国有土地上房屋征收与补偿条例

中华人民共和国国务院令

第590号

《国有土地上房屋征收与补偿条例》已经2011年1月19日国务院第141次常务会议通过，现予公布，自公布之日起施行。

总理 温家宝

2011年1月21日

第一章 总 则

第一条 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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、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 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 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。

（新华社北京1月21日电）

叶冬松当选河南省政协主席

新华社郑州1月21日电 政协河南省第十届委员会第四次全体会议1月21日选举叶冬松为河南省政协主席。

任亚平当选内蒙古政协主席

新华社呼和浩特1月21日电 政协内蒙古自治区第十届委员会第四次会议1月21日选举任亚平为内蒙古自治区政协主席。

检方认定连胜文遭误击求处被告人死刑

新华社台北1月21日电 （记者郭鑫 陈键兴）台湾板桥地检署21日下午召开记者会，宣布去年11月26日发生的中国国民党荣誉主席连战之子连胜文遭枪击案于当日侦查终结，被告林正伟以杀人罪等罪行被提起公诉，并被求处死刑。

检方在记者会上公布了连胜文遭枪击的录像，并详细说明了案情。检方认定，被告林正伟欲枪杀的对象是当时竞选新北市议员的陈鸿源，但“误击”连胜文。

检方介绍说，案发当日在陈鸿源竞选场合，林正伟持枪从舞台右后方上台射击。由于陈鸿源与为其辅选的连胜文交换了位置，加上其是从台上人员的背后上台，故导致林正伟“误击”连胜文，子弹贯穿连胜文的脸颊后射入台下民众黄运圣的头部，造成黄运圣身亡。

检方将被告林正伟以杀人罪、杀人未遂罪、未经许可持有手枪及子弹罪提起公诉，并对其求处死刑。

内蒙古东乌珠穆沁草原遭受11年来最大雪灾

1月20日，内蒙古东乌珠穆沁旗图木图公安边防派出所的干警在帮助牧民挖掘被积雪掩埋的拖拉机。位于内蒙古中东部地区的锡林郭勒盟东乌珠穆沁旗的草原牧区从去年入冬以来连降暴雪，积雪深度平均超过30厘米，是从1999到2000年冬季大雪灾后的又一次特大雪灾。 新华社记者 李欣 摄

新华视点·追踪

两市拥有两个名字、两个户口和两种身份证

腐败的“最牛烟草局长”“双重人”身份6年才曝光

广东汕尾市“史上最牛烟草局长”被曝光涉嫌多项腐败后，引起广泛关注。新华社“新华视点”记者追踪调查发现，这位烟草局长，竟然同时在汕尾和深圳拥有两个名字、两个户口和两种身份证。两年多时间里，他持两本不同名字的往来港澳通行证，私自频繁出入境数十次。他何以“隐身”6年无人发现？当地干部出入境监管制度为何形同虚设？

陈文铸两个身份证的资料。 新华社发

神秘“双面局长”：两个名字 两种身份

记者调查发现，汕尾市烟草局长陈文铸和深圳市民陈涛，尽管身份证号码、住址、姓名等核心信息完全不一样，看似天各一方毫不相干，然而他们却是同一个人。在汕尾是烟草局长，在深圳却摇身变成另外一个人。

为了求证，记者通过公安部门调出陈文铸和陈涛的户籍和身份证信息，乍一看，差别很大，很难判断两人之间有什么必然联系：首先是身份证号码不同，陈文铸身份证号码是442530196708214298，而陈涛的是441522196604188231。其次是户籍所在地不同，陈文铸的户口在汕尾市陆丰市东海镇，而陈涛的户口在深圳市福田区。第三，文化程度也不同，陈文铸是“大学本科”，而陈涛是“高中”。第四，出生日期不同，陈文铸出生于“1967年8月21日”，而陈涛出生于“1966年4月18日”。

但当地烟草局内部知情人指认：陈涛就是陈文铸。记者也发现，除了籍贯都是“陆丰市”外，两人最大的相似在于照片，“常住人口”信息表上的陈涛脸型、五官，与陈文铸极为神似。

记者通过公安部门调出陈文铸女儿的另一个同名户籍信息，上面的住址与陈涛的住址一模一样：深圳市福田区新洲花园A栋2907，该户籍信息清楚显示她是户主陈涛的女儿。她的父亲既是“陈文铸”，又是“陈涛”。

为了进一步求证，记者请外地公安部门协助核查，通过技术手段比对陈文铸和陈涛的照片等相关信息，认定两人就是同一个人。

记者获悉，近日，广东省烟草局调查组在汕尾烟草系统内部会议上表示：“陈文铸有两个身份证的情况属实”。

两年多私自出入港澳60多次：他去干什么？

陈文铸利用双重身份，办有两本不同名字的往来港澳通行证。仅仅是“陈文铸”，从2004年10月7日至2007年1月24日两年零三个月时间内，就有出入境记录69次。

记者调查发现，陈文铸在香港停留时间一般较短，多数时间只有3个多小时，最长时间是52小时。据出入境记录显示，他还多次出入澳门，大多是晚出早归，常常就逗留一个通宵。

据广东省烟草局调查组在内部会议上证实，陈文铸多次出入港澳，并没有按规定经上级部门批准。

“带病”6年：为何监管失察？

从目前所掌握的证据看，陈文铸以“双面身份”私自频繁出入境，最迟在2004年就已经出现，然而在长达6年时间里，却没有引起相关监管部门的警觉。

广东政邦律师事务所律师黎锦晖认为，一个人拥有两个不同名字、户口和身份证，拥有两本通行证，已经严重违法，而对领导干部来说，性质更严重。这同时暴露了监管的缺失。

汕尾烟草系统一些职工反映，2010年他们一直举报陈文铸的诸多问题，如“双面身份”、私自出入境等，还到省烟草局上访，结果都没有用。针对群众举报，2010年10月省烟草局调查组居然作出结论：据初步调查，反映的情况基本失实。一位职工坦言：“如果上级部门这样监管，而没有其他监督力量介入，陈文铸可能一辈子都不会有事。”

针对监管问题，记者多次联系广东省烟草局，但对方都婉拒采访。截至记者发稿时，再次联系省烟草局办公室负责人，他回复短信说“正在外地出差”。最后，该局监察处处长董志刚在电话中表示，此事正在调查中，有了最新结果会通知记者。

记者刘大江（据新华社广州1月21日电）