
法律法规司法解释 公报案例精编

房屋拆迁补偿

FANG WU CHAI QIAN BU CHANG

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规司法解释 公报案例精编

房屋拆迁补偿

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

法律法规司法解释公报案例精编. 房屋拆迁补偿/中国法制出版社. —北京:中国法制出版社,2009. 1

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0989 - 6

I. 法… II. 中… III. ①房屋拆迁 - 法规 - 法律解释 - 中国②房屋拆迁 - 法规 - 案例 - 汇编 - 中国 IV. D920. 5
D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 011083 号

法律法规司法解释公报案例精编. 房屋拆迁补偿

FALU FAGUI SIFA JIESHI GONGBAO ANLI JINGBIAN. FANGWU
CHAIQIAN BUCHANG

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 64

版次/2009 年 3 月第 1 版

印张/12. 75 字数/381 千

2009 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0989 - 6

定价: 28. 00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfsz.com>

编辑部电话: 66034985

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

随着依法治国方略的推进，中国特色社会主义法律体系基本形成，法律渗透到了经济、政治、文化和社会生活的各个方面。准确、适当地运用法律法规，对于公民、机关、团体、企事业单位维护自身权益，维护正常生活、工作、生产经营秩序具有重要意义。

中国法制出版社作为国务院法制办公室直属的中央级法律类图书专业出版机构，是国家法律、行政法规标准文本的权威出版机构，一直致力于出版适合大众需求的实用法律工具书。我们集二十年法规编纂的专业经验，特推出《法律法规司法解释公报案例精编》丛书。

本丛书集中展现了部委规章清理的最新成果，分门别类列明了该领域现行的法律法规司法解释，值得一提的是本书还收录了发表在《中华人民共和国最高人民法院公报》上的指导型案例。因此，本丛书具有很高的指导和应用价值。

本丛书具有以下特色：

1. **收录全面。**丛书涵盖了社会生活的重要领域，广泛收录了现行有效的法律、法规、司法解释和公报案例。

2. **编排合理。**依据各个法律部门的特点精心梳理相关的法律法规及司法解释，科学编排，合理分类，兼顾法律体系与司法实践的需要，真正做到简明易用，一目了然。

3. **权威实用。**对于重要法律进行解读释义，帮助读者把握立法精神，理解条文含义。根据司法实践提炼疑难问题，由相关专家运用法律规定及原理进行权威解答。另外，分册根据需要附上实用图表、办事流程等，方便读者查阅使用。

真诚希望本丛书的出版能为您应用法律带来帮助和便利，同时也恳请广大读者对书中存在的不足之处提出批评和建议。

2009年2月

目 录

一、综 合

- 城市房屋拆迁管理条例 (1)
(2001 年 6 月 13 日)
- 中华人民共和国宪法 (节录) ... (22)
(2004 年 3 月 14 日)
- 中华人民共和国物权法 (22)
(2007 年 3 月 16 日)
- 中华人民共和国城市房地产
管理法 (47)
(2007 年 8 月 30 日)
- 中华人民共和国城乡规划法 (56)
(2007 年 10 月 28 日)
- 中华人民共和国文物保护法
(节录) (66)
(2007 年 12 月 29 日)
- 中华人民共和国政府信息公开
条例 (74)
(2007 年 4 月 5 日)
- 房屋登记办法 (80)
(2008 年 2 月 15 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 (92)
(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 (93)
(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 (94)
(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 (94)
(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 (94)
(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 (95)
(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	(96)
(2005 年 10 月 12 日)	

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	(98)
(1991 年 7 月 8 日)	
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	(100)
(2003 年 9 月 19 日)	
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	(102)
(2004 年 3 月 11 日)	
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	(103)
(2004 年 6 月 6 日)	
城市房屋拆迁工作规程	(107)
(2005 年 10 月 31 日)	

三、拆迁项目招投标

中华人民共和国招标投标法	(110)
(1999 年 8 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) ...	(119)
(1995 年 9 月 8 日)	
商品房销售面积测量与计算 计量技术规范	(120)
(1998 年 12 月 28 日)	
房产测量规范	(127)
(2000 年 2 月 22 日)	
房产测绘管理办法	(132)
(2000 年 12 月 28 日)	
房地产统计指标解释 (试行)	(134)
(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	(164)
(2002 年 3 月 27 日)	
建筑工程建筑面积计算规范	(165)
(2005 年 4 月 15 日)	

五、拆迁房屋估价

房地产估价规范	(171)
(1999 年 2 月 12 日)	
城市房屋拆迁估价指导意见	(191)
(2003 年 12 月 1 日)	
房地产估价机构管理办法	(194)
(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)	
· 公报案例 ·	
陆廷佐诉上海市闸北区房 屋土地管理局房屋拆迁行 政裁决纠纷案	(210)

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 (216)
(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 (218)
(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 (219)
(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 (220)
(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 (221)
(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 (223)
(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》 (224)
(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 (226)
(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 (226)
(2007年7月16日)
- 公报案例 ·
1. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案 (226)
 2. 侯玉山等四人诉辽源市意发房地产开发有限责任公司、辽源市南康房屋管理处房屋拆迁安置纠纷上诉案 (230)

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 (235)
(2007年8月7日)
- 危险房屋鉴定标准 (240)
(2004年6月4日)
- 城市危险房屋管理规定 (250)
(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 (253)
(2005年6月27日)
- 廉租住房保障办法 (253)
(2007年11月8日)
- 经济适用住房管理办法 (258)
(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 (264)
(2008 年 3 月 3 日)

八、集体土地房屋拆迁

中华人民共和国土地管理法 (266)
(2004 年 8 月 28 日)

中华人民共和国土地管理法
实施条例 (278)
(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 (286)
(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 (289)
(2004 年 11 月 3 日)

九、拆迁争议解决

中华人民共和国行政诉讼法 (292)
(1989 年 4 月 4 日)

中华人民共和国行政复议法 (300)
(1999 年 4 月 29 日)

中华人民共和国行政复议法
实施条例 (307)
(2007 年 5 月 29 日)

信访条例 (316)
(2005 年 1 月 10 日)

房屋拆迁证据保全公证细则 (323)
(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 (326)
(2000 年 8 月 14 日)

城市房屋拆迁行政裁决工作
规程 (326)
(2003 年 12 月 30 日)

国土资源听证规定 (329)
(2004 年 1 月 9 日)

公证程序规则 (334)
(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 (345)
(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 (345)
(2003 年 7 月 26 日)

国土资源部关于加快推进征
地补偿安置争议协调裁决
制度的通知 (345)
(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 (349)
(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 (349)
(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	(350)
(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	(350)
(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	(350)
(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	(351)
(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	(351)
(2005 年 10 月 12 日)	
· 公报案例 ·	
1. 丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行政裁	

决纠纷案	(355)
------------	-------

2. 周宾不服重庆市渝中区人民政府限期拆迁决定上诉案	(359)
----------------------------------	-------

附 录

城市房屋拆迁法律关系图	(364)
城市房屋拆迁流程图	(365)
征地、拆迁、安置补偿计算公式	(366)
城市房屋拆迁管理条例速查表	(368)
房屋拆迁安置补偿合同（参考文本）	(383)
建设工程拆迁房屋合同（参考文本）	(387)
房屋拆迁补偿安置协议书（产权调换方式）	(390)
房屋拆迁补偿安置协议书（货币补偿方式）	(393)
房屋拆迁补偿安置协议书（拆迁租赁房屋）	(395)
申请裁决提交要件目录	(397)
行政裁决工作流程	(398)

一、综合

城市房屋拆迁管理条例

(2001年6月6日国务院第40次常务会议通过 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。

释义

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。具体范围由城市人民政府在编制城市总体规划时划定。国有土地包括:(1)城市市区的土地;(2)农村和城市郊区中依法没收、征收、征购、收归国有的土地;(3)国家未确定为集体所有的林地、草地、山岭、荒地、滩涂、河滩地以及其他土地。

需要注意的是,只有城市规划区内的国有土地上的拆迁才适用本条例的规定,集体土地上的拆迁则不适用本条例,而适用《土地管理法》的规定。

应用

集体土地征收后地上房屋拆迁补偿如何进行?

农村土地征收时没有对地上房屋进行补偿,属于土地征收程序没有依法完成,应当依照《土地管理法》规定的土地征收程序进行补偿;但是征收农村集体土地之后,征收当时未予以补偿而拆迁时房屋所在地已被纳入城市规划区的,被征收土地上的原农

* 条文主旨为编者所加,下同。

村居民对房屋仍享有所有权，这时应当参照本条例及相关规定，对房屋所有人予以补偿。

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。

本条例所称拆迁人，是指取得房屋拆迁许可证的单位。

本条例所称被拆迁人，是指被拆迁房屋的所有人。

应用

如何认定被拆迁人的主体资格？

在一般情况下，被拆除房屋及其附属物的所有权人应以房屋产权证明上所记载的所有权人为准。但是还有很多其他情况，需要区别对待：

(1) 因析产而引起产权证明标明的房屋的产权不确定时，应当以当事人各方就析产问题订立的书面析产协议为准。各方当事人因故没有签订析产协议的，所有权人资格的认定可以房地产行政主管部门就析产事宜制作的已经生效的析产调解书或析产决定书为准，或者以人民法院已经发生法律效力的调解书、判决书、裁定书为准。

(2) 因房屋原产权人去世而引起的继承事件发生时，所有权人资格的认定应当以被继承人所立遗嘱或者继

承人之间的书面析产协议为准，或者以人民法院已经发生法律效力的调解书、判决书为准。

(3) 房屋买卖引起原产权变化时，所有权人资格的认定应当以有效的房屋买卖合同为准，有争议的，应当以人民法院已经发生法律效力的调解书或者判决书为准，或者以仲裁机关已经发生法律效力的仲裁决定书、调解书为准。

(4) 对于设定抵押权的房屋，抵押权人依法正在办理有关抵押房屋的过户手续的，可以以抵押权人为产权人，如果仍然在抵押协议规定的抵押期间的，应当以抵押人为产权人。

(5) 改建、翻建、扩建或者新建的房屋、已经规划管理部门批准，但因有关的原因，产权人没有在法定的期间向有关部门申请登记的，应当以经规划部门批准的申请人为房屋产权人，或者责令有关当事人办理产权登记后依法确认。

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。

应用

房拆管理部门是否包括作为事业单位、具有行政管理职能的房管部门？

根据《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》（国法秘函〔2004〕288号）的规定，负责城市房屋拆迁工作的部门，应当是地方人民政府的行政管理部门。

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。

释义

根据《行政许可法》第2条规定，行政许可是指行政机关根据公民、法人或者其他组织的申请，经依法审查，准予其从事特定活动的行为。作为行政许可在城镇房屋拆迁活动中的具体化，城镇房屋拆迁行政许可，是指城镇房屋拆迁主管机关依相对人申请，经依法审查，准予其从事城镇房屋拆迁活动的行为。在行为性质上，城镇房屋拆迁许可属于具体行政行为中的行政许可行为。拆迁行政许可一经作出，即发生以下法律后果：第一，拆迁人资格的确立。项目建设单位或用地单位取得拆迁主管部门核发的拆迁

许可证后，即成为本条例第4条规定的拆迁人，享有拆迁人的权利，履行拆迁人的义务。第二，拆迁范围内的房屋所有人成为被拆迁人，成为拆迁民事法律关系的主体。第三，拆迁活动可以开始实施。拆迁许可是实施拆迁活动的界线。颁发拆迁许可证，意味着拆迁活动正式开始。第四，拆迁范围内的房屋即将被拆除。拆迁许可准许拆迁单位对拆迁范围内的房屋按照规定进行拆迁，在对被拆迁人依法安置后，拆除其房屋，进而实际取得该房屋的土地使用权。

房屋拆迁许可证是指房屋拆迁行政主管部门依据国家拆迁法律规范的规定，根据取得建设用地的使用权的建设单位的申请，经审查申请人的有关基本资质和拆迁计划、拆迁方案后，对于符合拆迁法律规范规定的拆迁申请予以批准，并发给准许申请人依法拆除建设用地范围内的房屋及其附属物的书面批准文件。

应用

1. 未取得拆迁许可证拆迁引起的纠纷能否向法院起诉？

现实生活中，拆迁人出于种种原因在未取得拆迁许可证情况下即开始拆迁，或者超越拆迁许可证许可范围进行拆迁的现象时有发生。拆迁人未取得拆迁许可证，其拆除他人房屋的行为系非法拆迁。像这种情形，双方当事人之间不存在房屋拆迁法律关系，双方之间的纠纷不是房屋拆迁纠纷而是侵权纠纷，因此，不应适用《城市

房屋拆迁管理条例》，不须经行政裁决，法院应作为侵权案件进行审理。

2. 被拆迁人能否就拆迁许可行为提起行政诉讼？

根据《行政许可法》第7条规定，公民，法人或者其他组织对行政机关实施行政许可有权提起行政诉讼。《关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》第12条规定，与具体行政行为有法律上利害关系的公民、法人或者其他组织对该具体行政行为不服的，可以依法提起行政诉讼。被拆迁人与拆迁许可行为具有法律上的利害关系，拆迁许可对被拆迁人这些特定对象的权利义务当然产生直接影响，所以，被拆迁人可以就拆迁许可行为向法院提起行政诉讼，法院应当依法受理。

第七条 【申请拆迁许可证须提交的资料】 申请领取房屋拆迁许可证的，应当向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门提交下列资料：

- (一) 建设项目批准文件；
- (二) 建设用地规划许可证；
- (三) 国有土地使用权批准文件；
- (四) 拆迁计划和拆迁方案；
- (五) 办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明。

市、县人民政府房屋拆迁管理部门应当自收到申请之日起30日内，对申请事项进行审查；经审查，对符合条件的，颁发房屋拆迁许可证。

释义

申请拆迁许可证所提交的资料中，

建设项目批准文件，一般指计划部门的立项批复，旨在证明建设项目合法；建设用地规划许可证系由规划部门从城镇土地规划管理角度，依据《城乡规划法》，对建设项目拟占用土地是否符合整体用地规划要求进行审核后核发的准许其在规定的土地范围内从事该建设项目的规划许可，旨在确认该建设项目所用土地符合整体规划要求；国有土地使用权批准文件，是土地管理部门从土地管理角度，依据《土地管理法》及《土地管理法实施条例》的规定，准许申请单位使用一定范围内土地进行建设所作的土地使用许可。在实践中，因土地使用权取得方式不同，其表现形式也不同：对于建设单位通过划拨方式取得土地使用权的，由土地管理部门向其核发建设用地批准书。对于建设单位通过土地使用权出让有偿取得土地使用权的，其与土地管理部门签订的国有土地使用权出让、转让合同即视为国有土地使用权批准文件。如果建设单位在原使用土地范围内实施拆迁，原土地使用证即为国有土地使用批准文件。拆迁计划内容包括项目概况、拆迁范围、拆迁方式、搬迁期限、工程开工和竣工时间等内容；拆迁方案内容包括被拆除房屋及其附属物的状况（房屋使用性质、产权归属、面积）、补偿款和补助费预算等内容。

另外对于补偿安置方案、补偿安置资金不落实的项目，房屋拆迁管理部门不得核发拆迁许可证。

第八条 【拆迁公告与宣传】 房屋拆迁管理部门在发放房屋拆迁许可证的同时，应当将房屋拆迁许可证中载明的拆迁人、拆迁范围、拆迁期限等事项，以房屋拆迁公告的形式予以公布。

房屋拆迁管理部门和拆迁人应当及时向被拆迁人做好宣传、解释工作。

释义

对于符合拆迁许可证核发条件的，房屋拆迁管理部门应当依法核发拆迁许可证，同时将房屋拆迁许可证中载明的拆迁人、拆迁范围、拆迁期限等事项，以房屋拆迁公告的形式予以公布。拆迁公告发布后被拆迁房屋的利害关系人不能以不知情方式抗辩。

第九条 【拆迁期限】 拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的拆迁范围和拆迁期限内，实施房屋拆迁。

需要延长拆迁期限的，拆迁人应当在拆迁期限届满 15 日前，向房屋拆迁管理部门提出延期拆迁申请；房屋拆迁管理部门应当自收到延期拆迁申请之日起 10 日内给予答复。

释义

拆迁期限是拆迁许可证上载明的拆迁人完成拆迁事宜的期限。拆迁期限终了，必然导致拆迁许可证丧失效力。拆迁许可证是拆迁人获准房屋拆迁的证明文件，是拆迁行为获得行政许可的依据。对于一个拆迁项目而言，只有一个拆迁期限，且该期限是依法许可的，一旦这个期限终了，拆迁人

未经延期就不能再持该许可证实施规定范围内的拆迁行为，否则就要承担相应的法律责任。拆迁人应当按照确定的拆迁期限。尽量按时完成房屋拆迁工作。

第十条 【拆迁实施主体】 拆迁人可以自行拆迁，也可以委托具有拆迁资格的单位实施拆迁。

房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人，不得接受拆迁委托。

释义

城市房屋拆迁单位，是指依法取得拆迁资格证书，接受拆迁人委托，对被拆迁人进行拆迁动员，组织签订和实施补偿安置协议，组织拆除房屋及其附属物的单位。房屋拆迁单位的设立必须具备下列条件：（1）有上级主管部门同意组建的批准文件；（2）有明确的名称、组织机构和固定的办公场所；（3）有与承担拆迁业务相适应的自有资金和技术、经济、财务管理人員。

另外，自行拆迁的单位实施本单位建设项目的房屋拆迁前，应当到当地人民政府房屋拆迁主管部门办理核准手续。未经核准的，不得实施拆迁。

第十一条 【委托拆迁】 拆迁人委托拆迁的，应当向被委托的拆迁单位出具委托书，并订立拆迁委托合同。拆迁人应当自拆迁委托合同订立之日起 15 日内，将拆迁委托合同报房屋拆迁管理部门备案。

被委托的拆迁单位不得转让拆迁

业务。

释义

拆迁可以由拆迁人自行拆迁，也可以委托拆迁。但本条例对委托拆迁作出严格的规定，主要包括以下几个方面：（1）受托资格。本条例第10条对被委托人的资格从两个方面加以限定：一是被委托人必须是具有拆迁资格的单位；二是房屋拆迁管理部门不得接受拆迁委托。（2）委托形式。本条第1款规定，拆迁人委托拆迁的，应当向被委托的单位出具委托书，并订立拆迁合同。拆迁人应当自拆迁委托合同订立之日起15日内，将拆迁委托合同报房屋拆迁管理部门备案。（3）转让禁止。本条第2款规定，被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务；本条例第37条还进一步规定了转让拆迁业务的法律责任。

应用

房屋拆迁单位能否跨城市接受委托拆迁？

可以，房屋拆迁单位跨城市接受委托拆迁的，须持原批准发给《资格证书》的房屋拆迁主管部门出具的外出拆迁证明，向房屋拆迁地的房屋拆迁主管部门申请办理临时房屋拆迁批准手续后，方可实施拆迁。

第十二条 【被拆迁人禁止行为】
拆迁范围确定后，拆迁范围内的单位和个人，不得进行下列活动：

- （一）新建、扩建、改建房屋；
- （二）改变房屋和土地用途；

（三）租赁房屋。

房屋拆迁管理部门应当就前款所列事项，书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年；拆迁人需要延长暂停期限的，必须经房屋拆迁管理部门批准，延长暂停期限不得超过1年。

释义

拆迁范围，是指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范围。拆迁范围一经确定，拆迁人在实施拆迁时，必须在拆迁范围内从事拆迁，不得擅自扩大和缩小拆迁范围。

应用

被拆迁人亡故，其继承人析家产后，能否申请变更拆迁改造范围之内房屋的房产证？

被继承人死亡之日起，其法定继承人就已经成为房地产权利人，但在全部法定继承人内部尚未作出是否享受（或放弃）继承权的意思表示时难以进行产权份额界定，并且尚未履行法定程序，具体的房地产权利人难以确定。但是在继承人分家析产后，权利人不难确定。而且变更房产证不属于本条规定的三种暂停办理事项，继承人可以持相关资料去房地产权利登记机关办理变更登记。

第十三条 【拆迁补偿安置协议】
拆迁人与被拆迁人应当依照本条例的

规定,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。

拆迁租赁房屋的,拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人订立拆迁补偿安置协议。

释义

拆迁补偿安置协议是拆迁人就拆迁补偿方式、补偿金额、安置房屋的情况、搬迁期限、搬迁过渡方式及期限等内容经协商一致而形成的协议。依法签订的房屋拆迁补偿安置协议对当事人具有约束力。

但是实际生活中也存在拆迁协议无效的情况,造成拆迁协议无效的情形主要有以下几类:(1)不具备拆迁民事权利能力的拆迁人与被拆迁人订立的拆迁协议无效;拆迁人与其他不在拆迁范围内的当事人订立的拆迁协议为无效。(2)被拆迁人是无民事行为能力人,或者被拆迁人是限制民事行为能力人,其与拆迁人对方所订立的拆迁协议为无效。(3)代理人超越代理权限或者无代理权限所签订的拆迁协议,没有得到追认的,应认定无效。(4)拆迁人未取得拆迁许可证而与被拆迁人签订的拆迁协议,应认定为无效。

应用

1. 房屋拆迁时所依据的产权登记面积与实际面积不一致的,如何处理?

办理房屋产权登记的面积以测绘的面积为准。而在拆迁工作中往往会

遇到房屋实际面积大于或小于建设工程规划许可证上规划的面积,产权证上的面积大于或小于房屋的实际面积等情况。根据有关法律的规定,不按建设工程规划许可证确定的建筑位置、范围、性质、建筑面积和建筑造型建设的建筑物属违章建筑,不得办理房屋权属登记,拆迁时不予补偿;需要变更建设工程规划许可证的,应当变更建设规划许可证。实际面积与产权登记面积有误差的,应申请测绘,按测绘的面积进行房屋权属变更登记。

2. 哪些情况下,房屋拆迁补偿安置协议可以解除?

拆迁人和被拆迁人任何一方要求解除拆迁协议的,双方可以协商解决,经协商不成的,任何一方可以向人民法院起诉或向拆迁协议中约定的仲裁机构申请解除。通常情况下,拆迁协议具有如下情形时,可以予以解除:(1)拆迁协议显失公平的,认为显失公平的一方当事人可以请求解除;(2)订立拆迁协议时拆迁人或者被拆迁人对于有关拆迁事宜有重大误解的,认为有重大误解的一方可以请求解除拆迁协议;(3)拆迁人或者被拆迁人在拆迁协议订立后,一方违反拆迁协议的规定,使对方认为继续履行拆迁协议成为不必要;(4)拆迁人和被拆迁人在协议中约定的解除拆迁协议的条件成就时,任何一方均可以要求解除;(5)法律规定的其他情况出现时,如发生不可抗力,拆迁协议可以解除。

3. 未经评估签订的拆迁补偿安置

合同是否有效?

未经评估签订的合同应认定为可撤销合同,而不能认定为无效合同。只有被拆迁人享有撤销权,撤销的原因因为显失公平或欺诈。具体理由如下:首先,《城市房屋拆迁管理条例》规定拆迁补偿安置协议签订前要对房屋进行评估,目的在于防止拆迁过程中的欺诈行为,保护被拆迁人的权利。但是,被拆迁人权利属民事权利,当事人有权进行处分,如当事人自愿处分,则法律不应宣告其无效。其次,将其认定为可撤销协议,已足以保障被拆迁人利益。拆迁补偿安置协议如被撤销,则双方可以重新签订补偿安置协议,双方达不成协议的,一方可以申请行政裁决,被拆迁人的权利即可维护。再次,如规定此类协议无效,则会成为行政裁决或民事诉讼中进行调解的障碍。由于合同无效意味合同自始、当然无效,法院和行政机关也不得通过调解让当事人签订一个无效的合同。

第十四条 【须公证的拆迁补偿安置协议】房屋拆迁管理部门代管的房屋需要拆迁的,拆迁补偿安置协议必须经公证机关公证,并办理证据保全。

释义

拆迁补偿安置协议公证是公证部门依法证明当事人签订拆迁补偿安置协议真实、合法的行为。拆迁补偿安置协议公证,由被拆迁房屋所在地公证部门受理。被拆迁房屋系共同共有

或共同使用者,一般应由共有人共同申请,共有人可以委托一人为代理人,申办拆迁补偿安置协议公证。

第十五条 【达成协议后拒绝搬迁的处理】拆迁补偿安置协议订立后,被拆迁人或者房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的,拆迁人可以依法向仲裁委员会申请仲裁,也可以依法向人民法院起诉。诉讼期间,拆迁人可以依法申请人民法院先予执行。

第十六条 【未达成补偿安置协议的处理】拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人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。房屋拆迁管理部门是被拆迁人的,由同级人民政府裁决。裁决应当自收到申请之日起30日内作出。

当事人对裁决不服的,可以自裁决书送达之日起3个月内向人民法院起诉。拆迁人依照本条例规定已对被拆迁人给予货币补偿或者提供拆迁安置用房、周转用房的,诉讼期间不停止拆迁的执行。

释义

行政裁决是指行政主体依照法律授权,对平等主体之间发生的,与行政管理活动密切相关的、特定的民事纠纷进行审查并作出裁决的具体行政行为。房屋拆迁补偿安置裁决是拆迁行政管理部门依据法律法规的授权,对拆迁人与被拆迁人之间发生的,与拆迁行政管理有关的补偿安置纠纷进行审查,并作出居中判断的具体行政