

法律及其配套规定丛书

43

城市房屋拆迁管理条例 配套规定

CHENG SHI FANG WU CHAI QIAN GUAN LI TIAO LI
PEI TAO GUI DING

—— 第四版 ——

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

住房和城乡建设部标准定额研究所

主编

城市房屋拆迁管理条例 配套规定

——《城市房屋拆迁管理条例》
《国有土地上房屋征收与补偿条例》

目录

中国出版集团

中国出版集团

法律及其配套规定丛书

43

城市房屋拆迁管理条例

配套规定

CHENG SHI FANG WU CHAI QIAN GUAN LI TIAO LI
PEI TAO GUI DING

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配套规定/《法律及其配套规定丛书》编写组编. —北京: 中国法制出版社, 2010. 6

(法律及其配套规定丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1979 - 6

I. ①城… II. ①法… III. ①城市 - 房屋拆迁 - 行政管理 - 条例 - 汇编 - 中国 IV. ①D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 095002 号

策划编辑: 冯雨春

封面设计: 李宁

城市房屋拆迁管理条例配套规定

CHENGSHI FANGWU CHAIQIAN GUANLI TIAOLI PEITAO GUIDING

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

印张/6 字数/173 千

版次/2010 年 6 月第 1 版

2010 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1979 - 6

定价: 15.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66010405

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

中国法制出版社一直致力于出版适合大众需求的法律图书。我社2001年5月率先推出“法律及其配套规定”丛书，深获广大读者的认同和喜爱，业界人士誉称该丛书的出版在法律图书中掀起了“蓝色风暴”。2004年8月，我社精选出发行量较大、百姓常用的法律法规，推出了“常用法律配套规定便携本”系列。2005年9月，应广大读者要求，我们对该丛书进行第三次改版。

本着“以读者为本”的宗旨，秉承“永不自满，深入、细致”的专业精神，我社在保持原优势、特色的基础上，对其进行全新改版，推出这套《法律及其配套规定》（第四版），旨在解决广大读者学法、找法、用法的困惑与不便。新版丛书栏目特点如下：

1. 以法释法

将与主体法条文联系紧密、能直接对主体法条文有注释说明作用的法律、法规、司法解释等条文置于主体法条文之下，标明效力层级，从最权威的角度对主体法条文进行解读。

2. 请示答复

收录全国人大、最高人民法院、最高人民检察院以及国务院各部委对于具体问题的请示答复。这些请示答复是对具体法律适用的问题或具体案件的处理所作出的答复，是对法律或司法解释的重要补充，反映了对某一具体问题或个案的处理思路、方法，具有重要的参考价值。

3. 条文注释

对主体法条文以及密切联系的条文进行综合适用解释，注释法

条中的重点、难点，帮助读者把握法律规定的精髓，掌握法律原意。

4. 案例指引

紧扣法律条文，收录最高人民法院公报案例以及最高人民法院相关部门公布的典型案例的裁判摘要。最高人民法院公报案例具有指导审判工作的作用。通过相关案例，可以进一步领会和把握法律条文的适用，从而作为解决实际问题的参考。

5. 配套法规

广泛收录常用的相关法律、行政法规、司法解释、部门规章等配套法规文件，并进行分类，读者可按类寻找相关问题的法律规定。

真诚希望本丛书能为广大读者学法、用法提供全面、权威、实用的帮助，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。

中国法制出版社

2010年6月

适用指引

近些年来，伴随着各地城市化进程的加快，城市房屋拆迁已经成为城市管理的一项经常性的活动，亦成为关涉普通百姓切身利益的一件大事。因拆迁而引发的法律和社会问题也越来越受到人们的普遍关注。

1991年3月，国务院颁布了我国第一部有关城市房屋拆迁管理的行政法规《城市房屋拆迁管理条例》，同年6月1日正式实施。它的颁布实施是我国城市房屋拆迁史上的重要里程碑。该条例对于规范房屋拆迁行为，加强对城市房屋拆迁的管理，维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目的顺利进行，发挥了积极作用。但是，随着改革的深入和社会主义市场经济的发展，《条例》的部分规定已不适应城市房屋拆迁工作的需要，如对被拆迁房屋的所有人的补偿标准过低，安置方式单一，将户口因素作为确定安置面积的标准等。为了适应市场经济发展的需要和保护拆迁当事人的合法权益，国务院对原《条例》进行修改完善。2001年6月国务院颁布了现行的《城市房屋拆迁管理条例》，条例明确了被拆迁人为房屋的所有人；拆迁补偿的原则是对房屋所有人进行补偿，兼顾对房屋使用人的安置；保护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格结合成新结算，修改为根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定货币补偿金额；同时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等。之后建设部出台了相关的《城市房屋拆迁估价指导意见》、《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》、《城市房屋拆迁工作规程》等文件。实践中基本形成了以《城市房屋拆迁管理条例》为核心的对城镇国有土地上的房屋进行拆迁管理的法规体系，这对规范拆迁管理工作，保护产权人利益发挥了重要的作用。

《城市房屋拆迁管理条例》共五章四十条。其条文内容主要涵盖拆迁管理、拆迁补偿与安置、拆迁评估、拆迁纠纷解决、拆迁违法行为责任等方面：

第一章“总则”，规定了条例的适用范围、拆迁时须遵循的原则、拆迁人与被拆迁人的定义、拆迁主管部门等内容。

第二章“拆迁管理”，规定了拆迁许可证是拆迁房屋的前提，以及申请

拆迁许可证时须提交的资料，拆迁期限的遵守和延期，拆迁范围确定后被拆迁人的三种禁止行为，还规定了拆迁补偿安置协议的必备内容，达成协议后拒绝拆迁的、未达成补偿安置协议的处理，以及强制拆迁应遵守的程序等内容。

第三章“拆迁补偿与安置”，对不予补偿的对象、补偿的方式、拆迁不同类型房屋时补偿的注意事项、搬迁补助费、临时安置补助费、过渡期限等事项予以规定。其中，第23条明确了城市房屋拆迁中，除拆迁非公益事业用房的附属物和涉及被拆迁人与房屋承租人对解除房屋租赁关系达不成协议的之外，被拆迁人都有权选择房屋拆迁补偿的方式：货币补偿或者产权调换。条例规定的拆迁补偿可以分为以下几种类型：（1）正常房屋及其附属物的补偿；（2）拆迁违章建筑和临时建筑的补偿；（3）拆除公益事业房屋的补偿；（4）拆除非公益事业房屋的附属物的补偿；（5）拆除租赁房屋的补偿；（6）拆除产权不明房屋的补偿；（7）拆除设有抵押权的房屋补偿；（8）拆除非住宅房屋造成停产、停业的补偿，第33条规定对于拆迁非住宅房屋造成停产、停业的，拆迁人须给予补偿。

第四章“罚则”，主要是对各种违反本条例的行为的处罚，如未取得拆迁许可证擅自拆迁的行为，欺骗获得拆迁许可证的行为，实施主体、范围、期限违法的行为，违法转让拆迁业务的行为，还有对拆迁管理部门违法的处罚。

第五章“附则”，规定了城市规划区之外的国有土地上房屋的拆迁的法律适用和本条例的实施时间。

目 录

城市房屋拆迁管理条例

第一章 总 则

- | | | |
|---|-------|---------------|
| 1 | 第 一 条 | 〔立法宗旨〕 |
| 1 | 第 二 条 | 〔适用范围〕 |
| 3 | 第 三 条 | 〔拆迁原则〕 |
| 4 | 第 四 条 | 〔拆迁人与被拆迁人的定义〕 |
| 6 | 第 五 条 | 〔拆迁主管部门〕 |

第二章 拆迁管理

- | | | |
|----|---------|------------------|
| 8 | 第 六 条 | 〔拆迁的条件〕 |
| 9 | 第 七 条 | 〔申请拆迁许可证须提交的资料〕 |
| 11 | 第 八 条 | 〔拆迁公告与宣传〕 |
| 12 | 第 九 条 | 〔拆迁期限〕 |
| 13 | 第 十 条 | 〔拆迁实施主体〕 |
| 14 | 第 十 一 条 | 〔委托拆迁〕 |
| 15 | 第 十 二 条 | 〔被拆迁人禁止行为〕 |
| 16 | 第 十 三 条 | 〔拆迁补偿安置协议〕 |
| 18 | 第 十 四 条 | 〔须公证的拆迁补偿安置协议〕 |
| 20 | 第 十 五 条 | 〔达成协议后拒绝搬迁的处理〕 |
| 20 | 第 十 六 条 | 〔未达成补偿安置协议的处理〕 |
| 23 | 第 十 七 条 | 〔强制拆迁〕 |
| 25 | 第 十 八 条 | 〔拆迁特殊设施〕 |
| 27 | 第 十 九 条 | 〔未完成补偿安置的建设项目转让〕 |
| 28 | 第 二 十 条 | 〔补偿安置资金的用途〕 |

29 | 第二十一条 [拆迁档案管理制度]

第三章 拆迁补偿与安置

- 29 | 第二十二条 [拆迁补偿]
- 30 | 第二十三条 [补偿方式]
- 31 | 第二十四条 [货币补偿]
- 35 | 第二十五条 [房屋产权调换]
- 36 | 第二十六条 [拆迁公益事业用房]
- 36 | 第二十七条 [拆迁租赁房屋]
- 38 | 第二十八条 [用于拆迁安置的房屋]
- 38 | 第二十九条 [拆迁产权不明确的房屋]
- 39 | 第三十条 [拆迁设有抵押权的房屋]
- 40 | 第三十一条 [搬迁补助费与临时安置补助费]
- 41 | 第三十二条 [过渡期限]
- 41 | 第三十三条 [拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿]

第四章 罚 则

- 43 | 第三十四条 [未取得拆迁许可证，擅自实施拆迁的处罚]
- 43 | 第三十五条 [以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的处罚]
- 44 | 第三十六条 [拆迁实施主体、范围、期限违法的处罚]
- 45 | 第三十七条 [违法转让拆迁业务的处罚]
- 45 | 第三十八条 [拆迁管理部门违法的处罚]

第五章 附 则

- 46 | 第三十九条 [城市规划区外国有土地上的房屋拆迁]
- 46 | 第四十条 [实施日期]

配套法规

法律

- 48 | 中华人民共和国宪法（节录）
（2004 年 3 月 14 日）
- 49 | 中华人民共和国物权法（节录）
（2007 年 3 月 16 日）
- 61 | 中华人民共和国城市房地产管理法（节录）
（2009 年 8 月 27 日）
- 68 | 中华人民共和国城乡规划法
（2007 年 10 月 28 日）
- 80 | 中华人民共和国土地管理法
（2004 年 8 月 28 日）
- 94 | 中华人民共和国文物保护法（节录）
（2007 年 12 月 29 日）
- 95 | 中华人民共和国军事设施保护法（节录）
（1990 年 2 月 23 日）
- 96 | 中华人民共和国建筑法（节录）
（1997 年 11 月 1 日）

行政法规及文件

- 101 | 中华人民共和国土地管理法实施条例
（1998 年 12 月 27 日）
- 109 | 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）
- 111 | 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）

部门规章及文件

- | | |
|-----|--|
| 116 | 城市房屋拆迁行政裁决工作规程
(2003 年 12 月 30 日) |
| 119 | 城市危险房屋管理规定
(2004 年 7 月 20 日) |
| 122 | 城市房屋拆迁工作规程
(2005 年 10 月 31 日) |
| 124 | 城市房屋拆迁单位管理规定
(1991 年 7 月 8 日) |
| 126 | 城市房屋拆迁估价指导意见
(2003 年 12 月 1 日) |
| 130 | 房地产估价规范
(1999 年 2 月 12 日) |
| 151 | 房产测量规范
(2000 年 2 月 22 日) |
| 156 | 房屋拆迁证据保全公证细则
(1993 年 12 月 1 日) |
| 159 | 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则
(1992 年 10 月 9 日) |

附 录

- | | |
|-----|-------------------|
| 162 | 1. 房屋拆迁案件相关数据速查 |
| 165 | 2. 征地、拆迁、安置补偿计算公式 |
| 167 | 3. 常用文书 |

请示答复索引

- 2 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
(2005 年 10 月 12 日)
- 2 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
(2003 年 12 月 18 日)
- 5 国务院法制办公室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)
- 7 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
(2003 年 7 月 26 日)
- 7 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)
- 22 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)
- 22 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)
- 25 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
(2005 年 10 月 12 日)

- 26 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
(2003 年 8 月 8 日)
- 31 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)
- 34 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
(2002 年 12 月 10 日)
- 36 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
(2002 年 7 月 5 日)
- 44 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
(2004 年 3 月 11 日)
- 46 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
(2002 年 12 月 16 日)
- 46 国务院法制办公室对长沙市人民政府〈关于执行《城市房屋拆迁管理条例》有关问题的紧急请示〉的答复
(2001 年 10 月 30 日)

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)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 拆迁管理
- 第三章 拆迁补偿与安置
- 第四章 罚 则
- 第五章 附 则

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。

〔条文注释〕

房屋拆迁，是指建设单位根据城市规划要求和政府有关的批准文件，在取得房屋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，并对该范围内的居民或者单位进行补偿安置的法律行为。

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。而并非所有在城市规划区内国有土地范围内的房屋拆迁行为，都属于《拆迁条例》调整范围，只有那些需要对被拆迁人进行补偿、安置的房屋拆迁行为，才由《拆迁条例》来规范。不需要对被拆迁人被补偿、安置的房屋拆迁行为主要指的是自拆自建的行为，这种行为属于一般的建设活动，依照其他有关法律法规执行。

对《拆迁条例》适用范围排除自拆自建的行为，应当全面、准确理解。现实生活中，行为人拆除自己拥有产权的房屋主要有两种情况。一是，拆除的房屋是行为人自己的产权，同时拆除的房屋使用人也是行为人自己，这种情况不涉及拆迁的补偿、安置，不属于条例的调整范围，其行为由有关工程建设的法律法规规范。二是，拆除的房屋是行为人自己的产权，但拆除的房屋的使用人是其他人，这一行为过程中实际上涉及房屋的所有人需要对承租人进行安置，在这种情况下，主要应当根据《民法》有关租赁关系的规定和原则来处理。

农村土地征收时未对地上房屋进行补偿时，属于土地征收程序违法，应当依照《土地管理法》规定的土地征收程序进行补偿。如果农村集体土地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。

〔请示答复〕

1. 《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》（2005 年 10 月 12 日 法〔2005〕行他字第 5 号）

行政机关征用农村集体土地之后，被征用土地上的原农村居民对房屋仍享有所有权，房屋所在地已被纳入城市规划区的，应当参照《城市房屋拆迁管理条例》及有关规定，对房屋所有权人予以补偿安置。

2. 《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》（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：“在城市规划区内的国有土

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》。

〔相关规定〕

《中华人民共和国土地管理法》第45-48条，第87-88页

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。

〔条文注释〕

所谓城市规划，是指为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标，确定城市性质、规模和发展方向，合理利用城市土地，协调城市空间布局，对各项建设的综合部署和具体安排。城市规划的意义在于它对城市发展的指导和控制。符合城市规划，意味着某个区域的房屋是拆还是不拆，这个问题不是《拆迁条例》来决定的，该拆还是不该拆，是城市规划决定的，《拆迁条例》规范的对象是城市规划确定后，该拆之处应该如何补偿安置的问题。

城市房屋拆迁应当有利于城市旧区改造，即实施城市房屋拆迁，应当有利于实现《城市规划法》的城市旧区改造的基本方针和原则。城市房屋拆迁应当有利于城市旧区改造，应当坚持旧区改造和新区建设相结合的原则，注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房屋集中的区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产。

有利于生态环境改善的原则在原《条例》中没有规定，是新《条例》增加的一项原则。按照《环境保护法》、《城市规划法》、《建设项目环境保护管理条例》等法律法规的规定，在经济开发和项目建设时，应当充分考虑对周围环境的影响，并提出相应评估报告，安排相应的建设内容；工程验收时，要同时检查生态环境措施的落实情况。城市房屋拆迁，是一个建设项目开发建设的前期准备工作。因此，条例规定，城市房屋拆迁的实施，应当与生态环境改善相结合。