县级人民政府作出补偿决定（第26条）；依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布（第29条）等。

► 条文参见

《城市房地产管理法》第7条；《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。

► 理解与适用

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。委托的事项一般包括：协助进行调查、登记，协助编制征收补偿方案，协助进行房屋征收与补偿政策的宣传、解释，就征收补偿的具体问题与被征收人协商，协助组织征求

意见、听证、论证、公示以及组织对被征收房屋的拆除等。

承担房屋征收与补偿工作的实施单位，应当是不以营利为目的的，其所需工作经费应当由政府财政予以保障。

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。

► 条文参见

《地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》第59、66条

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。

► 理解与适用

举报的主体既包括被征收人和利害关系人，例如，被征收人的亲属、被征收房屋的抵押权人、被征收人所负债务的债权人等，也包括与征收活动没有利害关系的任何组织和个人。举报的内容既包括人民政府、人民政府工作部门及其工作人员的行为，例如，违反规定作出房屋征收决定，违反规定给予补偿，