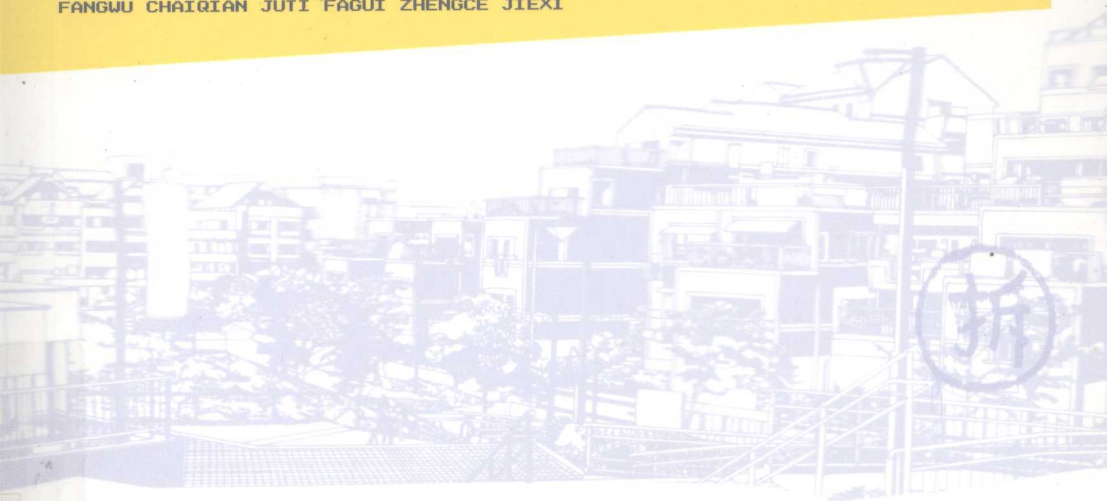


房屋拆迁

具体法规政策解析

本书编写组 编写

FANGWU CHAIQIAN JUTI FAGUI ZHENGCE JIEXI



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

房屋拆迁具体法规政策解析

本书编写组 编写



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁具体法规政策解析/本书编写组. - 北京:中国经济出版社,2009. 1

ISBN 978 - 7 - 5017 - 8695 - 4

I. 房… II. 本… III. 房屋拆迁 - 法规 - 法律解释 - 中国
IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 102400 号

出版发行:中国经济出版社(100037·北京市西城区百万庄北街3号)

网 址:www. economyph. com

责任编辑:聂无逸 (电话:13701326619)

责任印制:常 毅

封面设计:耀午书装

经 销:各地新华书店

承 印:潮河印业有限公司

开 本:A5 1/32

印张:13. 75 字数:403 千字

版 次:2009 年 1 月第 1 版

印次:2009 年 1 月第 1 次印刷

书 号:ISBN 978 - 7 - 5017 - 8695 - 4/D · 463

定价:35. 00 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,由我社发行部门负责调换,
电话:68330607

版权所有 盗版必究

举报电话:68359418 68319282

国家版权局反盗版举报中心电话:12390

服务热线:68344225 68341878

前 言

近年来,随着经济的飞速发展和城市化进程的加快,因城镇建设改造引发的房屋拆迁纠纷越来越多,直追三农问题、下岗失业问题而成为群众上访的又一焦点。由于牵涉政府机关对本地经济发展、城市建设的宏观规划,牵涉拆迁人和被拆迁人利益的平衡和保护,在拆迁法律关系中,行政机关、拆迁人、被拆迁人三方行政、民事法律关系纵横交叉,行政机关行政职权的行使、拆迁人商业利益的实现、被拆迁人的财产权益及对政府的合理信赖的保护相互博弈,如何在这种动态冲突中找到一个平衡点,调整不断失衡的利益结构,在长期的失范和失序中找到一条法律治理之路,已经迫在眉睫。

为了使广大城镇居民,特别是拆迁当事人全面、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,我们专门编写了《房屋拆迁具体法规政策解析》一书。

该书具有以下特点。

一是通俗易懂。面向普通群众,力求简明扼要,以通俗的语言来解答法律性和专业性问题。

二是实用性强。针对群众最为关心的问题,以问答的形式解答拆迁当事人在拆迁活动中遇到的具体问题。

三是涵盖面广。从城镇房屋拆迁的基本概念和基本知识入手,内容涉及拆迁管理、拆迁补偿安置、拆迁估价、行政裁决及强制

拆迁等多个方面,同时收录了绝大多数省、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最新生效的法律、法规,内容丰富。该书既适合普通群众特别是被拆迁人阅读,也可作为城镇房屋拆迁工作人员熟悉拆迁相关基本法规政策的重要参考书。

本书结合《城市房屋拆迁管理条例》起草过程中对于拆迁法律问题的一些研究,以及这些年因为实践中出现的种种问题、种种议论而促使我们对一些问题作的深入思考,编写成了现在大家看到的这本书。我们希望能够通过这本书,来深入解读条例每一项规定的背景,廓清实践中对条例认识上存在的种种误区,阐述我们对于拆迁中各种基本法律问题的分析,更重要的是,我们深深懂得“授人以鱼,不如授人以渔”的道理,希望通过我们这本书为拆迁中各方当事人,正确解决纠纷、维护自己合法权益,提供有益的思路。

由于时间紧迫,水平有限,书中一定还有许多错讹之处,尚请广大读者批评指正。参加本书编写的同志还有刘国友、黎宝元、罗从由、龚德春、杨文兴、胡江伟、吴志兴、石晓丹、张兴贵、周献松、彭大海、杜文昌、杜庆丰、杜玉学、高月军、赵保周、高现民同志。

本书参考援引了许多专家学者的研究成果,在此表示最真挚的感谢!

目 录

第一部分 城市房屋拆迁政策问答	1
第一章 基本概念和基本知识	1
1. 什么是城市房屋拆迁?	1
2. 城市房屋拆迁行为的法律性质是什么?	1
3. 房屋拆迁法律关系是怎么样的?	2
4. 《城市房屋拆迁管理条例》的适用范围是什么?	5
5. 什么是城市规划区?	5
6. 国有土地的范围包括哪些?	6
7. 划拨土地使用权的含义是什么?	7
8. 出让土地(国有土地使用权出让)的含义是什么?	8
9. 城市规划区外国有土地上的房屋如何拆迁?	9
10. 国有土地和农村集体所有土地上房屋拆迁适用的 法律、政策有什么不同?	9
11. 住房和非居住用房分别包括哪几种类型?	10
12. 什么是拆迁当事人、拆迁人、被拆迁人、 房屋承租人?	10
13. 拆迁人有哪些权利和义务?	11
14. 被拆迁人、房屋承租人有哪些权利和义务?	11
15. 什么是拆迁单位?	12
16. 房屋拆迁的原则有哪些?	13
17. 城市房屋拆迁的主要程序是什么?	14

18. 什么是《房屋拆迁许可证》?	15
19. 如何办理《房屋拆迁许可证》?	16
20. 《物权法》关涉到哪些城市房屋拆迁行为?	16
21. 《物权法》对地方政府征地拆迁工作的影响与对策	19
22. 对房屋拆迁资格证书如何进行管理?	22
23. 房屋拆迁管理部门的主要职责是什么?	22
24. 拆迁期限、搬迁期限、拆迁过渡期限是 如何规定的?	23
25. 什么是货币补偿?	24
26. 什么是房屋产权调换?	25
27. 拆迁范围如何确定?	27
28. 拆迁期限应如何确定?	28
29. 拆迁期限与拆迁许可证有什么样的关系?	31
30. 拖延拆迁期限存在的原因有哪些?	32
31. 擅自延长拆迁期限须承担怎样的法律责任	34
32. 房屋拆迁中涉及私房社会主义改造问题 如何处理?	36
33. 农村房屋拆迁补偿安置操作实务	36
34. 如何拆迁教堂、寺庙等房屋?	39
第二章 城市房屋拆迁管理	40
35. 实施城市房屋拆迁为什么要取得房屋 拆迁许可证?	40
36. 拆迁人申请领取房屋拆迁许可证要提交 哪些资料?	41
37. 什么是拆迁公告?	41
38. 什么是自行拆迁?	43
39. 什么是委托拆迁?	43

40. 什么是异地委托拆迁?	45
41. 什么是房屋拆迁管理费?	46
42. 什么是具有拆迁资格的单位?	46
43. 委托拆迁是否要签订委托合同?	47
44. 委托合同是否要备案? 到什么单位备案?	47
45. 委托合同不备案有什么后果?	47
46. 房屋拆迁公告要公布哪些内容?	47
47. 拆迁人如何办理拆迁期限延长手续?	47
48. 拆迁人为什么不得擅自延长拆迁期限和 过渡期限?	48
49. 拆迁人如何实施拆迁?	49
50. 拆迁人须遵守哪些规定?	49
51. 拆迁单位的职能有哪些?	49
52. 拆迁单位接受委托拆迁后应当做好哪些工作?	51
53. 房屋拆迁管理部门为什么不能作为拆迁人, 不得接受拆迁委托?	51
54. 拆迁人哪几种行为是违法行为? 将受到什么处罚?	52
55. 违法转让拆迁业务应负什么责任?	52
56. 拆迁范围确定后,拆迁范围内的单位和个人不得 进行哪些活动?	53
57. 拆迁补偿安置协议包括哪些主要内容?	53
58. 签订拆迁补偿安置协议前要做哪些准备?	54
59. 房屋拆迁补偿安置合同纠纷如何处理?	54
60. 拆迁人未取得房屋拆迁许可证,擅自实施拆迁的, 应受到哪些处罚?	57
61. 尚未完成拆迁补偿安置的建设项目	

转让如何办理?	57
62. 拆迁管理部门如何加强对拆迁补偿资金 使用的监管?	58
63. 被拆迁人应如何提起行政诉讼?	59
64. 《城市房屋拆迁管理条例》对房屋拆迁管理部门的 行为有哪些规定?	60
第三章 拆迁补偿与安置	61
65. 拆迁补偿有几种方式?	61
66. 被拆迁人可否选择补偿方式?	62
67. 拆迁安置补助费用有哪些?	63
68. 拆迁补偿安置协议的性质是怎样的?	64
69. 拆迁补偿安置协议是与谁签订的?	65
70. 租赁房屋怎样补偿安置?	65
71. 房屋拆迁安置补偿协议如何进行公证?	66
72. 货币补偿的金额如何确定?	67
73. 确定被拆迁房屋的使用性质和面积的 依据是什么?	67
74. 市、县人民政府或其授权的部门为什么要定期公布 不同区域、不同用途、不同结构的各类房屋的 房地产市场价格?	68
75. 《城市房屋拆迁管理条例》对产权调换的价格结算 办法是如何规定的?	68
76. 如果达不成拆迁补偿安置协议怎么办?	68
77. 拆迁公益事业用房有何规定?	69
78. 租赁房屋如何界定?	69
79. 拆迁租赁房屋有何规定?	70
80. 拆除产权不明确的房屋为什么要先	

办理证据保全?	71
81. 设有抵押权的房屋如何拆迁?	71
82. 代管房屋如何拆迁?	73
83. 共有房屋的拆迁如何进行补偿?	74
84. 拆迁人和被拆迁人在拆迁过渡期限内 各有什么责任和义务?	75
85. 拆除临时建筑和自盖房屋,是否给予补偿?	75
86. 关于阁楼、地下室、半地下室的拆迁如何补偿?	75
87. 住宅、非住宅如何界定? 由何部门界定?	76
88. 拆迁房屋使用性质如何认定?	76
89. 拆迁非住宅房屋造成停产、停业的,拆迁人 应当如何补偿?	78
90. 有限产权房屋的拆迁如何进行补偿?	78
91. “住改非”房屋拆迁时用途如何认定?	80
92. 被拆迁人取得的拆迁补偿款是否要缴税?	80
第四章 城市房屋拆迁估价	80
93. 什么是房屋拆迁估价?	80
94. 拆迁估价的方法有哪些?	81
95. 估价活动应坚持哪些原则?	81
96. 房屋拆迁估价的目的是什么?	82
97. 《城市房屋拆迁估价指导意见》的适用 范围是什么?	82
98. 为什么拆迁估价一般采用市场比较法?	82
99. 城市房屋拆迁补偿估价实践中应注意的几个问题	87
100. 拆迁估价的工作方式	88
101. 城市房屋拆迁估价为什么需要采取两种 以上的估价方法?	91

102. 拆迁当事人对估价报告有异议怎么办?	91
103. 什么是房地产估价专家委员会?	92
104. 房地产估价专家委员会的职能和作用是什么?	92
105. 估价机构由谁委托?	93
106. 拆迁估价费用由谁承担?	93
107. 拆迁估价复核和技术鉴定费用由谁来承担?	94
108. 房屋拆迁补偿估价纠纷的解决	94
第五章 行政裁决和强制拆迁	95
109. 什么是房屋拆迁行政裁决?	95
110. 行政裁决有何效力?	96
111. 行政裁决如何进行?	96
112. 什么是行政复议?	97
113. 什么是行政诉讼?	97
114. 什么是仲裁?	98
115. 达成拆迁补偿安置协议后拒绝搬迁, 需要承担怎样的法律后果?	98
116. 拆迁补偿安置协议订立后,被拆迁人或者房屋 承租人拒绝搬迁的,如何处理?	99
117. 拆迁人与被拆迁人或者拆迁人与被拆迁人、 房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的, 当事人可以采取哪些措施?	101
118. 被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内 未搬迁的,如何实施强制拆迁?	101
119. 《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》的 适用范围是什么?	101
120. 发生什么纠纷可以申请行政裁决?	102
121. 受理拆迁纠纷裁决应具备什么条件?	102

目 录

122. 什么情况下不予受理拆迁纠纷裁决?	102
123. 拆迁人申请行政裁决应当提交哪些资料?	103
124. 被拆迁人或房屋承租人申请行政裁决应当 提交哪些资料?	103
125. 房屋拆迁管理部门受理裁决申请 应注意哪些事项?	103
126. 中止裁决适用哪几种情形?	104
127. 终结裁决适用哪几种情形?	104
128. 裁决审理时限是多长?	104
129. 裁决审理时限是否可以延长?	104
130. 裁决的答辩期限是多长?	105
131. 当事人在裁决中对自己的主张不举证怎么办?	105
132. 当事人是否可以查阅有关证据、 依据和其他材料?	105
133. 什么样的证据材料不能作为定案依据?	105
134. 什么样的证据不能单独作为定案依据?	106
135. 什么事实不用核实,裁决机关可以直接认定?	106
136. 勘验笔录可否作为证据材料?	106
137. 裁决当事人在送达回证上不签字是否 算已经送达?	107
138. 邮寄送达是怎么回事?	107
139. 什么是公告送达?	107
140. 裁决书中对裁决当事人交待了哪些权利?	107
141. 拆迁人对房屋拆迁管理部门的行政裁决不服的, 拆迁管理部门能否重新裁决?	108
142. 在什么情况下,进行行政裁决需要召开听证会? ...	108
143. 什么是行政强制拆迁和司法强制拆迁?	109

144. 强制拆迁有什么必要性?	110
145. 强制拆迁应注意哪些事项?	111
146. 房屋拆迁证据保全公证的申请	111
147. 房屋拆迁证据保全的办理	112
148. 强制拆迁房屋的证据保全公证	113
149. 什么是拆迁裁决,有何特点?	114
150. 在什么情形下可以申请行政裁决?	115
151. 拆迁公司可以申请房屋拆迁裁决吗?	115
152. 拆迁裁决是否可以不经当事人参与而由房屋拆迁 主管部门自行做出?	116
153. 申请拆迁裁决的权利主体	117
154. 什么情形下,房屋拆迁管理部门不予受理 行政裁决申请?	117
155. 行政强制拆迁有怎样的程序?	117
156. 城市房屋拆迁争议与行政复议制度 应如何进行完善	118
第二部分 城市房屋拆迁相关法规	131
附件 1 城市房屋拆迁管理条例	131
附件 2 中华人民共和国城市房地产管理法	137
附件 3 中华人民共和国城市规划法	147
附件 4 中华人民共和国土地管理法	153
附件 5 建设部城市房屋拆迁估价指导意见	169
附件 6 建设部城市房屋拆迁行政裁决工作规程	174
附件 7 国务院信访条例	179
附件 8 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	189

第三部分 省、自治区、直辖市城市房屋拆迁法规 191

附件 9	北京市城市房屋拆迁管理办法	191
附件 10	上海市城市房屋拆迁管理实施细则	199
附件 11	天津市城市房屋拆迁管理规定	215
附件 12	重庆市城市房屋拆迁管理条例	225
附件 13	河北省城市房屋拆迁管理实施办法	235
附件 14	山西省城市房屋拆迁条例	240
附件 15	内蒙古自治区城市房屋拆迁 管理条例(2002 年修正)	251
附件 16	吉林省城市房屋拆迁管理条例	258
附件 17	黑龙江省城市房屋拆迁管理条例	265
附件 18	江苏省城市房屋拆迁管理条例(修正)	269
附件 19	浙江省城市房屋拆迁管理条例	275
附件 20	安徽省城市房屋拆迁管理办法	286
附件 21	福建省城市房屋拆迁管理条例	296
附件 22	江西省城市房屋拆迁管理实施办法	302
附件 23	山东省城市房屋拆迁管理条例	310
附件 24	河南省城市房屋拆迁管理条例	321
附件 25	湖北省城市房屋拆迁管理实施办法	328
附件 26	湖南省实施《城市房屋拆迁管理条例》办法	333
附件 27	广东省城市房屋拆迁管理规定	338
附件 28	广西壮族自治区实施《城市房屋拆迁 管理条例》细则(2004 年修正)	343
附件 29	海南省实施《城市房屋拆迁管理条例》细则	353
附件 30	四川省城市房屋拆迁管理条例(2005 修订) ...	358
附件 31	贵州省城市房屋拆迁管理办法	364

房屋拆迁具体法规政策解析

附件 32	云南省城市房屋拆迁管理规定	371
附件 33	陕西省城市房屋拆迁补偿管理条例	375
附件 34	甘肃省城市房屋拆迁管理办法	381
附件 35	宁夏回族自治区城市房屋拆迁管理办法	388
附件 36	新疆维吾尔自治区实施 《城市房屋拆迁管理条例》细则(2004 年)	397
附件 37	辽宁省城市房屋拆迁管理办法	403
附件 38	西藏自治区城镇房屋拆迁管理暂行办法	411

第一部分 城市房屋拆迁政策问答

第一章 基本概念和基本知识

1. 什么是城市房屋拆迁?

城市房屋拆迁,是指建设单位根据规划要求和政府所批准的用地文件,在取得拆迁许可证的情况下,依法拆除建设用地范围内的房屋和附属物,将该范围内的单位和居民重新安置,并对其所受损失予以补偿的一系列法律行为。须注意的是,一般意义上的拆迁,是指在国有土地上的拆迁,同时,拆迁的进行必须以取得拆迁许可证为前提条件。

2. 城市房屋拆迁行为的法律性质是什么?

对于“城市房屋拆迁是一种什么性质的行为”这一问题,历来存在不同观点。主要有:第一,拆迁是平等主体之间就财产权益的发生、变更、消灭而产生的民事法律行为,因拆迁而引发的纠纷由民事法律规范进行调整;第二,拆迁是国家基于公共利益目的而进行的一系列具体行政行为,^①拆迁人是行使行政职权或经法规授权

^① 中国政法大学王卫国教授认为拆迁是公法行为,参见蔡定剑、王卫国:《拆迁中公民财产权的法律保护》,法律思想网。

的行政主体,拆迁权在本质上属于公权力,应适用行政法调整与拆迁有关的法律关系;第三,将与房屋拆迁有关的一系列行为实行“两分法”,即在拆迁补偿安置完成前,取得房屋拆迁许可证的建设单位或个人,以自己的名义进行的拆迁行为,实质上是实施法律法规授权的职权行为,建设单位或个人独立承担由此产生的法律责任,在拆迁行为中成为授权性行政主体;拆迁任务完成后,建设单位或个人就成为完全的民事主体,负责进行以营利为目的的开发建设。另外,基于拆迁目的还可将拆迁分为公益拆迁与商业拆迁。

3. 房屋拆迁法律关系是怎么样的?

关于城市房屋拆迁法律关系性质的问题一直在理论上纷争不休,有持民事法律关系说者,也有持行政法律关系说者,但与《城市房屋拆迁管理条例》对城市房屋拆迁法律关系认定一致的混合说似乎占据主流地位。判断某一法律关系的性质关键是看主体之间的地位:若主体之间地位是平等的,都以自己独立的意志参与法律关系并不受对方的强制,则该法律关系是民事性质;若主体之间地位是不平等的,一方可以将自己的意志强加给对方并能单方面设定、变更或消灭对方的权利义务,则该法律关系是行政性质。就目前《条例》的规定而言,城市房屋拆迁法律关系兼具行政和民事两种性质。首先,在拆迁许可、拆迁裁决、强制拆迁等法律关系中,行政机关做出的是具体行政行为,其意志对相对人有支配性和强制性,此类关系属于行政法律关系性质。其次,拆迁人和被拆迁人之间就拆迁补偿安置协议而发生的关系属于民事法律关系性质,因为双方地位是平等的,以意思自治原则来进行协商。有论者则从城市房屋拆迁法律关系的应然属性出发,认为“房屋拆迁行为是民事法律行为,应受民法规范的调整,拆迁行为仅仅涉及拆迁当事人的民事利益,完全发生在民事生活领域,与国家利益和政府行政权