

C H A N G F A

传播法律 关注民生
只为和谐生活

损害赔偿

法律手册

⑥

拆迁补偿

CHAI QIAN BU CHANG

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中国法律·司法制度
司法制度系列

损害赔偿

法律手册

⑥

拆迁补偿

中国法制出版社

损害赔偿

法律手册

⑥

拆迁补偿

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

拆迁补偿法律手册/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 7

(损害赔偿法律手册)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0635 - 2

I. 拆… II. 中… III. 房屋拆迁 - 土地征用 - 补偿 - 中国 - 手册 IV. D922.181 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 099790 号

拆迁补偿法律手册

CHAIQIAN BUCHANG FALV SHOUCHE

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

版次/2008 年 7 月第 1 版

印张/12 字数/445 千

2008 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0635 - 2

定价: 29.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66010405

邮购部电话: 66078158

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

编辑说明

——给您选择使用本书的五个理由

随着法制观念的深入，人们愈发认识到损害赔偿需要在法律层面上依托法律文件来解决。但纯粹的法律文件因其专业性又使读者不易理解和适用。为了帮助读者更准确理解法律、更有效运用法律武器维护权益，我们组织相关法律专业人士编辑了这套《损害赔偿法律手册》。本丛书专为常见损害赔偿的有效解决而精心设计，丛书共分为十一册。每册除收录损害赔偿常用的法律文件外，还对重点法条做了适用性脚注提示，并精选了与损害赔偿相关的疑难问题、典型案例和常用文书等实用内容，是理解法律、有效实现索赔的最佳帮手。

本丛书五个值得您选择使用的理由：

理由之一：“**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机构，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

理由之二：“**收录全面**”，每本书除收录常用法律法规司法解释部门规章外，还特别收录了部分对法律文件的解释性批复和复函（同类书中很难找到），可以帮助读者更加全面掌握法律规定。

理由之三：“**编排合理**”，本书按照损害赔偿过程中的重要环节设计结构分类，并在每类中按文件的重要程度排列先后顺序。读者朋友可以根据需要迅速查找法律信息。

理由之四：“**文本标准**”，书中所涉法律文件皆为国家法律、行政法规正式文本，除标明施行日期，还逐一标注公布文号，方便读者查找核对。

理由之五：“**内容实用**”，丛书还为读者提供实用、广泛的损害赔偿信息。书中选取典型案例、疑难问题和常用文书，并根据法律条文的重要程度，把与部分条款紧密相关的法律规定和条文适用性解释以关联规定或脚注的形式展现。读者在通读法条的同时可以进一步了解相关法律规定和应用知识。另外为了方便读者使用，书后还收录了相关数据速查、维权部门联系方式等信息。

由于编者水平有限，疏落不足在所难免，敬请不吝指正，以便不断完善。

2008年7月

缩略语

房拆条例

房产管理法

土地管理法

土地管理法条例

城乡规划法

房拆单位规定

房拆证据保全公证

城市房屋拆迁管理条例

中华人民共和国城市房地产管理法

中华人民共和国土地管理法

中华人民共和国土地管理法实施条例

中华人民共和国城乡规划法

城市房屋拆迁单位管理规定

房屋拆迁证据保全公证细则

目 录

一、综 合

城市房屋拆迁管理条例	1
(2001年6月13日)	
城市房屋拆迁工作规程	8
(2005年10月31日)	
中华人民共和国物权法	
(节录)	10
(2007年3月16日)	
中华人民共和国城市房地产	
管理法	27
(2007年8月30日)	
中华人民共和国土地管理法	35
(2004年8月28日)	
中华人民共和国土地管理法	
实施条例	47
(1998年12月27日)	
中华人民共和国城乡规划法	54
(2007年10月28日)	
城市危险房屋管理规定	
(节录)	62
(1989年11月21日)	
长江三峡工程建设移民条例	64
(2001年2月21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	70
(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	70
(1994年6月13日)	
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	71
(1997年5月21日)	
建设部关于城市房屋拆迁有关	
问题的复函	72
(2001年10月21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	72
(2002年1月22日)	
国务院法制办公室对北京市人	
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	73
(2002年1月24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	75
(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 75
(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 76
(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、规章中有问题的通知 76
(2004年9月3日)

国务院法制办公室对辽宁省人民政府法制办《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 77
(2005年10月12日)

典型案例

1. 郭翠云等诉呼和浩特市中桥商务大厦有限公司房屋回迁安置案 78
2. 天津南华劳保皮件有限公司诉天津市隆庆集团有限公司等房屋拆迁纠纷案 81

疑难问题

1. 拆迁补偿的对象是什么人? 83
2. 抵押房屋遇拆迁如何处理? 83
3. 强制拆迁的条件有哪些? 83
4. 行政强制拆迁的程序如何? 84
5. 建设用地使用权未到期,政府提前收回如何处理? 85
6. 拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑,拆除未超过批准期限的临时建筑,是否给予补偿? 85

二、房屋拆迁管理

城市房屋拆迁单位管理规定 86
(1991年7月8日)

建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知 87
(1991年7月8日)

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 90
(1992年5月13日)

国家物价局、财政部关于发布城市房屋拆迁管理费的通知 90
(1993年1月18日)

建设部《关于加强城市房屋拆迁管理工作的通知》 91
(1995年7月5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 92
(2004年10月12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 93
(2005年3月22日)

疑难问题

1. 拆迁人应具备什么样的条件才能实施房屋拆迁? 94
2. 拆迁管理部门能作为拆迁人吗?为什么? 94
3. 若拆迁管理部门未能及时通知,造成的损失由谁来承担? 95
4. 对产权不明确且在拆迁期

限内无法裁判确定的房屋
如何实行拆迁? 95

5. 拆迁裁决规定的搬迁期限
已过, 拆迁管理部门申请
人民法院强制执行, 当事
人又起诉了, 法院是否
应当组织强制拆除? 95
6. 房屋拆迁裁决做出后, 当
事人之间又另行达成拆迁
安置协议并履行, 二者的
效力应当如何认定? 95

三、拆迁房屋面积计算

房产测绘管理办法 97
(2001年2月28日)

房产测量规范 99
(2000年2月22日)

房地产统计指标解释
(试行)(节录) 103
(2002年3月20日)

建筑工程建筑面积计算规范 111
(2005年4月15日)

建设部关于房屋建筑面积计
算与房屋权属登记有关问
题的通知 118
(2002年3月27日)

典型案例

1. 聂俊熙等与魏勋惠等房屋
析产、拆迁安置纠纷案 119

疑难问题

1. 如果实际面积大于产权证上
标明的面积, 拆迁补偿时如
何计算? 122
2. 被拆迁房屋的性质和面积如
何认定? 122

四、拆迁房屋估价

城市房屋拆迁估价指导意见 124
(2003年12月1日)

建设部关于发布国家标准《房
地产估价规范》的通知 127
(1999年6月1日)

城市房地产中介服务管理规定
(节录) 144
(2001年8月15日)

注册房地产估价师管理办法
(节录) 145
(2006年12月25日)

建设部办公厅关于对海城市大
和购物广场拆迁评估有关
问题的复函 147
(2002年12月10日)

建设部办公厅关于对《河北省
建设厅关于城市房屋拆迁评
估行政裁决中法定程序的请
示》的答复意见 147
(2005年9月1日)

典型案例

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 148
2. 吕传英与徐州鑫盛房地产开发
公司、徐州市市政公用事业
管理局房屋拆迁补偿纠纷案 152

疑难问题

1. 估价报告对于被估价的房地
产, 需要记录哪些内容? 156
2. 行政裁决机关能否仅以拆迁
人单方面委托的评估机构作
出的评估价格为依据作出
裁决? 156

3. 房屋拆迁补偿价格是如何确定的? 157
4. 拆迁当事人等有关主体对估价机构不协助、不配合,应当承担什么法律后果? 157
5. 不如实提供有关资料或者不协助估价机构实地查勘而造成估价失实的,被拆迁人应当承担什么责任? 157
6. 对估价机构的评估结果有疑问、有异议该如何处理? 158

五、拆迁证据保全

- 房屋拆迁证据保全公证细则 159
(1993年12月1日)
- 公证程序规则(节录) 161
(2006年5月18日)

疑难问题

1. 为什么房屋拆迁管理部门代的房屋需要拆迁的,拆迁补偿安置协议必须经公证,并办理证据保全? 169
2. 实施强制拆迁证据保全时,应该如何操作? 169

六、拆迁补偿、安置

- 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则 170
(1992年10月9日)
- 建设部对湖北省沙市市房地产管理局关于城市房屋拆迁中有关问题报告的复函 172
(1993年7月2日)
- 建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函 172
(1995年3月8日)

- 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 173
(1995年10月31日)
- 建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函 173
(2003年4月29日)

典型案例

1. 杨德厚与华纺房地产公司拆迁补偿安置纠纷案 174
2. 康水钧诉厦门市土地房产管理局房屋拆迁补偿裁决案 175
3. 贵州盛安房地产开发有限公司诉中国工商银行贵州省分行印刷厂房屋拆迁补偿纠纷案 178
4. 熊建军不服内乡县城关镇人民政府拆迁补偿安置案 180

疑难问题

1. 在办公楼上的集体宿舍被拆迁,住户是否应当有补偿或安置的权利? 182
2. 如果房屋已经出租,而且租赁期限又未届满的,如何订立拆迁补偿安置协议? 183
3. 拆迁人将同一房屋以产权调换形式补偿给数个被拆迁人,或安置给数个被拆迁人,引发纠纷的,如何处理? 183
4. 房屋属于合法建筑,但未取得房屋产权证,能否要求补偿? 184
5. 什么情况下,拆迁补偿只能选择产权调换的方式? 184
6. 旧城改造拆迁时,门面房是否可要求实行产权调换? 184
7. 存在租赁关系的房屋拆迁时,

- 房屋所有人与拆迁人单独签订拆迁补偿协议,并开始履行的,承租人如何寻求救济? 185
8. 产权证载明房屋性质为住宅用房,被拆迁人办理有营业执照,也依法纳税,但没有办理房屋性质变更手续,该房屋拆迁时按哪种性质界定? 应在办理土地使用性质变更手续后再界定? 185

常用文书

1. 房屋拆迁补偿安置合同
(参考文本) 186
2. 建设工程拆迁房屋合同
(参考文本) 189
3. 房屋拆迁补偿安置协议书
(产权调换方式) 191
4. 房屋拆迁补偿安置协议书
(货币补偿方式) 194
5. 房屋拆迁补偿安置协议书
(拆迁租赁房屋) 196

七、农村房屋拆迁、补偿、安置

- 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 198
(2005年10月12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 201
(2001年12月31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 201
(2001年7月9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 201
(1995年1月16日)
- 确定土地所有权和使用权的若干规定 202
(1995年3月11日)
- 最高人民法院关于公民对宅基地只有使用权没有所有权的批复 207
(1986年11月14日)

典型案例

1. 汪菊清诉台州市路桥区金清镇人民政府房屋拆迁合同纠纷案 208

疑难问题

1. 城市房屋拆迁和农村房屋拆迁有哪些不同之处? 210
2. 集体土地上的房屋拆迁应注意的问题有哪些? 210
3. 集体土地上的房屋拆迁所需要进行的安置补偿适用什么样的法律? 211
4. 城市建设发展中,城市规划区范围内集体土地被依法征收,原村(农)民变为城市居民后,其是否还享有分配宅基地的权利? 若其新建的房屋没有经过城市规划许可,能否视为违法建筑? 212

八、房屋拆迁、补偿、安置 纠纷的解决

中华人民共和国行政诉讼法·····	214
(1989年4月4日)	
中华人民共和国民事诉讼法	
(节录)·····	221
(2007年10月28日)	
城市房屋拆迁行政裁决工作规	
程·····	242
(2003年12月30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·····	245
(1996年7月24日)	
最高人民法院行政审判庭关于	
拆迁强制执行的有关问题的	
答复意见·····	245
(1999年2月14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·····	246
(2000年8月14日)	
建设部关于山东省建设厅请求	
解释《城市房屋拆迁管理条	
例》有关条款的复函·····	246
(2001年8月14日)	
国务院法制办政府法制协调司	
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·····	247
(2002年8月27日)	
国务院法制办公室对建设部办	
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····· 247
(2003年7月28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····· 248
(2003年8月8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····· 248
(2005年8月1日)

典型案例

1. 兰州富昌种植养殖场诉兰州
市第二商业局拆迁安置、补
偿案····· 249
2. 宋莉莉诉宿迁市建设局
房屋拆迁补偿安置裁决案····· 252
3. 康水钧诉厦门市土地房产
管理局房屋拆迁裁决案····· 255

疑难问题

1. 裁决时被拆迁人不配合，
无法作出询问笔录和调解
笔录，也不参加听证，裁
决机关怎么办？····· 258
2. 对拆迁人擅自强制拆房行
为如何处罚？····· 259
3. 房屋拆迁引起的停产、停
业损失是否可以要求赔偿？····· 259
4. 如何确定城市房屋拆迁行
政诉讼中的被告问题？····· 259
5. 对拆迁许可证能否单独提
起诉讼？····· 260
6. 拆迁人与被拆迁人没有达
成拆迁补偿安置协议的拆迁纠

纷, 人民法院是否作为民事案件受理? 260

常用文书

1. 行政复议申请书 262
2. 民事起诉状 263
3. 民事答辩状 264
4. 强制执行申请书 265

九、地方性文件

- 北京市城市房屋拆迁管理办法 266
(2001 年 11 月 1 日)
- 北京市集体土地房屋拆迁管理办法 271
(2003 年 6 月 6 日)
- 北京市国土资源和房屋管理局
关于拆迁标准私房有关问题的通知 274
(2002 年 4 月 22 日)
- 北京市宅基地房屋拆迁补偿规则 275
(2003 年 7 月 10 日)
- 北京市城市房屋拆迁补偿有关
关规定 276
(2001 年 12 月 5 日)
- 北京市高级人民法院关于审理
和执行房屋拆迁行政案件若
干问题的意见 (试行) 278
(1995 年 4 月 10 日)
- 上海市城市房屋拆迁管理实施
细则 281
(2001 年 11 月 1 日)
- 上海市房屋拆迁评估管理暂行
规定 291
(2004 年 3 月 29 日)
- 上海市城市房屋拆迁评估技术
规范 (试行) 294
(2002 年 2 月 5 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 297
(2006 年 7 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 300
(2002 年 2 月 19 日)
- 上海市高级人民法院关于审理
房屋拆迁民事案件若干问题
的意见 (试行) 300
(2000 年 12 月 13 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 302
(2004 年 1 月 12 日)
- 天津市城市房屋拆迁管理规定
(节录) 305
(2007 年 3 月 30 日)
- 重庆市城市房屋拆迁管理条例
(节录) 311
(2003 年 5 月 29 日)
- 广州市城市房屋拆迁管理办法
(节录) 316
(2003 年 9 月 3 日)
- 浙江省城市房屋拆迁管理条例
(节录) 318
(2007 年 3 月 29 日)
- 黑龙江省城市房屋拆迁管理条
例 323
(2002 年 1 月 23 日)
- 吉林省城市房屋拆迁管理条例
(节录) 326
(2002 年 3 月 28 日)
- 云南省城市房屋拆迁管理规定 330
(2002 年 4 月 26 日)
- 湖南省实施《城市房屋拆迁管

理条例》办法	332
(2002年7月12日)	
河南省城市房屋拆迁补偿管理条例	
(节录)	335
(2002年9月27日)	
福建省城市房屋拆迁补偿管理条例	
(节录)	339
(2002年9月29日)	
江苏省城市房屋拆迁补偿管理条例	
(节录)	341
(2002年10月24日)	
安徽省城市房屋拆迁补偿管理办法	
(节录)	344
(2003年5月12日)	
四川省城市房屋拆迁补偿管理条例	
(节录)	349

(2005年11月25日)

陕西省城市房屋拆迁补偿管理	
条例(节录)	353
(2003年9月28日)	
湖北省城市房屋拆迁补偿管理实施	
办法(节录)	356
(2004年8月5日)	

实用附录

一、城市房屋拆迁补偿管理条例	
速查表	359
二、房屋拆迁案件相关数据	
速查	368
三、征地、拆迁、安置补偿	
计算公式	371

一、综 合

城市房屋拆迁管理条例

• 2001年6月13日 国务院令 第305号

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。^①

【关联规定:城乡规划法2(P54)】

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。^②

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

^① “城市规划区”指的是城市市区、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。依照《宪法》和《土地管理法》,“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。

根据《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》(2003年12月18日 国法秘函〔2003〕306号),《城市房屋拆迁管理条例》第二条规定:“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。”根据上述规定,对位于城市规划区内国有土地上的采煤沉陷区的房屋实施拆迁,并且需要对被拆迁人给予补偿、安置的,应当适用《城市房屋拆迁管理条例》。

根据《对黑龙江省人民政府法制办公室〈关于城市房屋拆迁补偿有关问题的请示〉的答复》(2004年4月28日 国法秘函〔2004〕97号),《城市房屋拆迁管理条例》第二条规定:“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”;第四条第二款规定:“本条例所称拆迁人,是指取得房屋拆迁许可证的单位”;第六条规定:“拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后,方可实施拆迁。”根据上述规定,在哈尔滨市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,应当适用《城市房屋拆迁管理条例》,只要拆迁房屋的单位依法取得了房屋拆迁许可证,就可以成为拆迁人。

^② 需要指出的是,虽然条例没有将房屋使用人列为被拆迁人,但是对使用人的利益是充分考虑了的。例如,条例规定,拆迁出租房屋,拆迁补偿安置协议由拆迁人、被拆迁人、被拆迁房屋的承租人三方签定。同时,拆迁出租房屋时,被拆迁人和承租人对解除租赁关系达不成协议的,拆迁补偿实行产权调换,并且承租人有权承租产权调换房。

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。

〔关联规定：土地管理法 5（P35）、66（P44）；房产管理法 7（P28）〕

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 【申请拆迁许可证时须提交的资料】 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。

〔关联规定：城乡规划法 37（P58）、63（P61）；土地管理法 43（P40）〕

第八条 【房屋拆迁公告】 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地向被拆迁人做好宣传、解释工作。

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。

第十条 【拆迁执行主体】 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。

〔关联规定：房拆单位规定 3 - 4（P86）〕

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

① 负责拆迁管理的只能是一个政府部门，即地方政府的某一个行政机关。换言之，非政府部门，比如事业单位、企业单位等，都不能主管拆迁工作，也不能授权这些单位承担拆迁行政管理职能。

② 本条说明拆迁房屋是一般禁止的行为，房屋拆迁许可证是拆迁人获准拆迁的行政许可证明文件，若无此证，则不得拆迁。

③ 政府房屋拆迁管理部门公布房屋拆迁公告时，应当做好以下两方面的工作：一是，房屋拆迁公告应当与发放房屋拆迁许可证同时进行。二是，房屋拆迁公告由房屋拆迁管理部门发布，一般应张贴于拆迁范围内及其周围地区较为醒目、易于为公众阅读的地点。

案。^①被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。^②

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。^③

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。^④

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。^⑤

[关联规定: 房拆证据保全公证(P159)]

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

^① 一般而言, 民事委托合同不应当要求备案, 条例对拆迁委托合同设立备案制度, 主要是因为: 一是, 拆迁活动的特殊性, 政府房屋拆迁管理部门需要及时掌握是谁承担了拆迁活动, 以便了解拆迁单位是否具有政府颁发的拆迁资格, 其拆迁工作人员是否通过了业务、技术培训和考核等。二是, 便于政府房屋拆迁管理部门掌握本行政区域内将要进行的拆迁活动的详情, 有利于全面了解拆迁动态, 加强对拆迁活动的监督管理。三是, 房屋拆迁管理部门通过备案可以及时发现其中可能存在的问题, 并进行纠正, 可以有效保护被拆迁人的利益, 保证拆迁活动的顺利进行。

^② 《城市房地产开发经营管理条例》第22条 房地产开发企业转让房地产开发项目时, 尚未完成拆迁补偿安置的, 原拆迁补偿安置合同中有关的权利、义务随之转移给受让人。项目转让人应当书面通知被拆迁人。

第38条 违反本条例规定, 擅自转让房地产开发项目的, 由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为, 没收违法所得, 可以并处违法所得5倍以下的罚款。

^③ 本条是保护拆迁人合法权益的重要条文。

^④ 除条款中所涉内容外, 拆迁租赁房屋的拆迁补偿安置协议中还应当包括违约责任、纠纷的解决方式等内容。

^⑤ 房屋拆迁管理部门代管的房屋需要拆迁的, 拆迁补偿安置协议实行强制公证, 这是为了保护被拆迁人的合法利益; 换言之, 公证是协议生效的必要条件。