|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **국유토지상 주택 징발 및 보상조례**  중화인민공화국 국무원 령 제590호  《국유토지상 주택 징발 및 보상조례》가 2011년 1월 19일의 국무원 제141차 상무회의에서 통과되어 이에 공표하며, 공표한 날로부터 시행한다.  총리 溫家寶  2011년 1월 21일  **제1장 총 칙**  **제1조** 국유토지상의 주택 징발 및 보상행위를 규율하고 공공이익을 수호하고 징발대상주택 소유권자의 합법적 권익을 보장하기 위하여 이 조례를 제정한다.  **제2조** 공공이익을 위하여 국유토지상의 단체, 개인의 주택을 징발하는 경우에는 징발대상주택 소유권자(이하 징발대상자라 함)에게 공평하게 보상하여야 한다.  **제3조** 주택 징발 및 보상은 민주적으로 의결하고 절차가 정당하고 결과를 공개하는 원칙을 준용하여야 한다.  **제4조** 시, 현급 인민정부는 본 행정구역의 주택 징발 및 보상업무를 관장한다.  시, 현급 인민정부가 확정한 주택 징발부서(이하 주택 징발부서라 함)는 본 행정구역의 주택 징발 및 보상업무를 처리한다.  시, 현급 인민정부 유관부서는 이 조례의 규정과 본급 인민정부에서 규정한 업무분장에 따라 서로 협조하여 주택 징발 및 보상업무가 순조롭게 진행되도록 보장하여야 한다.  **제5조** 주택 징발부서는 주택 징발 집행업체에 위탁하여 주택 징발 및 보상에 관한 구체적인 업무를 처리하게 할 수 있다. 주택 징발 집행업체는 이익을 목적으로 해서는 아니된다.  주택 징발부서는 주택 징발 집행업체가 수임범위 내에서 실시하는 주택 징발 및 보상행위를 감독하며, 아울러 그 행위결과에 대한 법적 책임을 진다.  **제6조** 상급 인민정부는 하급 인민정부의 주택 징발 및 보상업무에 대한 감독을 강화하여야 한다.  국무원 주택성향건설 주관부서와 성, 자치구, 직할시 인민정부 주택성향건설 주관부서는 동급 재정, 국토자원, 발전개혁 등 유관부서와 회동하여 주택 징발 및 보상 업무에 대한 지도를 강화하여야 한다.  **제7조** 어떠한 조직이나 개인을 불문하고 이 조례의 규정을 위반한 행위에 대하여 관련 인민정부, 주택 징발부서 또는 기타 유관부서에 신고할 수 있다. 신고를 접한 관련 인민정부, 주택 징발부서 또는 기타 유관부서는 신고내용을 지체 없이 규명하고 처리하여야 한다.  감찰기관은 주택 징발 및 보상업무에 참여한 정부와 유관부서 또는 업체와 그 업무직원에 대한 감찰을 강화하여야 한다.  **제2장 징발 결정**  **제8조** 국가의 안전을 보장하고 국민경제와 사회발전 등의 공공이익을 촉진하기 위하여, 아래의 상황중의 하나에 해당되어 주택 징발이 필요한 경우 시, 현급 인민정부는 주택 징발을 결정할 수 있다.  (1) 국방 및 외교에 필요한 경우  (2) 정부가 조직 실시하는 에너지, 교통, 수리 등 사회간접자본 건설에 필요한 경우  (3) 정부가 조직 실시하는 과학기술, 교육, 문화, 위생보건, 체육, 환경 및 자원 보호, 재해 방지 및 감소, 문물보호, 사회복지, 시정공용사업 등에 필요한 경우  (4) 정부조직이 실시하는, 저소득층에 대한 보장성 주택공급공정 건설에 필요한 경우  (5) 정부가 도시농촌규획법의 관련 규정에 따라 조직 실시하는, 위험주택이 집중되고 기반시설이 낙후한 등 구역의 도시개조가 필요한 경우  (6) 법률, 행정법규에서 규정한 기타 공공이익에 필요한 경우.  **제9조** 이 조례 제8조의 규정에 의거하여 주택 징발이 필요한 각종 건설 활동은 국민경제와 사회발전 규획, 토지이용 전반규획, 도시농촌규획 및 특별규획에 부합되어야 한다. 저소득층에 대한 보장성 주택공급공정 건설, 낙후 도시구역의 개조는 시, 현급 국민경제와 사회발전 연도규획에 편입되어야 한다.  국민경제와 사회발전규획, 토지이용 전반규획, 도시농촌 규획 및 특별규획을 제정 시에는 사회공중의 의견을 광범위하게 수렴하고 과학적인 논증을 거쳐야 한다.  **제10조** 주택 징발부서는 징발 보상 안을 제정한 후 시, 현급 인민정부에 보고하여야 한다.  시, 현급 인민정부는 유관부서를 조직하여 징발 보상 안에 대해 논증을 실시하고 공표하여 공중의 의견을 수렴하여야 한다. 의견 수렴기간이 30일 미만이어서는 아니된다.  **제11조** 시, 현 인민정부는 의견 수렴상황과 공중의 의견에 따라 수정한 상황을 지체 없이 공표하여야 한다.  낙후 도시구역의 개조로 인해 주택 징발이 필요하나 다수 징발대상자들이 징발 보상 안이 이 조례의 규정에 부합되지 않는 다고 인정하는 경우 시, 현 인민정부는 징발대상자와 공중의 대표가 참가하는 청문회를 조직하여야 하며, 아울러 청문회 상황에 근거하여 안을 수정하여야 한다.  **제12조** 시, 현 인민정부는 주택 징발을 결정하기 전에 마땅히 관련 규정에 근거하여 사회 안정 리스크평가를 실시하여야 한다. 주택 징발 결정이 비교적 많은 징발대상자와 관련되는 경우에는 정부 상무회의에서 검토하여 결정하여야 한다.  주택 징발을 결정하기 전에 징발 보상비용을 전액 적립하여 특별계좌에 예금시켜야 하며, 아울러 전문 사용하여야 한다.  **제13조** 시, 현 인민정부는 주택 징발을 결정한 후 지체 없이 공고하여야 한다. 공고에는 징발 보상 안과 행정재심, 행정소송 권리 등 사항을 명기하여야 한다.  시, 현 인민정부 및 주택 징발부서는 주택 징발 및 보상에 대한 홍보, 해석업무를 열심히 처리하여야 한다.  법에 따라 징발하는 주택은 국유토지사용권을 동시에 회수한다.  **제14조** 징발대상자가 시, 현급 인민정부의 주택 징발 결정에 불복하는 경우에는 행정재심을 신청하거나 또는 법에 따라 행정소송을 제기할 수 있다.  **제15조** 주택 징발부서는 주택 징발범위 내의 주택의 권리소속, 위치, 용도, 건축면적 등 상황에 대한 조사 등기를 실시하여야 하며, 징발대상자는 이에 협조하여야 한다. 조사결과는 주택 징발범위 내에서 징발대상자에게 공개한다.  **제16조** 주택 징발 범위를 확정한 후에는 주택 징발 범위 내에서 주택의 신축, 확장, 개축 또는 주택용도 변경 등 보상비용의 부당 증가 행위를 실시할 수 없으며, 규정을 어기고 실시한 경우에는 보상을 하지 아니한다.  주택 징발부서는 전 항에 열거한 사항을 서면으로 유관부서에 통지하여 관련 수속을 잠시 정지하도록 하여야 한다. 관련 수속을 잠시 정지하도록 하는 서면 통지에는 임시 정지기한을 밝혀야 한다. 임시 정지기한은 최장 1년을 초과할 수 없다.  **제3장 보 상**  **제17조** 주택 징발을 결정한 시, 현급 인민정부는 징발대상자에게 아래와 같이 보상한다.  (1) 징발대상 주택가치의 보상  (2) 주택 징발로 인해 발생하는 철거, 임시 정착 보상  (3) 주택 징발로 인해 발생하는 생산 중지 또는 조업중지 손실 보상.  시, 현급 인민정부는 보조 및 장려 방법을 제정하여 징발대상자에게 보조와 장려를 하여야 한다.  **제18조** 개인주택을 징발함에 있어서 징발대상자가 주택 보장 요건에 부합되는 경우 주택 징발을 결정한 시, 현급 인민정부는 우선적으로 주택을 보장해 주어야 한다. 구체적인 방법은 성, 자치구, 직할시에서 제정한다.  **제19조** 징발대상 주택의 가치 보상은 주택 징발 결정을 공고한 날 징발대상 주택유형의 부동산 시장가격보다 낮아서는 아니된다. 징발대상 주택의 가치는 상응하는 자격을 갖춘 부동산가격평가기구가 주택 징발평가방법에 따라 평가 확정한다.  평가를 거쳐 확정한 징발대상 주택가치에 대해 이의가 있는 경우에는 부동산가격평가기구에 재평가를 신청할 수 있다. 재평가 결과에 대해서도 이의가 있는 경우에는 부동산가격평가전문가위원회에 감정을 신청할 수 있다.  주택 징발평가방법은 국무원 주택성향건설주관부서가 제정하며, 제정 과정에 사회공중의 의견을 수렴하여야 한다.  **제20조** 부동산가격평가기구는 징발대상자가 협상을 통해 선정하며, 협상미결일 경우에는 다수 의결, 무작위 선정 등 방식을 통해 확정한다. 구체적인 방법은 성, 자치구, 직할시에서 제정한다.  부동산가격평가기구는 독립, 객관, 공정하게 주택 징발 평가업무를 전개하여야 하며, 어떠한 단위나 개인도 이에 간여하지 못한다.  **제21조** 징발대상자는 통화보상을 선택하거나 주택재산권 교환을 선택할 수 있다.  징발대상자가 주택재산권 교환을 선택하는 경우 시, 현급 인민정부는 재산권 교환에 필요한 주택을 제공하여야 하며, 아울러 징발대상자에게 징발대상 주택의 가치와 재산권 교환에 사용한 주택의 가치 차액을 계산, 결제해 주어야 한다.  낙후 도시구역의 개조로 인해 개인의 주택을 징발할 때 징발대상자가 개조구역에서 주택 재산권을 교환하는 경우 주택 징발을 결정한 시, 현급 인민정부는 개조구역이나 그 인근의 주택을 제공하여야 한다.  **제22조** 주택 징발로 인해 철거하는 경우, 주택 징발부서는 징발대상자에게 철거 보상비를 지불하여야 하며, 주택 재산권 교환을 선택한 경우 재산권 교환대상 주택을 교부하기 전에 주택 징발부서는 징발대상자에게 임시 정착비용을 지불하거나 임시 주거용 주택을 제공하여야 한다.  **제23조** 주택 징발로 인해 발생한 생산중지 또는 휴업 손실 보상은 주택 징발전의 수익, 생산중지 또는 휴업기한 등 요소를 감안하여 확정한다. 구체적인 방법은 성, 자치구, 직할시에서 제정한다.  **제24조** 시, 현급 인민정부 및 그 유관부서는 법에 따라 건설 활동에 대한 감독 관리를 강화하여야 하며, 노시농촌규획을 위반한 건설 행위에 대해서는 법에 따라 처벌하여야 한다.  시, 현급 인민정부는 주택 징발을 결정하기 전에 유관부서를 조직하여 법에 따라 징발범위 내의 미등기 건축물을 조사, 인정하고 처리하여야 한다. 적법 건축물 또는 비준기한을 초과하지 아니한 임시 건축물로 인정하는 경우에는 그에 보상을 하고 불법 건축물이나 비준기한을 초과한 임시 건축물로 인정하는 경우에는 보상을 하지 아니한다.  **제25조** 주택 징발부서와 징발대상자가 이 조례의 규정에 따라 보상방식, 보상금액 및 지불기한, 재산권 교환 주택의 위치와 면적, 철거보상비, 임시 정착비 또는 임시 주거용 주택, 생산중지 또는 휴업 손실, 철거기한, 과도방식 및 과도기간 등 사항과 관련하여 보상합의서를 체결한다.  보상합의서를 체결한 후 일방 당사자가 보상합의서에서 약정한 의무를 이행하지 아니할 경우 상대방 당사자는 법에 따라 소송을 제기할 수 있다.  **제26조** 주택 징발부서와 징발대상자가 징발 보상 안에서 확정한 계약기한 내에 보상합의를 달성하지 못하였거나 또는 징발대상 주택소유권자가 분명하지 못한 경우 주택 징발부서는 주택 징발을 결정한 이 조례의 규정에 의거하여 징발 보상 안에 따라 보상을 결정하도록 시, 현급 인민정부에 요청하며, 아울러 주택 징발범위 내에서 이를 공고한다.  보상 결정은 공정하여야 하며, 이 조례 제25조 제1항에서 규정한 보상합의 관련 내용이 포함되어야 한다.  징발대상자가 보상결정에 불복하는 경우에는 법에 따라 행정재심을 신청하거나 법에 따라 행정소송을 제기할 수 있다.  **제27조** 주택을 징발 시에는 보상을 한 후에야 철거를 할 수 있다.  주택 징발을 결정한 시, 현급 인민정부가 징발대상자에게 보상을 한 후 징발대상자는 보상합의서에서 약정하였거나 보상결정에서 확정한 철거기한 내에 철거를 완료하여야 한다.  누구든지 폭력, 위협을 하거나 또는 규정을 위반하고 급수, 난방이나 가스, 전력이나 도로통행을 차단하는 등의 불법방식으로 징발대상자를 철거하도록 강요하지 못한다. 건설단위는 철거활동에 참여하는 못한다.  **제28조** 징발대상자가 법정기한 내에 행정재심을 신청하지 않거나 행정소송을 제기하지 아니하고 보상 결정에서 규정한 기한 내에 철거를 하지 아니한 경우 주택 징발을 결정한 시, 현급 인민정부는 법에 따라 인민법원에 강제 집행을 신청한다.  강제집행 신청서에는 보상금액과 특별 예금계좌 번호, 재산권 교환 주택 및 임시 주거용 주택의 위치와 면적 등 자료를 첨부하여야 한다.  **제29조** 주택 징발부서는 법에 따라 주택 징발보상 보존서류를 철하여 주택 징발법위 내에서 호적별 보상상황을 징발대상자에게 공표하여야 한다.  회계감사기관은 징발 보상비용 관리와 사용 상황에 대한 감독을 강화하고 회계감사 결과를 공표하여야 한다.  **제4장 법적 책임**  **제30조** 시, 현급 인민정부 및 주택 징발부서의 업무직원이 주택 징발 및 보상 업무를 처리할 때 이 조례에서 규정한 직책을 수행하지 않거나 또는 직권을 남용하거나 직무에 태만하거나 부정을 행한 경우 상급 인민정부 또는 본급 인민정부는 시정하도록 명령하고 통보 비판하며, 손실을 빚어낸 경우 법에 따라 배상책임을 부담시키며, 직접 책임 주관인원과 기타 직접 책임인원에게 법에 따라 처분을 주며, 범죄를 저지른 경우에는 법에 따라 형사상 책임을 묻는다.  **제31조** 폭력, 위협 또는 규정을 위반하고 급수, 난방, 가스, 전력 또는 도로통행을 차단하는 등의 불법 방식으로 징발대상자의 철거를 강요하여 손실을 빚어낸 경우 법에 따라 배상책임을 지며, 직접 책임 주관인원과 기타 직접 책임인원이 범죄를 저지른 경우 법에 따라 형사상 책임을 물으며, 범죄 처벌에 이르지 아니한 경우에는 법에 따라 처분한다. 치안관리 위반 행위를 구성한 경우에는 법에 따라 치안관리 처벌을 가한다.  **제32조** 폭력, 위협 등 방식으로 법에 따라 실시하는 주택 징발 및 보상업무를 저애하여 범죄를 구성한 경우 법에 따라 형사상 책임을 물으며, 치안관리 위반행위를 구성한 경우에는 법에 따라 치안관리 처벌을 가한다.  **제33조** 징발 보상비용을 횡령, 유용, 착복, 차압, 체불한 경우에는 시정하도록 명령하고 해당 금액을 추징하고 불법소득을 기한부 반환하게 하며, 유관 책임단위에 대해서는 통보비판, 경고를 주고 손실을 빚어낸 경우 법에 따라 배상책임을 지게한다. 직접 책임 주관인원과 기타 직접 책임인원이 범죄를 저지른 경우 법에 따라 형사상 책임을 물으며, 범죄 처벌에 이르지 아니한 경우에는 법에 따라 처분을 가한다.  **제34조** 부동산가격평가기구 또는 부동산가치평가사가 허위 또는 중대한 오류가 있는 평가보고서를 제시한 경우 증서발급기관은 기한부 시정하도록 명령하고 경고를 주며, 부동산가격평가기구에 5만 위안 이상, 20만 위안 이하의 벌금을 부과시키고 부동산가치평가사에 대해서는 1만 위안 이상, 3만 위안 이하의 벌금을 부과시키는 동시에 신용기록에 이를 기재한다. 사인이 심각한 경우 자격증서, 등록증을 회수 말소하며, 손실을 빚어낸 경우에는 법에 따라 배상책임을 부담시키며, 범죄를 저지른 경우에는 법에 따라 형사상 책임을 묻는다.  **제5장 부 칙**  **제35조** 이 조례는 공표한 날로부터 시행한다. 2001년 6월 13일 국무원이 공표한 《도시주택 철거 관리조례》는 동일자로 폐지한다. 이 조례를 시행하기 전에 이미 법에 따라 주택철거허가증을 취득한 프로젝트는 계속 기존의 규정을 준용한다. 다만 정부는 유관부서에 강제철거를 명령할 수 없다. |  | **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　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　二○一一年一月二十一日  **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。 |