



德衡律师集团  
DEHENG LAW GROUP

# 客户通讯 & 律师观点

房地产业务中心 > 城镇化建设与征迁业务团队 主办

2016年8月16日 | 第2号

## 国有土地上房屋征收的流程有哪些？

近年来，随着我国经济的飞速发展，城市建设步伐加快，用地规模激增，土地供应已远不能满足经济的发展。为获取发展用地，政府往往采用国有土地上房屋征收手段来实现我国正在快速推进的工业化与城市化建设，国有土地上房屋征收是城市化建设的重要产物，是改善公民的居住条件、促进旧城区改造、改善城市环境提升城市容貌的重要手段。公民的房屋是重要的财产权利之一，国家为了公共利益的需要可以对私有财产进行征收、征用并给予补偿，那么国有土地上房屋征收的流程有哪些呢？

### 一、法律风险分析：

随着工业化、城市化发展的不断推进，国家为了公共利益的需要，对国有土地上房屋进行征收，这已经成为事关城市化建设全局、关系到公民切身利益的一项重要工作。《国有土地上房屋征收与补偿条例》为征收工作提供了操作指引，国有土地上房屋征收过程中主要存在以下法律风险：

1、房屋征收引发的社会稳定风险，也就是政府在执行房屋征收决策、实施房屋征收的过程中给公民的生活、生产、财产等与其切身利益相关的各个方面造成的负面影响。在房屋征收过程中，如果公民对房屋征收进行抗拒，公民会采取如上访、拒绝搬迁、暴力对抗、甚至群体示威等行为。

2、在房屋征收过程中，有的房屋征收部门将具体的征收与补偿工作委托给了以营利为目的单位，这是法律所禁止的行为，我国法律明确规定房屋征收实施单位不得以营利为目的。

3、房屋征收部门拟定征收补偿方案后，应当报市、县级人民政府。市、县级人民政府组织有关部门对征收补偿方案论证后予以公布，以便征求公众意见，但是有的征求意见期限少于30日。

## 二、关于国有土地上房屋征收流程的规定主要有：

1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》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，确需要征收房屋的，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。

2、《国有土地上房屋征收与补偿条例》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。

3、《国有土地上房屋征收与补偿条例》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。

4、《国有土地上房屋征收与补偿条例》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。

5、《国有土地上房屋征收与补偿条例》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。

6、《国有土地上房屋征收与补偿条例》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。

7、《国有土地上房屋征收与补偿条例》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。

8、《国有土地上房屋征收与补偿条例》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。

9、《国有土地上房屋征收与补偿条例》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。

### 三、律师建议：

针对上述风险和法律规定，律师建议如下：

- 1、严格按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定进行房屋的征收，不得以非公共利益的目的征收房屋，切实保护被征收人的合法权益。
- 2、征收房屋时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。市、县级人民政府对征收补偿方案进行论证公布后要确保不少于 30 日的征求意见期限。
- 3、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。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。同时要做好社会稳定性风险评估，维护社会的和谐稳定。

---

如对本客户通讯有任何疑问，请联络下列任一作者或您通常联系的集团律师。

吴学联  
[wuxuelian@deheng.com](mailto:wuxuelian@deheng.com)  
18663975307  
青 岛

武洪丞  
[wuhongchengi@deheng.com](mailto:wuhongchengi@deheng.com)  
18562880624  
青 岛

---

本文是德衡律师集团向客户及其他友好各方提供的法律通讯。本文所载信息不应被诠释为律师意见。如果您需要关于上述事宜的进一步分析或说明，请联络您最通常联系的律师。欲获取此通讯，请通过 <http://www.deheng.com.cn/ywly/>，查找本团队专栏，订阅本通讯。我们将定期向您发送。