

FANGWUCHAIQIANFALUZHENGCEQUANSHU

最新

房屋拆迁
法律政策全书



(2009年版)

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

最新房屋拆迁法律 政策全书

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最新房屋拆迁法律政策全书/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 12

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0917 - 9

I. 最… II. 中… III. 房屋拆迁 - 法规 - 汇编 - 中国
IV. D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 177229 号

最新房屋拆迁法律政策全书

ZUIXIN FANGWU CHAIQIAN FALU ZHENGCE QUANSHU

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/13.25 字数/495 千

版次/2008 年 12 月第 1 版

2008 年 12 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0917 - 9

定价: 35.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66070084

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

导 读

当前,我国正处于传统农业社会向现代工业社会的转型时期,城市规模不断扩大,但受到国家实行的最严格的土地管理制度的限制,使得对城市旧城区及其近郊集体土地的房屋拆迁成为了城市发展的必然选择。拆迁对于提高城镇居民居住水平、改善城市面貌、完善城市功能、促进经济社会发展发挥了重要作用。但另一方面,大规模“急进”的拆迁改建工作也导致了一系列的社会问题,突出表现是因旧城改造、拆迁安置、城市规划及城市房屋登记管理等引发的矛盾逐年增多。

为了规范房屋拆迁行为,维护拆迁当事人的合法权益,保障建设项目的顺利进行,国家不断完善房屋拆迁法律法规、政策,加大对房屋拆迁的管理力度。在2001年6月13日,国务院颁布了《城市房屋拆迁管理条例》之后,2003年和2004年国务院办公厅相继印发了《关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知》和《关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》。《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)虽然没有涉及到城市房屋拆迁的直接规定,在条文中也规定了征收征用的前提性条件。比如,《物权法》第42条第一款中首先明确征收征用必须以公共利益需要为前提,而第148条则指出:提前收回土地使用权也必须以公共利益的需要为目的。《物权法》实施后,将会出现现行的城市房屋征收与拆迁法规与《物权法》规定不完全一致的情况。2007年8月30日,十届全国人大常委会第二十九次会议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》修正案,在第一章“总则”中增加1条,作为第6条:“为了公共利益的需要,国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋,并依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。”目前,有关拆迁的行政法规,国务院正在制定当中。在新法规出台前,房屋拆迁仍然要适用《城市房屋拆迁管理条例》,其中与《物权法》和《城市房地产管理法》相冲突的条文,以法律为准。此外,建设部出台了《城市房屋拆迁估价指导意见》、《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》;最高人民法院也针对现实问题出台了一些城市房屋拆迁方面的司法解释,完善拆迁的司法救济途径。同时,在中央的政策指导下,全国各地也不断完善地方性的拆迁法规,建立健全拆迁工作制度,而且拆迁监管和补偿安置资金使用的监督管理制度也在一些省份和大中城市建立。

城市房屋拆迁是个综合性工程,涉及到土地用途、城市规划、房屋权属登记、房屋面积计算、业主和承租人的安置补偿、相关部门对拆迁的管理和裁决等等。拆迁法律体系日益完备,但是对于普通群众来说,如何在实践中准确适用相关法律法规,却是现实存在的难题。为了使广大拆迁当事人全面、系统、有针对性地了解和掌握城镇房屋拆迁法规、政策,依法维护自己的合法权益,解决在拆迁活动中遇到的困难和问题,我们编辑了《最新房屋拆迁法律政策全书》。本书对于我国现行有效的房屋拆迁法律法规规章、政策做了一个全面的收录与梳理,通过合理明晰的分类,分专题进行归纳,方便读者查找与使用。总体来看,本书具有以下特点:一是涵盖面广。本书所收录的内容涉及拆迁工作管理、拆迁

安置补偿、拆迁补偿、拆迁补偿等多个方面，涵盖部分省、自治区、直辖市城市房屋拆迁法规、规章，以及部分与拆迁工作相关的法律、法规，内容丰富。二是分类明确。本书按照专题进行归纳，对各专题中的主体法律涉及到的重点难点问题，我们以脚注的形式加以注释，减少读者在使用时的困惑。三是专业性强。由专家撰写导读，对该领域的重点、核心问题，实践中的难点，立法趋势等等加以阐释。本书既适合普通群众特别是被拆迁人阅读，又可作为城镇房屋拆迁工作人员学习掌握拆迁法规、政策的重要参考书。本书的主要内容包括如下几部分：

第一部分“基本法律法规”。对房屋拆迁主体法规——《城市房屋拆迁管理条例》及其有关解释、请示与答复，与房屋拆迁相关的常用物权、土地、房屋等基本法律法规进行集中收录。2001年国务院颁布的《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《条例》）是我国对于城镇国有土地上单位和个人房屋征收与拆迁权限和程序规定的主要依据。《条例》作为我国关于房屋拆迁管理的基础，对比较常见的拆迁问题都做了具体规定，其内容涵盖了拆迁管理、拆迁补偿与安置、拆迁补偿的解决与拆迁违法行为的处罚等方面。但是，《条例》还存在一些不足，特别是在《物权法》颁布后，两者在条文之间存在着一定的冲突。比如，《条例》规定拆迁人和被拆迁人之间达不成拆迁补偿协议的，由拆迁管理部门进行行政裁决，裁决不停止拆迁。而根据《物权法》，行政机关因为公益需要拆迁的，只能对被拆迁的房屋进行征收，用征收决定来取得合法拆迁权。对于商业拆迁，由拆迁人与被拆迁人达成拆迁补偿协议，根据协议来进行拆迁。达不成拆迁补偿协议的，不得强制进行商业拆迁。《条例》和《物权法》相冲突的条文，以法律为准。

第二部分“拆迁工作管理”。主要收录了国家对于拆迁工作规范化管理的相关规章制度，其中有国务院关于严格控制房屋拆迁规模，维护社会稳定的政策性文件，也有各个地方和部委关于限制非法拆迁、收取拆迁费用等拆迁工作管理方面的规章和文件。国家对于房屋拆迁规范化管理制定了一系列的规章制度。比如在拆迁管理机构 settings 上，规定管理部门与拆迁公司和拆迁估价机构脱钩，杜绝利益上的关联。拆迁程序上，坚决杜绝违法违规的野蛮拆迁和以行政手段或者其他不正当方式干预拆迁的行为。对此，《城市房屋拆迁工作规程》以及《物权法》第42条、43条、44条都有明确规定。譬如《物权法》第43条规定，不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。这里需要明确的是，一旦违反法定权限和程序，拆迁人也就丧失了征收或征用的权力，而以此为前提的拆迁行为也就当然属于无权、违法、无效的行为，因此而给被拆迁人造成损失的，违法或无权拆迁人应承担损害赔偿赔偿责任。财政部、国家发展改革委宣布自2009年1月1日起，取消房屋拆迁管理费。对于被拆迁人取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。拆迁居民重新购置住房的，对于购房价格中相当于拆迁补偿款的部分还可以免征契税。

第三部分“拆迁项目招投标”。招标的特点是公开、公平和公正，将采购活动置于透明的环境之中，有效地防止了腐败行为以及侵犯人民群众权益的行为发生，从某种意义上说，在拆迁工作中招标投标制度执行得如何，是拆迁工作能否顺利进行的关键。《中华人民共和国招标投标法》第3条特别指出，大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目，使用国有资金投资、国家融资的项目，使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目，必须进行招标。因为，这些项目的质量状况，不仅关系到国家建设资金的有效使用，更关系到人民群众生命财产安全，关系到社会的和谐稳定。因此，近些年来，不少地方为加强城市房屋拆迁招标投标管理，促进公平竞争，维护拆迁当事人的合

法权益,根据《中华人民共和国招标投标法》制定了有关的政策法规。

第四部分“拆迁房屋面积计算”。在房屋拆迁的时候,如何准确地确定拆迁房屋面积是被拆迁人获得合理赔偿的前提。房产的面积测算又有房屋的建筑面积、使用面积和产权面积之分。在房屋拆迁补偿中,一般是根据房屋的建筑面积来估算补偿金额的。对于建筑面积的测量,主要是建设部颁布的一些关于房屋面积测量的技术性规范,其中《建筑工程建筑面积计算规范》和《房屋测量规范》对新建、扩建、改建的工业与民用建筑工程的面积计算方法做出了具体规定。国家对于房产测绘机构和人员的资质也进行了强制性规定,对于在房地产面积测算中不执行国家标准、规范和规定的或是在测算中弄虚作假、欺骗房屋权利人的,都会受到相应的行政处罚。

第五部分“拆迁房屋估价”。被拆迁房屋确定了面积之后,为了确定被拆迁房屋的货币补偿金额,必然要根据被拆迁房屋的区位、地段、用途等其他因素,对房屋的市场价格进行合理的评估。房屋估价必须由具有房地产价格评估资格的估计机构来承担,评估报告也必须由专职的注册房地产估价师签字。为了规范城市房屋拆迁估价行为,维护拆迁当事人特别是被拆迁人的合法权益,针对拆迁评估中存在的不同估价机构对同一标的出具的估价报告结果相差较大、程序不够公开、被拆迁人对评估结果有异议时缺乏必要的救济渠道、少数拆迁估价机构行为不规范等诸多问题,建设部依据《城市房屋拆迁管理条例》和《房地产估价规范》,制定并下发了《城市房屋拆迁估价指导意见》(以下简称《指导意见》)。《指导意见》明确了拆迁估价为被拆迁房屋的公开房地产市场价值,不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。同时对拆迁评估包含的内容做了规定,搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿费,以及被拆迁房屋室内自行装饰装修的补偿金额等。拆迁房屋装修的补偿,由当事人双方协商约定,不能达成一致意见的,另行委托评估。另外,《指导意见》还规定政府要每年定期公布一次各类房屋的房地产市场价格,作为拆迁评估的参考。针对拆迁估价人员无法对于一些房屋和其他建筑物性质和面积等作合法性判定的问题,本着让被拆迁人受益的原则,《指导意见》规定,凡拆迁当事人能就被拆迁房屋性质和面积达成一致的,可以按照协商结果进行评估。对被拆迁房屋的性质不能协商一致的,可以向城市规划行政主管部门申请确认。

第六部分“拆迁安置补偿与补助”。房屋拆迁后,对于被拆迁人的安置补偿是整个房屋拆迁环节最关键、与群众利益最密切,也最容易发生纠纷的一个环节。被拆迁人的安置补偿费用不仅仅是估算出的被拆迁人房屋的市场价格,还包括房屋的拆迁补偿费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋的停产、停业的补偿费以及被拆迁房屋室内自行装饰装修的补偿金额,是拆迁人对被拆迁人给予拆迁补偿和拆迁安置所发生的全部费用;这些费用的计算根据各地经济发展状况制定的地方标准和规定。补偿的方式,被拆迁人除了可以选择房屋产权调换和货币补偿外,被拆迁人还可以选择其他的拆迁补偿方式。

第七部分“危房改造及拆迁户住房保障”。在加快城市建设步伐的同时,为了进一步改善城市居民的住房条件,加快对城市危旧房屋的改造也是一项很重要的工作。为了妥善安置危改区和经济特别困难的被拆迁居民,国家出台了一系列廉租房、经济适用房、政府补贴住房的优惠政策,同时,各个城市一般也制定了相应的规章制度,切实解决房屋拆迁困难户的安置工作。

第八部分“集体土地房屋拆迁”。城市土地所有权性质包括国有土地和集体土地两种性质,所以,广义的城市房屋拆迁包括国有土地上的房屋拆迁和集体土地上的房屋拆迁。

关于国有土地上的房屋拆迁已经有了较为系统的理论和操作规程,也有国家级规范性文件,但对集体土地上的房屋拆迁尚无法律法规规定,现实中一直是参照城市房屋拆迁补偿办理。由于城市国有土地上的房屋和农村集体土地上的房屋在土地所有权性质、所有权主体、土地管理方式以及拆迁安置对象等方面均有差异,所以,《城市房屋拆迁管理条例》并不具有直接的参照性,导致在执行过程中,各级政府制定的补偿标准随意性很大,拆迁程序和补偿标准比较混乱。集体土地上的房屋拆迁问题在程序上和补偿上有其特殊性,主要是除了房屋拆迁安置补偿费用外,还涉及到土地征收的补偿费和安置补助费。最高人民法院对于涉及到农村集体土地上房屋征用和补偿的一些问题制定出了司法解释,同时,一些省市也根据地方实际制定出了具体办法。

第九部分“拆迁争议解决”。由于法律规定对未达成拆迁协议的纠纷采取了行政裁决前置的程序,即拆迁人与被拆迁人就搬迁期限、补偿方式、补偿标准以及搬迁过渡方式、过渡期限等原因达不成协议时,当事人必须就该纠纷申请市、县人民政府城市房屋拆迁管理部门对此作出裁决。对行政裁决不服的,才可以依法申请行政复议或者向人民法院起诉。未经裁决就向人民法院起诉的,人民法院不予受理。所以,行政裁决、行政复议、诉讼构成了拆迁纠纷争议解决的救济渠道。为了规范城市房屋拆迁行政裁决行为,维护拆迁当事人特别是被拆迁人的合法权益,依据《城市房屋拆迁管理条例》,建设部下发了《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》(以下简称《裁决规程》)。《裁决规程》的主要内容包括:1. 明确了行政裁决及强制拆迁的程序。《裁决规程》对拆迁人、被拆迁人申请裁决需要提供的材料,受理申请、做出裁决和强制执行的条件、程序、时限,裁决书的内容以及不服裁决的司法救济程序等做出了详细规定。2. 增加了行政调解程序。《裁决规程》规定,申请裁决必须提供申请人与被申请人的协商记录,未达成协议的被拆迁人比例及原因。经调解,达成一致意见的,出具裁决终结书;达不成一致意见的,房屋拆迁管理部门应当作出书面裁决。部分事项达成一致意见的,裁决时应当予以确认。3. 建立了拆迁听证制度。《裁决规程》规定,未达成拆迁补偿安置协议户数较多或比例较高的,房屋拆迁管理部门在受理裁决申请前,应当进行听证。具体标准、程序由省、自治区、直辖市人民政府房屋拆迁管理部门规定。4. 确立了拆迁补偿安置标准的裁决原则。当事人对评估结果有异议,且未经房屋所在地房地产专家评估委员会鉴定的,房屋拆迁管理部门应当委托专家评估委员会进行鉴定,并以鉴定后的估价结果作为裁决依据。5. 完善了拆迁裁决的司法救济程序。当事人对行政裁决不服的,可以依法申请行政复议或者向人民法院起诉。行政裁决工作人员与当事人有利害关系或者有其他关系可能影响公正裁决的,应当回避。6. 规范了拆迁强制执行行为。7. 对违法违规行为了提出了处理意见。房屋拆迁管理部门工作人员或者行政强制执行人员违法违规的,不但可能承担行政责任,触犯刑律的,还要依法追究刑事责任。对行政裁决不服的,被拆迁人可以依据《行政复议法》提起复议或者依据《行政诉讼法》向法院提起诉讼。同时,最高人民法院对于拆迁案件受理范围也制定了司法解释。

最后的附录部分,收录了有关拆迁工作的相关图表、文书、协议等内容,方便读者根据自己的需求选用。

目 录

一、基本法律法规

城市房屋拆迁管理条例	1
(2001 年 6 月 13 日)	
国务院法制办公室对广东省人民政府法制办公室《关于执行〈城市房屋拆迁管理条例〉有关问题的请示》的答复	6
(2002 年 1 月 22 日)	
国务院法制办公室对黑龙江省人民政府法制办公室《关于如何适用〈城市房屋拆迁管理条例〉第二十六条的请示》的答复	7
(2002 年 7 月 5 日)	
建设部办公厅关于如何界定拆迁项目适用新老条例的复函	7
(2002 年 12 月 16 日)	
国务院法制办公室对辽宁省人民政府法制办公室《关于辽宁省采煤沉陷区房屋拆迁适用法律问题的请示》的答复	7
(2003 年 12 月 18 日)	
建设部关于清理城市房屋拆迁有关地方性法规、规章中有 关问题的通知	8
(2004 年 9 月 3 日)	
国务院法制办公室对江西省人民政府法制办公室《关于对〈城市房屋拆迁管理条例〉第五条第二款具体含义的请示》的答复	8
(2004 年 10 月 12 日)	
国务院法制办公室对辽宁省政府法制办《关于对〈城市房屋拆迁管理条例〉第十七条如何理解的请示》的答复	9
(2005 年 10 月 12 日)	
中华人民共和国宪法 (节录)	10
(2004 年 3 月 14 日)	
中华人民共和国物权法	10
(2007 年 3 月 16 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	40
(2007 年 8 月 30 日)	
中华人民共和国城乡规划法	46
(2007 年 10 月 28 日)	

中华人民共和国文物保护法（节录） （2007年12月29日）	53
中华人民共和国政府信息公开条例 （2007年4月5日）	59
房屋登记办法 （2008年2月15日）	63

二、拆迁工作管理

建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知 （1991年7月8日）	74
国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的 紧急通知 （2003年9月19日）	76
建设部办公厅关于对拆迁人未在法定期间提出拆迁延期申请 问题的复函 （2004年3月11日）	77
国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通 知 （2004年6月6日）	78
城市房屋拆迁工作规程 （2005年10月31日）	80
北京市城市房屋拆迁管理办法 （2001年11月1日）	82
《北京市城市房屋拆迁管理办法》实施意见 （2002年1月11日）	87
北京市房屋拆迁单位管理办法 （2003年4月16日）	89
北京市房屋拆迁现场管理办法 （2006年7月10日）	94
北京市房屋拆迁前期工作指导意见 （2006年11月13日）	97
上海市城市房屋拆迁管理实施细则 （2001年10月29日）	102
关于贯彻执行《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》若干意见 的通知 （2001年12月10日）	110
上海市城市房屋拆迁单位管理实施办法 （2002年1月1日）	113

广州市城市房屋拆迁管理办法	115
(2003 年 9 月 3 日)	
天津市城市房屋拆迁管理规定	120
(2007 年 3 月 30 日)	

三、拆迁项目招投标

中华人民共和国招标投标法	127
(1999 年 8 月 30 日)	
北京市国土资源和房屋管理局关于本市拆迁项目实行招投 标管理的通知	133
(2003 年 4 月 16 日)	
北京市国土资源和房屋管理局《拆迁项目招投标操作规程》	134
(2003 年 9 月 30 日)	

四、拆迁房屋面积计算

商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)	137
(1995 年 9 月 8 日)	
商品房销售面积测量与计算计量技术规范	138
(1998 年 12 月 28 日)	
房产测量规范	143
(2000 年 2 月 22 日)	
房产测绘管理办法	147
(2000 年 12 月 28 日)	
房地产统计指标解释(试行)	149
(2002 年 3 月 20 日)	
关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知	173
(2002 年 3 月 27 日)	
建筑工程建筑面积计算规范	174
(2005 年 4 月 15 日)	

五、拆迁房屋估价

房地产估价规范	179
(1999 年 2 月 12 日)	
城市房屋拆迁估价指导意见	195
(2003 年 12 月 1 日)	

房地产估价机构管理办法	197
(2005年10月12日)	
注册房地产估价师管理办法	204
(2006年12月25日)	
北京市房屋拆迁评估管理暂行规定	209
(2001年11月1日)	
北京市房屋拆迁评估规则(暂行)	210
(2001年12月19日)	
上海市城市房屋拆迁评估技术规范(试行)	212
(2002年2月5日)	
上海市房屋拆迁评估管理暂行规定	216
(2004年3月29日)	
广州市城市房屋拆迁评估管理暂行规定	219
(2003年12月29日)	
广州市城市房屋拆迁评估技术规范(试行)	220
(2003年12月29日)	

六、拆迁安置补偿与补助

城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则	224
(1992年10月9日)	
国务院宗教事务管理局、建设部关于城市建设中拆迁教堂、 寺庙等房屋问题处理意见的通知	226
(1993年1月20日)	
建设部房地产业司关于在房屋拆迁中涉及代管房产处理的 几点意见	226
(1994年6月13日)	
建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函	227
(1995年3月8日)	
对北京市人民政府法制办公室《关于城市私有房屋拆迁补偿 适用法律问题的请示》的答复	227
(2002年1月24日)	
建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函	229
(2003年4月29日)	
国土资源部关于印发《完善征地补偿安置制度的指导意见》	230
(2004年11月3日)	
财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通 知	231
(2005年3月22日)	

国家税务总局关于个人销售拆迁补偿住房征收营业税问题的批 复	231
(2007 年 7 月 16 日)	
北京市人民政府《关于调整本市城市房屋拆迁补偿办法的有关 规定》	232
(2000 年 5 月 22 日)	
北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定	233
(2001 年 12 月 5 日)	
北京市人民政府关于北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定的 批复	235
(2001 年 12 月 5 日)	
北京市国土资源和房屋管理局关于拆迁标准租房有关问题的 通知	235
(2002 年 4 月 22 日)	
关于《北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定》执行中有关问 题的通知	236
(2003 年 4 月 9 日)	
上海市房屋拆迁安置补助费发放标准规定	236
(1998 年 1 月 1 日)	
上海市物价局、上海市房屋土地资源管理局关于发布本市城 市居住房屋拆迁补偿费标准的通知	237
(2002 年 2 月 19 日)	
上海市关于实施房屋拆迁面积标准调换指导意见	238
(2005 年 5 月 9 日)	
上海市城市房屋拆迁面积标准房屋调换应安置人口认定办法	240
(2006 年 7 月 1 日)	
广东省交通基础设施建设征地拆迁补偿实施办法	242
(2003 年 6 月 30 日)	
广州市城市房屋拆迁补偿安置资金使用监督管理暂行规定	245
(2004 年 5 月 9 日)	
广州市城市房屋拆迁补偿安置资金总额核定暂行办法	246
(2004 年 5 月 9 日)	
七、危房改造及拆迁户住房保障	
国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见	247
(2007 年 8 月 7 日)	
危险房屋鉴定标准	251
(2004 年 6 月 4 日)	

城市危险房屋管理规定	259
(2004年7月20日)	
建设部关于《城市危险房屋管理规定》第十四条中危险房屋鉴定执行标准问题的函	261
(2005年6月27日)	
廉租住房保障办法	261
(2007年11月8日)	
经济适用住房管理办法	265
(2007年11月19日)	
财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知	269
(2008年3月3日)	
北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行)	270
(2000年3月23日)	
关于《北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行)》执行中有问题的通知	272
(2001年3月21日)	
北京市国土资源和房屋管理局《关于拆迁地区低保、优抚家庭申请廉租住房等有关问题的通知》	273
(2002年4月28日)	
天津市经济适用住房管理办法	274
(2008年4月14日)	
天津市廉租住房管理办法	280
(2008年4月14日)	
天津市经济租赁房管理办法	287
(2008年4月22日)	
八、集体土地房屋拆迁	
中华人民共和国土地管理法	290
(2004年8月28日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	299
(1998年12月27日)	
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例	305
(1991年2月15日)	
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见	308
(2004年11月3日)	
北京市集体土地房屋拆迁管理办法	309
(2003年6月6日)	

北京市宅基地房屋拆迁补偿规则	312
(2003 年 7 月 10 日)	
《北京市集体土地房屋拆迁补偿办法》实施意见	313
(2003 年 7 月 28 日)	
上海市征用集体所有土地房屋拆迁补偿评估技术规范(试行)	317
(2002 年 2 月 5 日)	
上海市征用集体所有土地拆迁补偿安置若干规定	320
(2002 年 4 月 10 日)	
上海市物价局、上海市房屋土地资源管理局关于发布本市征用 集体所有土地居住房屋拆迁补偿费标准的通知	321
(2002 年 5 月 31 日)	
广州市集体土地房屋拆迁补偿标准规定	322
(2007 年 12 月 19 日)	
九、拆迁争议解决	
中华人民共和国行政诉讼法	326
(1989 年 4 月 4 日)	
中华人民共和国行政复议法	332
(1999 年 4 月 29 日)	
信访条例	337
(2005 年 1 月 10 日)	
房屋拆迁证据保全公证细则	343
(1993 年 12 月 1 日)	
建设部关于对请求解释《城市房屋拆迁管理条例》裁决时间的复函	345
(2000 年 8 月 14 日)	
城市房屋拆迁行政裁决工作规程	345
(2003 年 12 月 30 日)	
国土资源听证规定	348
(2004 年 1 月 9 日)	
公证程序规则	351
(2006 年 5 月 18 日)	
关于对建设部办公厅《关于对房屋拆迁政策法规的答复是否属于 具体行政行为的请示》的复函	359
(2002 年 8 月 27 日)	
对建设部办公厅《关于上级房屋拆迁管理部门对下一级房屋拆迁 管理部门作出的拆迁裁决是否具有行政复议管辖权的请示》的 复函	359
(2003 年 7 月 26 日)	

国土资源部关于加快推进征收补偿安置争议协调裁决制度的通知	360
(2006年6月21日)	
最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补助费应归被征地单位所有的复函	362
(1995年1月16日)	
最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复	363
(1996年7月24日)	
最高人民法院研究室关于人民法院对农村集体经济所得收益分配纠纷是否受理问题的答复	363
(2001年7月9日)	
最高人民法院研究室关于村民因土地补偿费、安置补助费问题与村民委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复	363
(2001年12月31日)	
最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地产腾退、拆迁安置纠纷案件的答复	364
(2003年8月18日)	
最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复	364
(2005年8月1日)	
最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复	364
(2005年10月12日)	
北京市城市房屋拆迁补偿裁决程序规定	367
(2002年12月16日)	
上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答	369
(2004年1月12日)	
海南省城镇房屋拆迁听证规则	372
(2005年10月19日)	
天津市国土资源和房屋管理局听证管理办法	374
(2006年2月5日)	
附 录	
城市房屋拆迁法律关系图	376
城市房屋拆迁流程图	377
征地、拆迁、安置补偿计算公式	378

城市房屋拆迁管理条例速查表	380
房屋拆迁安置补偿合同	395
建设工程拆迁房屋合同（参考文本）	398
房屋拆迁补偿安置协议书（产权调换方式）	400
房屋拆迁补偿安置协议书（货币补偿方式）	403
房屋拆迁补偿安置协议书（拆迁租赁房屋）	405
申请裁决提交要件目录	407
行政裁决工作流程	408

基本法律法规

城市房屋拆迁管理条例

(2001年6月13日中华人民共和国国务院令 第305号公布)
自2001年11月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】 为了加强对城市房屋拆迁的管理,维护拆迁当事人的合法权益,保障建设项目顺利进行,制定本条例。

第二条 【适用范围】 在城市规划区^①内国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,适用本条例。

第三条 【拆迁原则】 城市房屋拆迁必须符合城市规划,有利于城市旧区改造和生态环境改善,保护文物古迹。

第四条 【拆迁人与被拆迁人的定义】 拆迁人拆迁法律关系当事人是拆迁法律关系权利义务的主体,包括拆迁人和被拆迁人。拆迁人是依据有关拆迁管理法规取得房屋拆迁许可证的建设单位。被拆迁人是在拆迁范围内被拆除房屋及其附属物的所有权

人。依据目前本法规定拆迁人只能局限于单位,而个人不能作为拆迁人;而被拆迁人只能是被拆迁房屋的所有人,而使用人则被排除在外。房屋的所有权可以是一个人,也可以是几个人。应当依照本条例的规定,对被拆迁人给予补偿、安置;被拆迁人应当在搬迁期限内完成搬迁。

第五条 【拆迁主管部门】 国务院建设行政主管部门对全国城市房屋拆迁工作实施监督管理。

县级以上地方人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门(以下简称房屋拆迁管理部门)对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。县级以上地方人民政府有关部门应当依照本条例的规定,互相配合,保证房屋拆迁管理工作的顺利进行。

县级以上人民政府土地行政主管部门依照有关法律、行政法规的规定,负责与城市房屋拆迁有关的土地管理工作。

第二章 拆迁管理

第六条 【拆迁的条件】 拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后,方可实施拆迁。

第七条 【申请拆迁许可证须提交的资

^①城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。城市规划区,是指城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。城市规划区的具体范围,由城市人民政府在其编制的城市总体规划中划定。