



最新法律政策全书系列

最新

房屋征收 法律政策全书

ZUI XIN FANGWU ZHENGSHOU
FALU ZHENGCE QUANSHU

· 第六版 ·

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



最新法律政策全书系列

最新

房屋征收 法律政策全书

ZUI XIN FANGWU ZHENGSHOU
FALU ZHENGCE QUANSHU

· 第六版 ·

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



最新法律政策全书系列

最新

房屋征收 法律政策全书

ZUI XIN FANGWU ZHENGSHOU
FALU ZHENGCE QUANSHU

· 第六版 ·

中国法制出版社
CHINA LEGAL SYSTEM PUBLISHING HOUSE

图书在版编目（CIP）数据

最新房屋征收法律政策全书/中国法制出版社编. —6版. —北京：
中国法制出版社，2021.1

（最新法律政策全书系列；9）

ISBN 978-7-5216-1453-4

I . ①最… II . ①中… III . ①房屋拆迁-法规-汇编-中国
IV . ①D922.389

中国版本图书馆CIP数据核字（2020）第223501号

责任编辑 谢雯

封面设计 周黎明

最新房屋征收法律政策全书（第六版）

ZUI XIN FANGWU ZHENGSHOU FALÜ ZHENGCE QUANSHU (DI-LIU
BAN)

编者/中国法制出版社

经销/新华书店

印刷/

开本/880毫米×1230毫米 32开 印张/20.5 字数/867千

版次/2021年1月第6版

2021年1月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5216-1453-4 定价：59.00元

北京西单横二条2号

邮政编码100031

传真：010-66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>
66010493

编辑部电话：010-

市场营销部电话：010-66033393
66033288

邮购部电话：010-

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

导读

当前，我国正处于传统农业社会向现代工业社会的转型时期，城市规模不断扩大，但受到国家实行的最严格的土地管理制度的限制，使得对城市旧城区及其近郊集体土地的房屋拆迁成为城市发展的必然选择。拆迁对于提高城镇居民居住水平、改善城市面貌、完善城市功能、促进经济社会发展发挥了重要作用。但另一方面，大规模“急进”的拆迁改建工作也导致了一系列的社会问题，突出表现是因旧城改造、拆迁安置、城市规划及城市房屋登记管理等引发的矛盾逐年增多。

为了规范房屋征收补偿行为，维护被征收当事人的合法权益，保障建设项目的顺利进行，国家不断完善房屋征收补偿法律法规、政策，加大对房屋征收补偿的管理力度。在2001年6月13日，国务院颁布了《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《拆迁条例》），成为调整房屋拆迁的重要行政法规。2007年颁布《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）虽然没有涉及城市房屋征收补偿的直接规定，但在条文中也规定了征收征用的前提性条件。比如，《物权法》第42条第1款中首先明确征收征用必须以公共利益需要为前提，而第148条则指出，提前收回土地使用权也必须以公共利益的需要为目的。

《物权法》实施后，出现了一些城市房屋征收与拆迁法规与《物权法》规定不完全一致的情况。尤其是，《拆迁条例》所确立的原则和程序与《物权法》的精神相冲突，导致实践中一方面暴力拆迁、野蛮拆迁等问题层出不穷，另一方面部分拆迁人漫天要价，“以闹取利”，拆迁工作难以顺利进行。《拆迁条例》所确立的制度的种种弊

端尽显，已无法调整和规范房屋征收补偿中的各种利益关系，废止《拆迁条例》已成社会共识。在此背景下，国务院于2011年出台了《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征收条例》），同时废止了《拆迁条例》。这一新条例依据《物权法》中的相关理念和规定，为解决目前存在的征收补偿争议、暴力拆迁等方面的突出问题提供制度上的依据。2020年5月8日通过，2021年1月1日起施行的《中华人民共和国民法典》，将《物权法》废止，民法典物权编延续了关于征收补偿的规定，是房屋征收的主要法律依据。

随着《征收条例》的正式实施，城市房屋征收补偿从制度到理念都发生了较大的变化，相关的配套制度也进行了修订，基于此，我们对本书进行了全新修订，力图反应这些年在房屋征收补偿制度领域所发生的变化，使广大读者能够及时、全面、系统地了解和掌握房屋征收补偿方面的最新法规、政策，依法维护自己的合法权益。本书对于我国现行有效的房屋征收补偿法律法规规章、政策做了一个全面的收录与梳理，通过合理明晰的分类，分专题进行归纳，方便读者查找与使用。总体来看，本书具有以下特点：一是涵盖面广。本书所收录的内容涉及征收安置补偿、征收估价、征收救济等多个方面，涵盖部分省、自治区、直辖市城市房屋征收补偿法规、规章，以及部分与征收补偿工作相关的法律、法规，内容丰富。二是分类明确。本书按照专题进行归纳，涉及房屋征收的各个环节。本书既适合普通群众特别是被征收人阅读，又可作为城镇房屋征收工作人员学习掌握征收补偿法规、政策的重要参考书。本书的主要内容包括如下几部分：

第一部分“综合”。对房屋征收补偿主体法规——《国有土地上房屋征收与补偿条例》，及与房屋征收相关的常用土地、房屋等方面的基本法律法规进行了集中收录。《征收条例》是我国对于城镇国有

土地上单位和个人房屋征收权限和程序规定的主要依据。《征收条例》作为我国关于房屋征收补偿管理的基础，对比较常见的问题都做了具体规定，其内容涵盖了征收的条件与程序、补偿程序与标准及违法征收的法律责任等方面。

第二部分“征收项目招投标”。招标的特点是公开、公平和公正，将采购活动置于透明的环境之中，有效地防止了腐败行为以及侵犯人民群众权益的行为发生，从某种意义上说，在征收补偿工作中招标投标制度执行得如何，是征收补偿工作能否顺利进行的关键。《中华人民共和国招标投标法》第3条特别指出，大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目，使用国有资金投资、国家融资的项目，使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目，必须进行招标。

第三部分“征收房屋面积计算”。在房屋被征收的时候，如何准确地确定被征收房屋面积是被征收人获得合理补偿的前提。房产的面积测算又有房屋的建筑面积、使用面积和产权面积之分。在房屋征收补偿中，一般是根据房屋的建筑面积来估算补偿金额的。对于建筑面积的测量，主要是建设部颁布的一些关于房屋面积测量的技术性规范，其中《建筑工程建筑面积计算规范》和《房屋测量规范》对新建、扩建、改建的工业与民用建筑工程的面积计算方法做出了具体规定。

第四部分“征收房屋估价”。被征收房屋确定了面积之后，为了确定被征收房屋的货币补偿金额，必然要根据被征收房屋的区位、地段、用途等其他因素，对房屋的市场价格进行合理的评估。房屋估价必须由具有房地产价格评估资格的估计机构来承担，评估报告也必须由专职的注册房地产估价师签字。为了规范城市房屋征收补偿估价行

为，维护当事人特别是被征收人的合法权益，针对征收补偿评估中存在的不同估价机构对同一标的出具的估价报告结果相差较大、程序不够公开、被征收人对评估结果有异议时缺乏必要的救济渠道、少数征收补偿估价机构行为不规范等诸多问题，建设部依据《征收条例》，制定下发了《国有土地上房屋征收评估办法》（以下简称《评估办法》），并废止了《城市房屋拆迁估价指导意见》（以下简称《指导意见》）。其中规定，负责房地产价格评估的机构由被征收人协商选定；征收房屋的价值将完全按照类似房地产的市场价格，不再综合政府定期公布的房地产市场价格。和《指导意见》相比，其变化主要有：（1）评估价格完全依照市场。《指导意见》规定，“拆迁估价应当参照类似房地产的市场交易价格和市、县人民政府或者其授权部门定期公布的房地产市场价格。”按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，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。《评估办法》对此进行了细化。“被征收房屋的类似房地产”是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。被征收房屋类似房地产的市场价格，是指在评估时点的平均交易价格。评估时，还要考虑到区位、用途、建筑结构等影响价值的因素。（2）评估机构由被征收人选。《指导意见》中规定，“拆迁估价机构的确定应当公开、透明，采取被拆迁人投票或拆迁当事人抽签等方式”。而《评估办法》中明确规定，“房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定”。至于评估费用由谁承担的问题，《评估办法》表示，房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担，一般由房屋征收部门作为委托人。（3）评估更多体现土地价值。《指导意见》中规定，“拆迁估价的方法一般应当采用市场比较法。不具备采用市场

比较法条件的，可以采用其他估价方法”。而新的《评估办法》中明确，估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

第五部分“征收安置补偿与补助”。房屋被征收后，对于被征收人的安置补偿是整个房屋征收环节最关键、与群众利益最密切，也最容易发生纠纷的一个环节。被征收人的安置补偿费用不仅仅是估算出的被征收人房屋的市场价格，还包括房屋的征收补助费、临时安置补助费和征收非住宅房屋的停产、停业的补偿费以及被征收房屋室内自行装饰装修的补偿金额，是征收人对被征收人给予征收补偿和安置所发生的全部费用，这些费用的计算根据各地经济发展状况制定的地方标准和规定。补偿的方式，被征收人除了可以选择房屋产权调换和货币补偿外，被征收人还可以选择其他的征收补偿方式。

第六部分“危房改造及被征收人住房保障”。在加快城市建设步伐的同时，为了进一步改善城市居民的住房条件，加快对城市危旧房屋的改造也是一项很重要的工作。为了妥善安置危改区和经济特别困难的被征收居民，国家出台了一系列廉租房、经济适用房、政府补贴住房的优惠政策，同时，各个城市一般也制定了相应的规章办法，切实解决房屋征收困难户的安置工作。

第七部分“集体土地房屋征收”。城市土地所有权性质包括国有土地和集体土地两种性质，所以，广义的城市房屋征收包括国有土地上的房屋征收和集体土地上的房屋征收。就国有土地上的房屋征收而言，我国已形成以行政法规为基础的系统理论体系和规范操作流程。而针对集体土地上的房屋征收，我国尚无专门的法律法规予以规范。具体到实践中，集体土地上的房屋征收纠纷一直是参照城市房屋征收

补偿的相关规定进行办理。这虽然在一定意义上解决了很多的现实问题和矛盾，但探索出适用于集体土地上房屋征收的特殊路径仍有必要。一方面，城市国有土地上的房屋和农村集体土地上的房屋在土地所有权性质、所有权主体、土地管理方式以及征收安置对象方面均有差异。另一方面，集体土地上的房屋征收问题在程序上和补偿上具有其特殊性，补偿费用除了房屋征收的安置补偿费外，还涉及土地征收的安置补偿费。所以，《征收条例》不具有直接的可参考性。各地政府在制定补偿标准时具有较为宽泛的自由裁量权，征收程序和补偿标准也随之多元化。

2020年5月28日，《中华人民共和国民法典》第361条规定，集体所有的土地作为建设用地的，应当依照土地管理的法律规定办理。此处“土地管理的法律规定”主要是指1986年6月25日公布，2019年8月26日第三次修订的《中华人民共和国土地管理法》。根据《中华人民共和国土地管理法》第63条规定，土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。

故此，国务院针对集体建设用地使用权制定具体办法已得到授权。在2014年7月29日颁布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》尚未完成修改以及国务院其他具体办法出台之前，集体土地的房屋征收得以适用的法律依据则主要是《中华人民共和国土地管理法》第63条。该条规定难以涵盖的部分，暂时参照国有土地上的房屋征收规定、集体经营性建设用地的实践探索及各地政府颁布的集体土地上房屋征收的规范性法律文件予以补足。

第八部分“征收争议解决”。由于法律规定对未达成征收补偿协议的纠纷采取了行政裁决前置的程序，即征收人与被征收人就搬迁期限、补偿方式、补偿标准以及搬迁过渡方式、过渡期限等原因达不成协议时，当事人必须就该纠纷申请市、县人民政府城市房屋征收管理部门对此作出裁决。对行政裁决不服的，才可以依法申请行政复议或者向人民法院起诉。未经裁决就向人民法院起诉的，人民法院不予受理。所以，行政裁决、行政复议、诉讼构成了征收补偿纠纷争议解决的救济渠道。房屋征收管理部门工作人员或者行政强制执行人员违法违规的，不但可能承担行政责任，触犯刑律的，还要依法追究刑事责任。对行政裁决不服的，被征收人可以依据《行政复议法》提起复议或者依据《行政诉讼法》向法院提起诉讼。

第九部分“各省（区、市）国有土地上房屋征收与补偿的规定”。收录了20多个省（区、市）关于国有土地上房屋征收与补偿的实施细则、实施意见及暂行办法等。如2020年7月24日颁布的《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》，2020年9月24日颁布的《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等。

最后的附录部分，收录了房屋征收补偿工作有关的相关图表、文书、协议等内容，方便读者根据自己的需求选用。

- 一 综合

- 国有土地上房屋征收与补偿条例
- 中华人民共和国宪法（节录）
- 中华人民共和国民法典（节录）
- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释（一）
- 中华人民共和国城市房地产管理法
- 中华人民共和国城乡规划法
- 不动产登记暂行条例
- 不动产登记暂行条例实施细则
- 城市、镇控制性详细规划编制审批办法
- 住房和城乡建设部关于废止注册城市规划师注册登记办法的通知
- 住房和城乡建设部关于印发《建设用地容积率管理办法》的通知
- 闲置土地处置办法
- 中华人民共和国文物保护法（节录）
- 中华人民共和国行政许可法
- 中华人民共和国行政强制法
- 中华人民共和国政府信息公开条例
- 最高人民法院关于审理政府信息公开行政案件若干问题的规定
- 中华人民共和国刑法（节录）

- 二 征收项目招投标

- 中华人民共和国招标投标法
- 中华人民共和国招标投标法实施条例

- 三 征收房屋面积计算
 - 建筑工程建筑面积计算规范
 - 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
 - 房产测绘管理办法
 - 房产测量规范
 - 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）
- 四、征收房屋估价
 - 房地产估价规范
 - 国有土地上房屋征收评估办法
 - 房地产估价机构管理办法
 - 住房和城乡建设部关于进一步规范房地产估价机构管理工作的通知
 - 住房和城乡建设部关于修改《勘察设计注册工程师管理规定》等11个部门规章的决定
 - 重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法（暂行）
 - 淄博市国有土地上房屋征收评估管理规定
- 五 征收安置补偿与补助
 - 北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法
 - 贵州省国有土地上房屋征收停产停业损失补偿指导意见
 - 赣州市中心城区国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法
 - 鹰潭市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法
 - 常州市市区国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行规定
 - 泰州市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法
 - 重庆市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法（暂行）
- 六 危房改造及被征收人住房保障
 - 城市危险房屋管理规定

- [住房和城乡建设部关于发布行业标准《危险房屋鉴定标准》的公告](#)
- [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](#)
- [经济适用住房管理办法](#)
- [国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见](#)
- [廉租住房保障办法](#)
- [天津市经济适用住房管理办法](#)
- [天津市廉租住房管理办法](#)
- [天津市经济租赁住房管理办法](#)
- [青岛市经济适用住房管理办法](#)
- [七 集体土地房屋征收](#)
 - [中华人民共和国土地管理法](#)
 - [中华人民共和国土地管理法实施条例](#)
 - [大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例](#)
 - [上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定](#)
 - [上海市人民政府关于延长《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》有效期的通知](#)
 - [浙江省征地补偿和被征地农民基本生活保障办法](#)
 - [福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法](#)
 - [江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法](#)
- [八 征收争议解决](#)
 - [中华人民共和国行政诉讼法](#)
 - [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](#)
 - [中华人民共和国行政复议法](#)
 - [中华人民共和国行政复议法实施条例](#)

- [信访条例](#)
- [国土资源听证规定](#)
- [公证程序规则](#)
- [住房和城乡建设部关于印发《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》的通知](#)
- [住房城乡建设部关于进一步加强住房城乡建设行政复议工作的意见](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [最高人民法院关于认真贯彻执行《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》的通知](#)
- [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](#)
- [最高人民法院研究室关于人民法院对农村集体经济所得收益分配纠纷是否受理问题的答复](#)
- [最高人民法院研究室关于村民因土地补偿费、安置补助费问题与村民委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复](#)
- [最高人民法院公布人民法院征收拆迁十大案例](#)
- [最高人民法院发布8起人民法院征收拆迁典型案例（第二批）](#)
- [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](#)
- [北京市城市房屋拆迁裁决程序规定](#)
- [北京市国土资源局关于印发《北京市国土资源局行政许可事项和行政服务事项办理规则》的通知](#)

- [北京市高级人民法院关于印发《北京市高级人民法院关于行政审判适用法律问题的解答（三）》的通知](#)
- [北京市高级人民法院关于行政审判适用法律问题的解答（四）](#)
- [北京市高级人民法院关于行政审判适用法律问题的解答（五）](#)
- [北京市高级人民法院关于印发《关于〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉施行前已取得拆迁许可证项目所涉案件有关审判、执行工作的若干意见（试行）》的通知](#)
- [北京市高级人民法院关于认真贯彻落实《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》的通知](#)
- [上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答](#)
- [天津市国土资源和房屋管理局听证管理办法](#)
- [广州市国有土地上房屋征收补偿方案听证规定](#)
- [海南省城镇房屋拆迁听证规则](#)
- [湖北省征地补偿安置争议协调裁决办法](#)
- [九 各省（区、市）国有土地上房屋征收与补偿的规定](#)
 - [北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见](#)
 - [北京市旧城区改建房屋征收实施意见](#)
 - [北京市文物局关于不可移动文物列入棚户区改造和环境整治工作的指导意见](#)
 - [上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则](#)
 - [上海市国有土地上房屋征收评估管理规定](#)
 - [重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）](#)
 - [重庆市国有土地上房屋征收与补偿工作程序的指导意见](#)

- [山东省国有土地上房屋征收与补偿条例](#)
- [浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例](#)
- [河北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法](#)
- [福建省实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法](#)
- [福建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](#)
- [宁夏回族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》的通知](#)
- [宁夏回族自治区实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法](#)
- [吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法](#)
- [吉林省住房和城乡建设厅关于进一步规范国有土地上房屋征收与补偿有关工作的通知](#)
- [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](#)
- [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](#)
- [新疆维吾尔自治区实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法](#)
- [广东省国有土地上房屋征收与补偿信息公开指引](#)
- [甘肃省实施国有土地上房屋征收与补偿条例若干规定](#)
- [陕西省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见](#)
- [山西省国有土地上房屋征收与补偿条例](#)
- [湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法](#)
- [湖南省实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法](#)
- [长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法](#)
- [长沙市国有土地上房屋征收范围内未登记建筑调查认定办法](#)

- [益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法](#)
- [西安市国有土地上房屋征收与补偿办法](#)
- [杭州市人民政府关于贯彻实施《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》的若干意见](#)
- [宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法](#)
- [温州市区国有土地上工业用房征收补偿暂行办法](#)
- [温州市国有土地上房屋征收与补偿工作规程](#)
- [苏州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法](#)
- [苏州市城区征收廉租住房和公共租赁住房有关补偿问题的规定](#)
- [淮安市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法](#)
- [常州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法](#)
- [南京市国有土地上房屋征收与补偿办法](#)
- [长春市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法](#)
- [吉林市城市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法](#)
- [吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例](#)
- [吉林市人民政府办公室关于进一步做好集体土地和国有土地上房屋征收补偿工作的意见](#)
- [本溪市国有土地上房屋征收与补偿办法](#)
- [铁岭市国有土地上房屋征收与补偿办法](#)
- [大连市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿工作的实施意见](#)
- [郑州市人民政府关于国有土地上征收补偿的实施意见](#)
- [济南市国有土地上房屋征收与补偿办法实施细则](#)
- [青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例](#)
- [厦门经济特区城市房屋拆迁管理规定](#)
- [贵阳市国有土地上房屋征收补偿管理意见](#)

- [衡水市国有土地上房屋征收与补偿实施办法](#)
- [张家口市国有土地上房屋征收与补偿实施办法](#)
- [钦州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法](#)
- [武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法](#)
- [包头市国有土地上房屋征收与补偿办法](#)
- [哈尔滨市国有土地上房屋征收与补偿办法](#)
- [阳江市市区国有土地上房屋征收与补偿办法](#)
- [广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法](#)

一 综合

国有土地上房屋征收与补偿条例

(2011年1月21日 中华人民共和国国务院令590号)

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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年度计划。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第十八条 【涉及住房保障情形的征收】征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条 【被征收房屋价值的补偿】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。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

第二十条 【房地产价格评估机构】 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十一条 【产权调换】 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条 【搬迁与临时安置】 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十三条 【停产停业损失的补偿】对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第二十四条 【临时建筑】市、县级人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

第二十五条 【补偿协议】房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 【补偿决定】房屋征收部门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，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第二十七条 【先补偿后搬迁】实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十八条 【依法申请法院强制执行】被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第二十九条 【征收补偿档案与审计监督】房屋征收部门应当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。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第三十条 【玩忽职守等法律责任】市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 【暴力等非法搬迁法律责任】采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十二条 【非法阻碍征收与补偿工作法律责任】采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十三条 【贪污、挪用等法律责任】贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十四条 【违法评估法律责任】房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令

限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十五条 【施行日期】本条例自公布之日起施行。2001年6月13日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。

附：国务院法制办、住房和城乡建设部负责人就《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关问题答记者问

(2011年1月23日)

2011年1月21日，国务院总理温家宝签署国务院令，公布《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称条例），自公布之日起施行。国务院法制办、住房城乡建设部负责人为此接受了记者的采访。

问：制定条例的总体思路是什么？

答：党中央、国务院高度重视条例的制定工作，指出条例直接关系到人民群众切身利益，要求我们深入了解情况，广泛听取意见，集中力量组织对难点问题逐项攻关，力争条例早日出台。为了妥善处理实践中的矛盾，制定条例的总体思路：一是统筹兼顾工业化、城镇化建设和土地房屋被征收群众的利益，努力把公共利益同被征收人个人利益统一起来。二是通过明确补偿标准、补助和奖励措施，保护被征收