



Chengshi fangwu chaigian guanli tiaoli

城市房屋拆迁管理条例

新解读

权威规范文本

全新法条注释

贴近日常纠纷

实用法律信息

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



Chengshi fangwu chuyi guanli tiaoli

城市房屋拆迁管理条例

新解读

陆益康 王康

俞新 徐国治 编

陆益康 徐国治 编

陆益康 徐国治 编

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规

新解读
丛书

城市房屋拆迁管理条例

新解读

国务院令 第305号 公布
《城市房屋拆迁管理条例》

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》已由国务院令公布，现予公布，自发布之日起施行。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

城市房屋拆迁管理条例新解读/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2008. 4

(法律法规新解读)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0516 - 4

I. 城… II. 中… III. 城市 - 房屋拆迁 - 行政管理 - 条
例 - 基本知识 - 中国 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 049176 号

城市房屋拆迁管理条例新解读

CHENGSHI FANGWU CHAIQIAN GUANLI TIAOLI XINJIEDU

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2008 年 5 月第 1 版

印张/10 字数/250 千

2008 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0516 - 4

定价: 26.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66026587

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下，制定地方性法规，报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准后生效。 依照当地民族的特点，对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。

- 注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章；部门规章 = 地方政府规章。（>表示效力高于，=表示效力相等）
3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

出版说明

“法律法规新解读”丛书是一套实用型法规汇编，目的在于为读者运用法律维护权利和利益提供易懂易用的工具。

本丛书选取与日常生活密切相关的法律领域，将各领域的核心法规作为“主体法”，并且将与主体法相关联的法律法规分类汇编。

本丛书具有以下鲜明特点：

1. 出版权威

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. 条文解读精炼

丛书各分册将重难点法条以【解读与应用】形式进行阐释，注释内容均是从全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权威解读中精选、提炼而来，简单明了、通俗易懂，并突出百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题，这是其他释义类图书所没有的。

3. 关联法规检索

丛书各分册除了精选与主体法相关联的法律规定外，还在主体法中以【关联参见】的方式链接重要条文，并标注条文所在页码（如“P42”即为第42页），以此最大限度地提高法规的即查即用性。

4. 附录实用信息

书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容，帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

2008年4月

法律法规新解读书目

- ▶ 民法通则新解读
- ▶ 物权法新解读
- ▶ 合同法新解读
- ▶ 婚姻法新解读
- ▶ 继承法新解读
- ▶ 农村土地承包法新解读
- ▶ 土地管理法新解读
- ▶ 道路交通安全法新解读
- ▶ 公司法新解读
- ▶ 劳动法新解读
- ▶ 工伤保险条例新解读
- ▶ 医疗事故处理条例新解读
- ▶ 城市房屋拆迁管理条例新解读
- ▶ 物业管理条例新解读
- ▶ 刑法新解读
- ▶ 治安管理处罚法新解读
- ▶ 行政诉讼法新解读
- ▶ 民事诉讼法新解读
- ▶ 刑事诉讼法新解读
- ▶ 国家赔偿法新解读

FAU FACULTY XINJIE DU SHU MU

《城市房屋拆迁管理条例》

法律适用提示

本书旨在通过对《城市房屋拆迁管理条例》的最新实务解读而使广大城镇居民，特别是拆迁当事人更全面、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。

2001年6月13日，国务院颁布了《城市房屋拆迁管理条例》。同时，国务院办公厅先后印发了《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》。2004年建设部分别出台了《城市房屋拆迁补偿估价指导意见》和《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》。各地也制定了相应的地方性法规、规章和政策。以便能够更好的解决实践中遇到的问题，不仅保护了房屋所有人的合法权益，将拆迁补偿的标准由被拆迁房屋的重置价结合成新结算，修改为根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积，通过房地产价格评估确定货币补偿金额；明确被拆迁人为房屋所有人进行补偿，兼顾对使用人的安置；进一步规范房屋拆迁的行政管理，明确管理程序；充实和完善法律责任，加大对违法行为的处罚力度。

一、本法的适用范围

拆迁人应当在拆迁许可证确定的拆迁范围从事拆迁。是房屋拆迁管理部门根据建设用地规划许可证和国有土地使用权批准文件规定的建设项目用地范围而确定的房屋拆迁的范围。当拆迁范围确定后，拆迁范围内的单位和个人有以下禁止行为，不得进行以下活动：1. 改变房屋用途。因为房屋用途对价格的确定有重要的影响。2. 新建、扩建和改建房屋。在拆迁范围确定后，拆迁当事人之间达成补偿安置协议前，禁止被拆迁人临时新建、扩建和改建房屋，以免增加货币补偿安置的费用和成本。3. 租赁房

屋。拆迁的范围确定后，拆迁范围内的单位和个人不得租赁房屋，这属于行政法中的强制性规定，如果有单位和个人违反条例的规定，在拆迁范围确定后，继续租赁房屋，其房屋租赁合同无效。又，对双方解除租赁关系达不成协议的，拆迁人应当对被拆迁人实行房屋产权调换。

二、房屋拆迁补偿安置协议

是约定拆迁当事人之间民事权利与义务关系的合同，依法成立的拆迁补偿安置协议对当事人均有约束力，当事人应当按照约定履行各自的义务，不得擅自变更或者解除协议。拆迁补偿安置协议的内容因拆迁补偿方式的不同而有所差别。其中，拆迁租赁房屋的安置协议，符合下列情形之一的，拆迁人应与被拆迁人、承租人分别订立拆迁补偿安置协议：1. 拆迁执行政府规定租金标准的公有居住房屋，被拆迁人选择货币补偿的；2. 拆迁执行政府规定租金的私有居住房屋的；3. 拆迁房管部门依法代管的房屋；4. 拆迁宗教团体委托房管部门代理经营出租的房屋。

三、拆迁补偿的形式

本条例明确了城市房屋拆迁中，被拆迁人有权选择在其房屋被拆迁后，是获得货币补偿或者是进行产权调换。

(一) 货币补偿。拆迁人与被拆迁人协商，将拆迁房屋及其附属物作价，由拆迁人支付货币金换取被拆迁人房屋的所有权。

(二) 产权调换。是指拆迁人用自己建造或者购买的产权房屋与被拆迁房屋进行产权调换，并按照拆迁房屋的评估价格和调换房屋的市场价格结算调换差价的行为。

四、拆迁补偿分为以下几种标准

(一) 正常房屋及其附属物的补偿标准

(二) 拆迁违章建筑和临时建筑的补偿标准

(三) 拆除公益事业房屋的补偿标准

(四) 拆除非公益事业房屋的附属物的补偿标准

(五) 拆除租赁房屋的补偿标准

(六) 拆除产权不明房屋的补偿标准

(七) 拆除设有抵押权的房屋补偿标准

(八) 拆除非住宅房屋造成停产、停业的补偿标准

本条例对于规范各地的拆迁管理工作，保护房屋所有权人、使用权人利益发挥了重要作用，但在执行中仍然出现一些地方政府不能严格依法行政，盲目扩大拆迁规模，不能按时、足额的对被拆迁人给予补偿，并因此而造成了比较严重的社会后果。针对此，建设部先后制定公布了《城市房屋拆迁估价指导意见》和《城市房屋拆迁裁决工作规程》，对城市房屋拆迁中房屋估价行政裁决作了规范，规定相应的工作程序和要求。

人地育能最表材料，补工整管补的强各就默干收同条本
 这衣更进一野出热的中补并否外，用补更重了料类益修人地用对

法律要点	法 条	页 码
拆迁范围的确定	《城市房屋拆迁管理条例》第2条	第3页
申请拆迁许可证 所提交资料	《城市房屋拆迁管理条例》第7条 《土地管理法》第43条	第7页 第116页
拆迁的期限	《城市房屋拆迁管理条例》第9条	第9页
拆迁补偿安置协 议	《城市房屋拆迁管理条例》第13条	第11页
拒绝搬迁的处理	《城市房屋拆迁管理条例》第15条 《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》	第12页 第216页
拆迁补偿	《城市房屋拆迁管理条例》第22条 《土地管理法》第76条	第18页 第125页
货币补偿	《城市房屋拆迁管理条例》第24条	第20页
产权调换的法律 要求	《城市房屋拆迁管理条例》第25条	第21页
拆迁租赁房屋补 偿安置	《城市房屋拆迁管理条例》第27条	第22页
拆迁补助费与临 时安置补助费	《城市房屋拆迁管理条例》第31条	第25页
未取得拆迁许可 证而擅自实施拆 迁的处罚	《城市房屋拆迁管理条例》第34条 第6条	第27页 第6页
城市规划区外国 有土地上的房屋 拆迁	《城市房屋拆迁管理条例》第39条	第29页

Contents

【关于补偿安置办法】

【拆迁补偿】

目 录

【拆迁补偿】 条十第 01

【拆迁补偿】 条一十第 01

【拆迁补偿】 条二十第 01

【拆迁补偿】 条三十第 11

【拆迁补偿】

城市房屋拆迁管理条例

【拆迁补偿】

解读与应用

【拆迁补偿】 条四十第 12

【拆迁补偿】 条五十第 12

3 第一章 总 则

3 第一条 【立法宗旨】

【拆迁补偿】 条六十第 11

3 第二条 【适用范围】

【拆迁补偿】 条八十第 11

【拆迁补偿】 条九十第 11

4 第三条 【拆迁原则】

5 第四条 【拆迁人与被拆迁人的定义】

5 第五条 【拆迁主管部门】

6 第二章 拆 迁 管 理

6 第六条 【拆迁的条件】

【拆迁补偿】 条二十二第 11

7 第七条 【申请拆迁许可证须提交的资料】

【拆迁补偿】 条三十二第 12

【拆迁补偿】

8 第八条 【拆迁公告与宣传】

9 第九条 【拆迁期限】

	[拆迁人资格认定]	
	[委托拆迁]	
10	第十条 【 拆迁实施主体 】	
10	第十一条 【 委托拆迁 】	
10	第十二条 【 被拆迁人禁止行为 】	
11	第十三条 【 拆迁补偿安置协议 】	
	[拆迁安置与补偿区别]	
	[产权登记面积与实际面积不一致怎么办]	
12	第十四条 【 须公证的拆迁补偿安置协议 】	
12	第十五条 【 达成协议后拒绝搬迁的处理 】	
	[不予受理的行政裁决申请]	
	[裁决书的内容]	
14	第十六条 【 未达成补偿安置协议的处理 】	
15	第十七条 【 强制拆迁 】	
16	第十八条 【 拆迁特殊设施 】	
16	第十九条 【 未完成补偿安置的建设项目转让 】	
17	第二十条 【 补偿安置资金的用途 】	
	[拆迁补偿金如何发放]	
18	第二十一条 【 拆迁档案管理制度 】	
18	第三章 拆迁补偿与安置	
18	第二十二条 【 拆迁补偿 】	
	[不予补偿的“违章建筑”和“临时建筑”]	
	[拆除违章建筑如何补偿]	
19	第二十三条 【 补偿方式 】	
	[产权调换]	
	[居住房屋市场价补偿安置标准的基本公式]	
20	第二十四条 【 货币补偿 】	

21	第二十五条 【房屋产权调换】	130
	[产权调换法律要求]	
22	第二十六条 【拆迁公益事业用房】	
	[公益用房认定]	
22	第二十七条 【拆迁租赁房屋】	
	[房屋租赁]	
	[有租赁关系的房屋被拆迁时, 如何进行补偿安置]	
23	第二十八条 【用于拆迁安置的房屋】	
24	第二十九条 【拆迁产权不明确的房屋】	
	[产权不明确的房屋]	
24	第三十条 【拆迁设有抵押权的房屋】	
	[抵押]	
25	第三十一条 【搬迁补助费与临时安置补助费】	
	[过渡期]	
	[拆迁安置中能否擅自延长过渡期]	
25	第三十二条 【过渡期限】	
26	第三十三条 【拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿】	
	[区别住宅房屋与非住宅房屋]	
27	第四章 罚 则	
27	第三十四条 【未取得拆迁许可证, 擅自实施拆迁的处罚】	
27	第三十五条 【以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的处罚】	
27	第三十六条 【拆迁实施主体、范围、期限违法的处罚】	
28	第三十七条 【违法转让拆迁业务的处罚】	
28	第三十八条 【拆迁管理部门违法的处罚】	
29	第五章 附 则	
29	第三十九条 【城市规划区外国有土地上的房屋拆迁】	

30 | 第四十条 【施行日期】 第五十二条

【施行日期】 第六十二条

【施行日期】 第六十二条

关联法规归类解读与应用

【施行日期】 第六十二条

一、综 合

33 | 中华人民共和国宪法（节录）

（2004年3月14日） 第八十二条

34 | 中华人民共和国物权法

（2007年3月16日） 第十二条

78 | 中华人民共和国城市房地产管理法

（2007年8月30日） 第十三条

90 | 中华人民共和国城乡规划法

（2007年10月28日） 第十三条

104 | 中华人民共和国土地管理法

（2004年8月28日） 第二十三条

127 | 中华人民共和国土地管理法实施条例

（1998年12月27日） 第三十三条

137 | 中华人民共和国建筑法

（1997年11月1日） 第四章

148 | 建筑业企业资质管理规定

（2007年6月26日） 第四十三条

158 | 城市房地产开发经营管理条例

（1998年7月20日） 第六十三条

164 | 房地产开发企业资质管理规定

（2000年3月29日） 第八十三条

169 | 城市房屋权属登记管理办法

（2001年8月15日） 第二十三条

- 175 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例
(2006 年 7 月 7 日)

二、拆迁管理

- 187 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)
- 191 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)
- 194 城市房屋拆迁工作规程
(2005 年 10 月 31 日)
- 196 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
(2005 年 3 月 22 日)
- 197 建设部关于城市房屋拆迁有关问题的复函
(2001 年 10 月 21 日)
- 197 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
(2004 年 10 月 12 日)
- 199 建设部关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知
(2001 年 7 月 25 日)
- 201 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
(2000 年 8 月 14 日)
- 202 建设部关于加强城市房屋拆迁管理工作的通知
(1995 年 7 月 5 日)

- 204 建设部关于进一步明确城市房屋拆迁行政主管部门的通知
(1992年5月13日)
- 205 国务院办公厅关于制止和解决供销合作社经营、服务设施被无偿拆迁、占用的通知
(1997年5月21日)
- 206 城市房屋拆迁单位管理规定
(1991年7月8日)
- 208 国家物价局、财政部关于发布城市房屋拆迁管理费的通知
(1993年1月18日)

三、拆迁安置补偿

- 210 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则
(1992年10月9日)
- 213 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
(1996年7月24日)
- 214 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
(2007年7月16日)
- 215 建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函
(2003年4月29日)
- 215 建设部关于拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以补偿问题的复函
(1995年10月31日)
- 216 国务院法制局对《关于拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以补偿问题的函》的复函
(1995年9月4日)
- 216 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
(2005年8月1日)