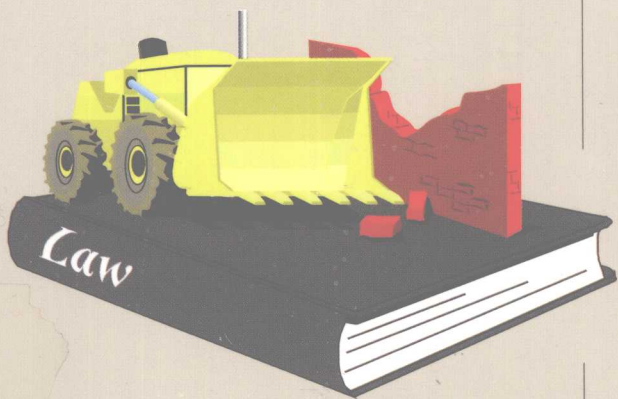


房屋拆迁法律、政策 你问我答

曾左风/主编



人民法院出版社

D922.181.5
13

房屋拆迁法律、政策 你问我答

曾左风 主编

D922.181.5
13

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋拆迁法律、政策你问我答/曾左风主编. —
北京: 人民法院出版社, 2004.12
ISBN 7-80161-903-X

I. 房… II. 曾… III. 房屋拆迁-法规-中
国-问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 125058 号

房屋拆迁法律、政策你问我答

主编 曾左风

责任编辑	范春雪
出版发行	人民法院出版社
地 址	北京市朝阳区安慧北里安园甲 9 号 (100101)
电 话	(010)85250516(出版部) 85250525(责任编辑) 85250558 85250559(发行部)
网 址	www.courtpress.com
E-mail	courtpress@sohu.com
印 刷	三河艺苑印刷厂
经 销	新华书店

开 本	787×1092 毫米	1/32
字 数	166 千字	
印 张	12.625	
版 次	2005 年 1 月第 1 版	2005 年 1 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 7-80161-903-X/D·903	
定 价	20.00 元	

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

《房屋拆迁法律、政策你问我答》

编委会委员名单

主 编 曾左风

编 委 李 强 江春盛 张剑刚

袁伟力 王维全 张玉明

刘占生 马文同 吴 莹

刘德军 李 萍 犹 慰

詹 珉 吴士德 高 翔

刘贵春 车小奎

目 录

一、房屋拆迁基本知识

1. 什么是城市房屋拆迁？拆迁和拆除是一回事吗？……………（1）
2. 城市房屋拆迁的法律依据及相关政策有哪些？……………（2）
3. 2001 年国务院颁发的《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《条例》）对房屋的拆迁规定做了哪些重大调整？……………（3）
4. 哪些项目适用于《条例》？哪些项目不适用于《条例》？……………（5）
5. 什么是城市规划区？……………（6）
6. 什么是拆迁当事人？城市房屋拆迁中涉及的拆迁当事人有哪些？……………（6）
7. 什么是拆迁人？哪些人不能



- 作为拆迁人? (6)
8. 什么是被拆迁人? 被拆迁人
包括哪些? (7)
9. 我的房屋即将面临拆迁, 作为
被拆迁人, 我想了解一下我有
哪些权利和义务? (8)
10. 拆迁人有哪些权利? (8)
11. 拆迁人有哪些义务? (9)
12. 什么是国有土地? (10)
13. 列入拆迁的项目应当遵循的
主要原则是什么? (10)
14. 新《条例》实施前, 已经开始的
拆迁项目是否执行新《条例》? ... (11)
15. 目前我国房屋有哪些分类? (11)
16. 开发商是 2000 年底办理的拆迁
许可证, 2001 年 11 月又办理了
拆迁延期手续。这种情况是否
适用新的《条例》? (12)
17. 新《条例》已经实施, 我们的
房屋还没有拆迁, 拆迁人却说
对我们的房屋拆迁补偿不按新
《条例》执行, 这是为什么? ... (13)

18. 我的一处住房被征为国有土地
时没有给予征地补偿。现房屋要被拆迁，这种情况是否适用《条例》? (14)
19. 在同一拆迁范围，我与邻居家的房屋仅一路之隔，我的房屋所在地是集体土地，而我的邻居房屋所占地是国有土地，我们拆迁补偿为何差异如此之大? (15)
20. 划拨土地与出让土地在拆迁补偿时，有何区别? (16)
21. 我们单位的办公楼要更新改造，是否适用《条例》? (16)
22. 我租住的单位宿舍面临重建，我被告知，厂区内重建房屋不适用《条例》，请问这种说法是否正确? (17)
23. 我家的古宅被列为文物古迹。最近我父母所居住的区域开始拆迁，请问我父母的房子也必须被拆掉吗? (17)
24. 政府投资的道路等市政公共



- 设施工程，房屋拆迁如何进行补偿？……………（18）
25. 为什么拆迁一定要取得拆迁许可证才能实施拆迁？……………（19）
26. 房屋拆迁行政许可具有哪些特征？……………（20）
27. 申请房屋拆迁许可证，应具备哪些条件？……………（21）
28. 颁发拆迁许可证时，拆迁管理部门对前置行为应如何审查？…（22）
29. 拆迁人取得拆迁许可证时，虽然5个要件都具备，但没有取得规划许可证前，就取得了建设用地批准文件，这合法吗？…（22）
30. 建设单位未取得拆迁许可证就擅自拆迁，受害人通过什么途径能最有效地保护自己的合法权益？……………（23）
31. 拆迁军事设施，《条例》有何规定？……………（24）
32. 拆迁文物古迹，《条例》有何规定？……………（25）

33. 拆迁计划和拆迁方案是否会细化到每户拆迁居民的拆迁安置情况? (26)
34. 城市房屋拆迁的一般程序是什么? (27)
35. 房屋拆迁许可证审批后, 拆迁管理部门同时要做哪些工作? ... (28)
36. 拆迁补偿安置资金如何能得到有效的监督和管理? (29)
37. 如何判断拆迁人实施城市房屋拆迁行为是否合法? (30)
38. 拆迁人提供的拆迁补偿安置方案中, 补偿标准大大超过同地段商品房价格的, 拆迁管理部门在核发房屋拆迁许可证时, 是否可以拒绝为其发放房屋拆迁许可证? (31)
39. 拆迁许可申请前, 如何确定应监控的拆迁补偿安置资金? ... (32)
40. 为什么要对拆迁人的补偿安置资金进行监控? (33)
41. 拆迁管理部门如何对拆迁补偿



- 资金进行监管? (34)
42. 拆迁人实施拆迁可采取哪些
方式? (35)
43. 委托拆迁应委托什么样的单位
实施? 从事城市房屋拆迁工作
的人员必须具备什么条件? (36)
44. 拆迁人申请拆迁许可证时, 拆
迁管理部门对其申请审查的主
要内容有哪些? (37)
45. 拆迁人在与我协商拆迁补偿价
格前, 我是否有权利要求拆迁
人出示拆迁许可证? (38)
46. 市政府讨论该地块拆迁的会议
纪要是否可以代替拆迁
许可证? (39)
47. 拆迁许可证一般应具备哪些
主要内容? (39)
48. 为什么要张贴拆迁公告?
张贴拆迁公告有哪些要求? (40)
49. 拆迁公告一般应载明哪些
主要事项? (40)
50. 为什么拆迁范围确定后, 拆迁



- 范围内的单位和个人不得新建、
(21) 扩建、改建房屋? (41)
51. 为什么拆迁范围确定后, 拆迁
(21) 范围内的单位和个人不得改变
(21) 房屋和土地性质? (42)
52. 为什么拆迁范围确定后, 拆迁
范围内的单位和个人不得进行
(21) 房屋租赁活动? (42)
53. 我所在住地划定拆迁范围后,
(21) 我把我的房子做了改造, 扩大
了一部分面积。可是在与拆迁
人签订补偿安置协议时, 拆迁
人却说新增加的面积不能得到
(21) 补偿, 是这样吗? (43)
54. 一个月前我承租了一套住房,
与房屋产权人签订了两年的租
(21) 赁协议, 近日被告知要拆迁,
房屋产权人要与我解除租赁合
同, 作为房屋的承租人, 如何
保护自己的权益? (44)
55. 我一朋友借住在我家, 我的房
(21) 屋面临拆迁, 他认为他是房屋



- 的承租人，要求与我共分拆迁补偿款，这合理吗？……………（45）
56. 为什么拆迁范围公布后暂停办理相关手续的时间是一年？……………（45）
57. 什么是自拆自建？……………（46）
58. 据说我们这片快要拆迁了。我想知道我可以从哪里得知确切的消息？……………（47）
59. 什么是拆迁范围？拆迁范围如何确定？……………（48）
60. 我查阅了规划道路红线，我家房屋有一部分在红线内，一部分在红线外，红线以外的房屋部分我是否可以要求保留？……………（48）
61. 我是1952年回国的马来西亚归侨侨民，在拆迁时，我能否享受特殊政策？……………（49）
62. 我居住在旧城区，房屋破旧，基础设施差，盼望能早日拆迁。据说对旧城区改造，开发企业都不愿涉足，是这样吗？……………（50）

63. 请问拆迁期限和搬迁期限
(72) 有何区别和联系? (51)
64. 拆迁期限一般如何确定? (52)
65. 拆迁人的拆迁期限已经过了,
但还没有拆迁完毕, 他们还
(82) 可以实施拆迁活动吗? (53)
66. 拆迁补偿安置协议如何
(82) 签订? (53)
67. 拆迁公司不顾被拆迁人的利益,
将自己的业务转让给了其他拆
(92) 迁单位, 造成拆迁工作期限的延
长, 拆迁公司应负法律责任吗? ... (54)
68. 被委托的拆迁单位为什么不得
(102) 转让拆迁业务? (55)
69. 通常我能从哪几个方面了解
拆迁单位的情况? (55)
70. 我的房屋并没有被划定在拆迁
范围内, 但却被拆迁人错误拆
(120) 除了, 我该怎么办? (56)
71. 我有一个临街面的平房, 我
想把它改成一个小卖店。但
(120) 最近我的房子被列入拆迁范



- 围。请问,这种情况我还能
开小卖店吗? (57)
72. 我的房子被列入拆迁范围后,
我还可以出租吗? (57)
73. 我的房子被列入拆迁范围后,
我还可以出售吗? (58)
74. 房屋拆迁范围确定后, 有关户
口、房产处置等手续如何处理? ... (58)
75. 房地产开发公司自己成立的
拆迁公司能否承担本公司的
拆迁代办业务? (59)
76. 政府及有关部门成立的拆迁
临时指挥部实施拆迁行为,
当事人不服, 怎么办? (60)
77. 拆迁人无正当理由超过规定
拆迁期限或擅自延长过渡期
限的, 要承担哪些法律责任? ... (60)
78. 被拆迁房屋按建筑面积补偿
时, 建筑面积如何确定? (62)
79. 什么是房屋的附属物? 拆迁
房屋的附属物, 应遵循什么
样的原则? (63)

80. 拆迁单位和拆除单位是一码事吗? (64)
81. 哪些行为属于违规拆迁? (64)
82. 我家房屋面临拆迁, 我只有过去老房地契证, 但没有新的《房屋所有权证》, 拆迁时是否给予补偿? (65)
83. 我的房屋已经居住了 10 多年, 但一直没有办理房屋产权证, 但我有当年建房时被批准的施工许可证, 近期我家房屋将被拆迁, 我是否能得到补偿? (66)
84. 什么是拆迁过渡期限, 拆迁过渡期一般由谁来确定? (67)
85. 《房屋所有权证》表明的建筑面积和《土地使用证》载明的房屋建筑面积不一致怎么办? (67)
86. 我是《房屋所有权证》上标注的产权人, 但是我所居住的房屋是一契多户, 应该怎样办理房屋拆迁手续? (68)



87. 拆迁补偿协议签订后, 当事人
人还需办理哪些手续? (68)
88. 拆迁时由于没有私房房契, 无法
认定我为该房屋的合法产权
人。现在找到了房契, 但房子已
经被拆除。请问遇到这种情况,
应该如何解决? (69)

二、房屋拆迁补偿

89. 请问什么是城市房屋拆迁
估价? (70)
90. 房地产估价活动应坚持
哪些原则? (70)
91. 国家对不同级别的房地产估价
机构从事估价业务有何规定? ... (72)
92. 我的房屋是 2003 年 10 月列入
拆迁范围的, 2004 年 3 月还未
与拆迁人达成补偿安置协议。
请问我可以要求按照《城市房
屋拆迁估价指导意见》(以下
简称《估价指导意见》) 予以
补偿吗? (73)

93. 我有一套私有自住房，拆迁时我能得到多少补偿？ (74)
94. 房屋拆迁补偿金额标准由谁说了算？ (74)
95. 政府及拆迁管理部门能否规定和审查房屋拆迁补偿标准？ (75)
96. 对政府公布的房地产价格是否可以起诉？ (75)
97. 拆迁管理部门向社会公示资质等级高、综合实力强、社会信誉好的估价机构有什么意义？ ... (76)
98. 被拆迁房屋的市场评估价格的确定有无统一标准？ (77)
99. 房地产拆迁估价是由各省市自行制定规范还是有全国性的标准？ (77)
100. 货币补偿标准怎样确定？在以房屋补偿为主的前提下，是否可兼顾人口的因素？ (78)
101. 什么是价值标准产权调换和面积标准产权调换？ (79)
102. 我作为房屋的产权人，实行产