

國有土地上房屋徵收與補償條例

第一章 總 則

第一條 爲了規範國有土地上房屋徵收與補償活動，維護公共利益，保障被徵收房屋所有權人的合法權益，制定本條例。

第二條 爲了公共利益的需要，徵收國有土地上單位、個人的房屋，應當對被徵收房屋所有權人（以下稱「被徵收人」）給予公平補償。

第三條 房屋徵收與補償應當遵循決策民主、程式正當、結果公開的原則。

第四條 市、縣級人民政府負責本行政區域的房屋徵收與補償工作。

市、縣級人民政府確定的房屋徵收部門（以下稱「房屋徵收部門」）組織實施本行政區域的房屋徵收與補償工作。

市、縣級人民政府有關部門應當依照本條例的規定和本級人民政府規定的職責分工，互相配合，保障房屋徵收與補償工作的順利進行。

第五條 房屋徵收部門可以委託房屋徵收實施單位，承擔房屋徵收與補償的具體工作。房屋徵收實施單位不得以營利爲目的。

房屋徵收部門對房屋徵收實施單位在委託範圍內實施的房屋徵收與補償行爲負責監督，並對其行爲後果承擔法律責任。

第六條 上級人民政府應當加強對下級人民政府房屋徵收與補償工作的監督。

國務院住房城鄉建設主管部門和省、自治區、直轄市人民政府住房城鄉建設主管部門應當會同同級財政、國土資源、發展改革等有關部門，加強對房屋徵收與補償實施工作的指導。

第七條 任何組織和個人對違反本條例規定的行爲，都有權向有關人民政府、房屋徵收部門和其他有關部門舉報。接到舉報的有關人民政府、房屋徵收部門和其他有關部門對舉報應當及時核實、處理。

監察機關應當加強對參與房屋徵收與補償工作的政府和有關部門或者單位及其工作人員的監察。

第二章 徵收決定

第八條 爲了保障國家安全、促進國民經濟和社會發展等公共利益的需要，有下列情形之一，確需徵收房屋的，由市、縣級人民政府作出房屋徵收決定：

- （一）國防和外交的需要；
- （二）由政府組織實施的能源、交通、水利等基礎設施建設的需要；
- （三）由政府組織實施的科技、教育、文化、衛生、體育、環境和資源保護、防災減災、文物保護、社會福利、市政公用等公共事業的需要；
- （四）由政府組織實施的保障性安居工程建設的需要；

(五) 由政府依照城鄉規劃法有關規定組織實施的對危房集中、基礎設施落後等地段進行舊城區改建的需要；

(六) 法律、行政法規規定的其他公共利益的需要。

第九條 依照本條例第八條規定，確需徵收房屋的各項建設活動，應當符合國民經濟和社會發展規劃、土地利用總體規劃、城鄉規劃和專項規劃。保障性安居工程建設、舊城區改建，應當納入市、縣級國民經濟和社會發展年度計畫。

制定國民經濟和社會發展規劃、土地利用總體規劃、城鄉規劃和專項規劃，應當廣泛徵求社會公眾意見，經過科學論證。

第十條 房屋徵收部門擬定徵收補償方案，報市、縣級人民政府。

市、縣級人民政府應當組織有關部門對徵收補償方案進行論證並予以公佈，徵求公眾意見。徵求意見期限不得少於 30 日。

第十一條 市、縣級人民政府應當將徵求意見情況和根據公眾意見修改的情況及時公佈。

因舊城區改建需要徵收房屋，多數被徵收人認為徵收補償方案不符合本條例規定的，市、縣級人民政府應當組織由被徵收人和公眾代表參加的聽證會，並根據聽證會情況修改方案。

第十二條 市、縣級人民政府作出房屋徵收決定前，應當按照有關規定進行社會穩定風險評估；房屋徵收決定涉及被徵收人數量較多的，應當經政府常務會議討論決定。

作出房屋徵收決定前，徵收補償費用應當足額到位、專戶存儲、專款專用。

第十三條 市、縣級人民政府作出房屋徵收決定後應當及時公告。公告應當載明徵收補償方案和行政覆議、行政訴訟權利等事項。

市、縣級人民政府及房屋徵收部門應當做好房屋徵收與補償的宣傳、解釋工作。

房屋被依法徵收的，國有土地使用權同時收回。

第十四條 被徵收人對市、縣級人民政府作出的房屋徵收決定不服的，可以依法申請行政覆議，也可以依法提起行政訴訟。

第十五條 房屋徵收部門應當對房屋徵收範圍內房屋的權屬、區位、用途、建築面積等情況組織調查登記，被徵收人應當予以配合。調查結果應當在房屋徵收範圍內向被徵收人公佈。

第十六條 房屋徵收範圍確定後，不得在房屋徵收範圍內實施新建、擴建、改建房屋和改變房屋用途等不當增加補償費用的行為；違反規定實施的，不予補償。

房屋徵收部門應當將前款所列事項書面通知有關部門暫停辦理相關手續。暫停辦理相關手續的書面通知應當載明暫停期限。暫停期限最長不得超過 1 年。

第三章 補 償

第十七條 作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予的補償包括：

- (一) 被徵收房屋價值的補償；
- (二) 因徵收房屋造成的搬遷、臨時安置的補償；
- (三) 因徵收房屋造成的停產停業損失的補償。

市、縣級人民政府應當制定補助和獎勵辦法，對被徵收人給予補助和獎勵。

第十八條 徵收個人住宅，被徵收人符合住房保障條件的，作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府應當優先給予住房保障。具體辦法由省、自治區、直轄市制定。

第十九條 對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日被徵收房屋類似房地產的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。

對評估確定的被徵收房屋價值有異議的，可以向房地產價格評估機構申請覆核評估。對覆核結果有異議的，可以向房地產價格評估專家委員會申請鑒定。

房屋徵收評估辦法由國務院住房城鄉建設主管部門制定，制定過程中，應當向社會公開徵求意見。

第二十條 房地產價格評估機構由被徵收人協商選定；協商不成的，通過多數決定、隨機選定等方式確定，具體辦法由省、自治區、直轄市制定。

房地產價格評估機構應當獨立、客觀、公正地開展房屋徵收評估工作，任何單位和個人不得干預。

第二十一條 被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。

被徵收人選擇房屋產權調換的，市、縣級人民政府應當提供用於產權調換的房屋，並與被徵收人計算、結清被徵收房屋價值與用於產權調換房屋價值的差價。

因舊城區改建徵收個人住宅，被徵收人選擇在改建地段進行房屋產權調換的，作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府應當提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二條 因徵收房屋造成搬遷的，房屋徵收部門應當向被徵收人支付搬遷費；選擇房屋產權調換的，產權調換房屋交付前，房屋徵收部門應當向被徵收人支付臨時安置費或者提供周轉用房。

第二十三條 對因徵收房屋造成停產停業損失的補償，根據房屋被徵收前的效益、停產停業期限等因素確定。具體辦法由省、自治區、直轄市制定。

第二十四條 市、縣級人民政府及其有關部門應當依法加強對建設活動的監督管理，對違反城鄉規劃進行建設的，依法予以處理。

市、縣級人民政府作出房屋徵收決定前，應當組織有關部門依法對徵收範圍內未經登記的建築進行調查、認定和處理。對認定為合法建築和未超過批准期限的臨時建築的，應當給予補償；對認定為違法建築和超過批准期限的臨時建築的，不予補償。

第二十五條 房屋徵收部門與被徵收人依照本條例的規定，就補償方式、補償金額和支付期限、用於產權調換房屋的地點和面積、搬遷費、臨時安置費或者周轉用房、停產停業損失、搬遷期限、過渡方式和過渡期限等事項，訂立補償協議。

補償協議訂立後，一方當事人不履行補償協議約定的義務的，另一方當事人可以依法提起訴訟。

第二十六條 房屋徵收部門與被徵收人在徵收補償方案確定的簽約期限內達不成補償協議，或者被徵收房屋所有權人不明確的，由房屋徵收部門報請作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府依照本條例的規定，按照徵收補償方案作出補償決定，並在房屋徵收範圍內予以公告。

補償決定應當公平，包括本條例第二十五條第一款規定的有關補償協定的事項。

被徵收人對補償決定不服的，可以依法申請行政覆議，也可以依法提起行政訴訟。

第二十七條 實施房屋徵收應當先補償、後搬遷。

作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予補償後，被徵收人應當在補償協議定或者補償決定確定的搬遷期限內完成搬遷。

任何單位和個人不得採取暴力、威脅或者違反規定中斷供水、供熱、供氣、供電和道路通行等非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動。

第二十八條 被徵收人在法定期限內不申請行政覆議或者不提起行政訴訟，在補償決定規定的期限內又不搬遷的，由作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府依法申請人民法院強制執行。

強制執行申請書應當附具補償金額和專戶存儲帳號、產權調換房屋和周轉用房的地點和面積等材料。

第二十九條 房屋徵收部門應當依法建立房屋徵收補償檔案，並將分戶補償情況在房屋徵收範圍內向被徵收人公佈。

審計機關應當加強對徵收補償費用管理和使用情況的監督，並公佈審計結果。

第四章 法律責任

第三十條 市、縣級人民政府及房屋徵收部門的工作人員在房屋徵收與補償工作中不履行本條例規定的職責，或者濫用職權、怠忽職守、徇私舞弊的，由上級人民政府或者本級人民政府責令改正，通報批評；造成損失的，依法承擔賠償責任；對直接負責的主管人員和其他直接責任人員，依法給予處分；構成犯罪的，依法追究刑事責任。

第三十一條 採取暴力、威脅或者違反規定中斷供水、供熱、供氣、供電和道路通行等非法方式迫使被徵收人搬遷，造成損失的，依法承擔賠償責任；對直接負責的主管人員和其他直接責任人員，構成犯罪的，依法追究刑事責任；尚不構成犯罪的，依法給予處分；構成違反治安管理行爲的，依法給予治安管理處罰。

第三十二條 採取暴力、威脅等方法阻礙依法進行的房屋徵收與補償工作，構成犯罪的，依法追究刑事責任；構成違反治安管理行爲的，依法給予治安管理處罰。

第三十三條 貪污、挪用、私分、截留、拖欠徵收補償費用的，責令改正，追回有關款項，限期退還違法所得，對有關責任單位通報批評、給予警告；造成損失的，依法承擔賠償責任；對直接負責的主管人員和其他直接責任人員，構成犯罪的，依法追究刑事責任；尚不構成犯罪的，依法給予處分。

第三十四條 房地產價格評估機構或者房地產估價師出具虛假或者有重大差錯的評估報告的，由發證機關責令限期改正，給予警告，對房地產價格評估機構並處 5 萬元以上 20 萬元以下罰款，對房地產估價師並處 1 萬元以上 3 萬元以下罰款，並記入信用檔案；情節嚴重的，吊銷資質證書、註冊證書；造成損失的，依法承擔賠償責任；構成犯罪的，依法追究刑事責任。

第五章 附 則

第三十五條 本條例自公佈之日起施行。2001 年 6 月 13 日國務院公佈的《城市房屋拆遷管理條例》同時廢止。本條例施行前已依法取得房屋拆遷許可證的專案，繼續沿用原有的規定辦理，但政府不得責成有關部門強制拆遷。