



融贯中西·务实创新

2011年02月21日

《国有土地上房屋征收与补偿条例》简述

2011年1月21日，国务院颁布《国有土地上房屋征收与补偿条例》，该条例自颁布之日起生效。与此同时国务院2001年6月13日颁布实施的《城市房屋拆迁管理条例》被废止。

与《物权法》的规定相适应，《国有土地上房屋征收与补偿条例》体现了公共利益征收原则。在具体制度设计上，采取了“征收主体为市、县级人民政府，建设单位不得参与征收”、“先补偿、后征收”、“申请法院执行强制拆迁”和“禁止以违法行为实施房屋征收”等新的措施，以保证公共利益和被拆迁人的合法利益。

1、 条例的适用范围

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，该条例的适用范围为“国有土地上的房屋征收与补偿活动”。因此农村集体土地上的房屋征收不适用该条例的规定。

2、 房屋征收和补偿的基本原则

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，因公共利益的需要而征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定。该条例对公共利益的概念通过列举方式予以明确，具体包括：国防和外交需要；政府组织实施的基础设施建设需要；政府组织实施的公共事业的需要；政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；政府实施的旧城区改建的需要；其他公共利益的需要。

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。

3、 房屋征收补偿的主体

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，市、县级人民政府负责各自行政区域内的房屋征收与补偿工作，建设单位被禁止参与搬迁。同时，市、县级人民政府房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，但该被委托的房屋征收实施单位不得以营利为目的。

通过明确规定房屋征收补偿工作由政府部门承担，禁止建设单位参与搬迁，该条例试图解决房屋搬迁补偿工作中建设单位（通常直接负责拆迁工作）与被拆迁人之间的利益冲突，建立由政府房屋征收补偿部门和实施单位组成的利益缓冲带。

4、 房屋征收补偿方案的确定

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，房屋征收部门拟定的征收补偿方案需上报市、县级人民政府。市、县级人民政府应当组织对征收补偿方案的论证并将该方案予以公布、征求公众意见。

需要注意的是，如因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收方案不符合本条例规定的，市、县级人民政府应带组织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征收补偿方案。

5、 房屋征收补偿价值的确定

《国有土地上房屋征收与补偿条例》对于被征收房屋征收补偿价值的确定采取了较为市场化的处理方式。根据该条例的规定，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。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确定。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。

通过明确规定对被征收房屋价值的补偿不得低于被征收房屋类似房地产的市场价格并赋予被征收人选择房地产价格评估机构的权利，该条例有效保障了被征收人在房屋征收补偿中维护自身利益维护的能力。

6、 补偿协议和补偿决定

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，房屋征收部门应当与被征收人订立补偿协议。补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

如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。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。

该条例赋予了市、县级人民政府在特殊情况下单方面作出补偿决定的权利。为保护被征收人的利益，该条例又明确规定了市、县级人民政府作出征收决定前，征收补偿费用应当足额到位。

7、 对违法征收行为的限制和法院强制执行

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，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定或补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。任何单位不得采取暴力、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。该项规定明确禁止了暴力拆迁行为，有助于维护被征收人的合法利益。

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。对于法院强制执行征收行为的具体方式及其对应的监督方式，在该条例中并未明确规定。

8、 违法征收行为和违法阻碍征收行为的法律责任

《国有土地上房屋征收与补偿条例》对以违法行为实施房屋征收和以违法行为阻碍房屋征收规定了明确的法律责任。

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或其他直接责任人员，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。采取暴力、威胁等方式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。

如果您对上述内容有任何疑问，敬请不吝垂询，非常感谢！

● 特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国法律及实务的最新动态和发展，上述有关信息不应被看作是特定事务的法律意见或法律依据，上述内容仅供参考。

如您对上述内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所的下列人员联系：

联络我们

北京总部

电话：+86-10-8525 5500

地址：中国北京市东长安街1号东方广场办公楼C1座906室

邮编：100738

金文玉 律师：

电话：+86-10-8525 5557

Email: wenyu.jin@hankunlaw.com

上海分所

电话：+86-21-6080 0909

地址：中国上海市静安区南京西路1266号恒隆广场5709室

邮编：200040

曹银石 律师：

电话：+86-21-6080 0980

Email: yinshi.cao@hankunlaw.com

深圳分所

电话：+86-755-3680 6500

地址：中国深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场4709室

邮编：518048

王哲 律师：

电话：+86-755-3680 6518

Email: jason.wang@hankunlaw.com