

土地征收与房屋拆迁的区别土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/602/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E5\\_BE\\_81\\_E6\\_c51\\_602018.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/602/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_BE_81_E6_c51_602018.htm) 一、土地征收程序

**第一步：发布征地通告** 由县或市级国土资源局在被征收土地所在地的村范围内发布征地通告，告知被征土地的村集体经济组织和村民：征地范围、面积、补偿方式、补偿标准、安置途径以及征地用途等。通告后抢栽、抢种的农作物或者抢建的建筑物不列入补偿范围。

**第二步：征询村民意见** 由县或市级国土资源局会同所在的乡镇政府，就征地通告的内容征询村集体经济组织和农民的意见，有不同意见的应记录在案，根据村委会或村民提出的意见分别处理并协调解决。对补偿标准、安置途径、补偿方式有异议的，应告知被征地相对人有权提出听证申请，并依法组织听证。国土资源局应将村民对征收土地的意见和听证的材料作为报批的必备材料归档上报。

**第三步：地籍调查和地上附着物登记** 由县或市级国土资源局会同被征收土地的所有权人、使用权人实地调查被征土地的四至边界、土地用途、土地面积，地上附着物种类、数量、规格等，并由国土资源局现场填制调查表一式三份，由国土资源局工作人员和所有权人、使用权人共同确认无误后签字。国土资源局应将所有权人、使用权人签字的材料作为报批的必备材料归档上报。

**第四步：拟订“一书四方案”组卷上报审批** 由县或市级国土资源局根据征询、听证、调查、登记情况，按照审批机关对报批材料的要求拟订“一书四方案”即：“建设用地说明书，农用地转用方案，补充耕地方案，征收土地方案，供应土地方案。”并组卷向有批准权

的机关报批。第五步：征用土地公告 征用土地的市、县人民政府应当在收到省或国务院征用土地批准文件之日起10个工作日内在被征地所在村进行征用土地公告。征用土地公告的内容：征地批准机关、批准文号、批准时间和批准用途；征用土地的所有权人、位置、地类和面积；征地补偿标准和农业人员安置途径；办理征地补偿登记的期限、地点。第六步：征地补偿安置方案公告 县或市级国土资源局根据省或国务院征用土地批准文件批准的《征用土地方案》在征用土地公告之日起45日内以村为单位拟订征地补偿、安置方案并予以公告。征地补偿、安置方案公告内容：被征用土地的位置、地类、面积；地上附着物和青苗的种类、数量；需要安置的农业人口的数量；土地补偿费的标准、数额、支付对象和支付方式；安置补助费的标准、数额、支付对象和支付方式；地上附着物和青苗的补偿标准和支付方式；农业人员的具体安置途径；其他有关征地补偿、安置的具体措施。被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对征地补偿、安置方案有不同意见的或者要求举行听证会的，应当在征地补偿、安置方案公告之日起10个工作日内向县或市级国土资源局提出。县或市级国土资源局应当研究被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对征地补偿、安置方案的不同意见。对当事人要求听证的，应当举行听证会。确需修改征地补偿、安置方案的，应当依照有关法律、法规和批准的征用土地方案进行修改。第七步：报批征地补偿安置方案 县或市级国土资源局将公告后的土地补偿、安置方案，连同被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人的意见及采纳情况报市、县人民政府审批。第八步：批准征地补偿安

置方案市、县政府将征求意见后的征地补偿安置方案批准批准后，并报省国土资源厅备案，并交由市、县国土资源行政主管部门组织实施。第九步：土地补偿登记 被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人应当在征用土地公告规定的期限内持土地权属证书(土地承包合同)到指定地点办理征地补偿登记手续。被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人未如期办理征地补偿登记手续的，其补偿内容以市、县国土资源行政主管部门的调查结果为准。第十步：实施补偿安置方案和交付土地 按规定支付征地补偿安置费，被征地单位和个人按期交付土地。

## 二、房屋拆迁程序：百考试题土地估价师站点值得您收藏的好站点！

(一) 领取房屋拆迁许可证：拆迁房屋的单位向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门申请领取房屋拆迁许可证。(二) 发布拆迁公告：房屋拆迁管理部门发布拆迁公告，将拆迁许可证中载明的拆迁人、拆迁范围、拆迁期限等事项，向社会公布。(三) 订立拆迁补偿安置协议，实施拆迁：由拆迁人与被拆迁人就补偿方式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项，订立拆迁补偿安置协议。

- 1、双方达不成拆迁补偿安置协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决。在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，由房屋所在地的市、县人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由房屋拆迁管理部门申请人民法院强制拆迁。强制拆迁前，拆迁人应就被拆除房屋的有关事项办理证据公证。
- 2、双方达成拆迁补偿安置协议的，被拆迁人或者房屋承租人在协议约定的搬迁期限内拒绝搬迁的，拆迁人可以向仲裁委员会申请仲裁或者向人民法院起诉。诉讼期间，拆迁

人可以申请人民法院先予执行。从上述可以看出，国家征收土地与城市房屋拆迁是不同的法律概念。两者的主要区别：一是适用的法律程序不同。国家建设征收土地适用《土地管理法》及其配套法规中关于国家建设征收土地的规定；城市房屋拆迁适用《城市房屋拆迁条例》的规定。二是适用范围不同。国家建设征收土地的适用范围是农村集体所有的土地；城市房屋拆迁的适用范围是城市规划区内的国有土地。三是行为所指向的标的不同。国家建设征收土地指向的标的是农村集体土地所有权；城市房屋拆迁指向的标的是房屋。四是法律后果不同。国家建设征收土地导致的法律后果是农村集体土地所有权的消灭；城市房屋拆迁导致的法律后果是被拆迁房屋所有权的消灭以及房屋产权的等价调整或者价值的交换。很显然，征收土地与房屋拆迁是不同的行政管理行为，依法分别由负有相应职能的行政机关行使管理权。依照《城市房地产管理法》第六十二条的规定，某些地方由一个机关统一负责土地管理和房产管理（或者房屋拆迁管理）工作的，该机关可以依法分别行使该两项职权，遵循相应的法律程序对征收土地和房屋拆迁实施行政管理。依法行政体现在每个具体行政行为上首先应该是依法定程序行政。只有通过程序正义，才能达到结果正义，只有实现程序的公正，才能体现结果的公正。按照依法行政关于职权法定的原则和行政行为应当符合法定程序的要求，征收土地的行政管理职权和房屋拆迁的行政管理职权不能混淆；组织实施征收土地的法律程序和组织实施房屋拆迁的法律程序在具体操作中不能串用。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)