



中国 房屋拆迁 政策与法律

实务应用工具箱



权威型:

用五十年的专注、经验和口碑,全力打造,倾心奉献。



政策型:

在现实生活中,政策往往比法律更管用,更有用,
本丛书把政策置于更高的地位。



热点型:

与国民生活息息相关,是国家管理的重点,
包括:户口、人口、医改、三农、房屋、拆迁、土地、社保、劳动维权等。



全面型:

全面收录中共中央、国务院及各部委的政策性文件和法律、
法规等规范性文件。



科学型:

按照读者解决问题的思路来组织结构。



法律出版社
LAW PRESS CHINA



中国政策与法律实务应用工具箱丛书

中国

房屋拆迁

政策与法律

实务应用工具箱



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中国房屋拆迁政策与法律实务应用工具箱 / 《中国房屋拆迁政策与法律实务应用工具箱》编委会编. —北京: 法律出版社, 2010. 3

(中国政策与法律全书系列)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0306 - 1

I. ①中… II. ①中… III. ①房屋拆迁—经济政策—汇编—中国②房屋拆迁—法规—汇编—中国 IV. ①F299.233.1②D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 002693 号

中国房屋拆迁政策与法律实务应用工具箱
本书编委会 / 编

编辑统筹 大众出版社
策划编辑 丁红涛
责任编辑 丁红涛
装帧设计 乔智炜

©法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 永恒印刷有限公司
责任印制 沙 磊

开本 A5
印张 19.25
字数 736 千
版本 2010 年 4 月第 1 版
印次 2010 年 4 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / www.lawpress.com.cn

电子邮件 / info@lawpress.com.cn

销售热线 / 010 - 63939792/9779

咨询电话 / 010 - 63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司 / 010 - 62534456

上海公司 / 021 - 62071010/1636

深圳公司 / 0755 - 83072995

西安分公司 / 029 - 85388843

重庆公司 / 023 - 65382816/2908

第一法律书店 / 010 - 63939781/9782

书号: ISBN 978 - 7 - 5118 - 0306 - 1

定价: 48.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

帮助读者解决问题是我们一如既往追求的出版理念。

解决法律问题,第一步要“找法”。只要把相关法律规定做拉网式的大“搜查”,找全,做到有法可依,权益主张才可能站得住脚,说话才可能底气足。而找法不是一蹴而就、轻而易举的事。即使是研习实践法律多年的律师、法官等专业人士,尚且有兼顾不周的时候,更何况对我国法律体系和具体规定不甚明了的普通民众呢?因此,要解决法律问题,没有收录全面、分类合理、结构严谨的法律汇编,作为工具书、案头书,是万万不行的。

尽管建设社会主义法治国家的进程不断加快,但不可否认,我国法律还很不完备。社会主义初级阶段和市场经济体制初步确立的国情,也使国家的管理不得不借助大量的政策。况且,我国自古以来,尤其是新中国成立以来,就是讲政策的国家。因此,要解决法律问题,没有收录齐全、重点分明的政策汇编,没有把国家的大政方针、红头文件了然于胸,也是万万不行的。

有鉴于此,我们推出“政策与法律实务应用工具箱”丛书,让读者在法律与政策之间,快速找到自己想要的规定,为更好地解决法律问题、现实难题做好准备,为维护权利、争取利益做好准备。

本丛书主要有以下特点:

☆ 强调政策、突出热点

法律汇编的相关图书很容易找到,但政策汇编却少之又少。但在现实生活中,政策往往比法律更管用,更有用。因此,本丛书把政策置于更突出的地位。

本丛书所选取的主题,都是与每个国民息息相关的关键问题,也是国家管理的重点,更是社会关注的焦点,大众面临的难点。这些主题包括:人口与计划生育、医疗改革、“三农问题”、经济适用房、房屋拆迁、土地、房地产、五险一金、劳动维权、道路交通、人身损害。

☆ 权威编纂、重在应用

法律出版社已有五十五年的历史,是中国著名的法律图书权威出版机构,拥有丰富的法律法规资源、最新的立法司法动态、专业的编辑人员队伍,已成功推出了数十套法律法规工具书。“政策与法律实务应用工具箱”丛

书,正是在集数十年法规编纂经验的基础上,总结梳理数千个政策问题和法律问题,采用法律编辑检索技术最新成果,跟踪最新政策进展和立法进程,精心编辑出版的一套创新型、应用型政策法律工具书。

丛书选取的主题都是大众关注的热点,这本身就是在强调实用性。每册书的章节结构都从读者思考分析问题的思路出发组织编写,力争让读者以最快的速度查到需要的内容,更是奉实用性为圭臬。

☆ 全面收录、主次分明

重点收录了国务院及各部委和经济较发达地区的政策性文件。全面收录了相关领域的各类法律文件,包括全国人大及其常委会通过的法律、有关法律问题的决定,国务院公布的行政法规,最高人民法院和最高人民检察院公布的司法解释、司法业务文件,各部委和地方公布的规章,以及个别省市公布的地方性法规和政府规章。

☆ 结构明晰、使用方便

每册书的编排按照读者解决问题的思路组织结构,直截了当、清晰明白。中央政策、地方政策、法律法规、规章等都科学分类、合理编排,查找起来非常方便。

编者和编辑都希望把本丛书做成最全面、最权威、最及时的工具书,但毕竟水平有限,本套丛书一定还存在着一些不足之处,恳请读者朋友提出宝贵意见,以使本丛书不断完善。

简明目录

- 一、拆迁的一般规定 / 1
- 二、拆迁房屋的权属 / 142
- 三、拆迁管理 / 161
- 四、拆迁招投标 / 179
- 五、拆迁房屋面积计算 / 189
- 六、拆迁房屋估价 / 245
- 七、拆迁安置补偿 / 298
- 八、拆迁中的土地问题 / 330
- 九、危房改造 / 365
- 十、住房保障 / 376
- 十一、农村房屋拆迁 / 380
- 十二、强制拆迁 / 409
- 十三、拆迁争议解决 / 423
- 附录 / 557

目 录

一、拆迁的一般规定

1. 拆迁的基本规定

城市房屋拆迁管理条例(2001. 6. 13)	(1)
关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知(2001. 7. 25)	(5)
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. 9. 19)	(6)
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. 6. 6)	(8)
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. 3. 22)	(11)
国务院宗教事务局、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(1993. 1. 20)	(12)
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(1994. 6. 13)	(12)
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. 5. 21)	(13)

2. 拆迁的相关规定

中华人民共和国宪法(节录) (2004. 3. 14 修正)	(14)
中华人民共和国物权法(2007. 3. 16)	(14)
中华人民共和国政府信息公开条例(2007. 4. 5)	(36)

3. 拆迁的法律适用

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(2001. 8. 14)	(41)
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(2002. 1. 22)	(41)
国务院法制办公室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(2002. 8. 27)	(42)
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. 12. 16)	(42)
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. 12. 18) (42)
- 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. 3. 11) (42)
- 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(2002. 1. 24) (43)
- 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. 7. 5) (44)
- 国务院法制办公室对辽宁省人民
政府法制办公室《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. 10. 12) (44)
- 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. 8. 14) (45)
- #### 4. 地方政策
- 北京市城市房屋拆迁管理办法
(2001. 11. 1) (45)
- 上海市城市房屋拆迁管理实施细
则(2001. 10. 29) (55)
- 黑龙江省城市房屋拆迁管理条例
(2002. 1. 23) (69)
- 吉林省城市房屋拆迁管理条例
(2002. 3. 28) (72)
- 河南省城市房屋拆迁管理条例
(2002. 9. 27) (76)
- 福建省城市房屋拆迁管理条例
(2002. 9. 29) (81)
- 江苏省城市房屋拆迁管理条例
(2002. 10. 24) (85)
- 重庆市城市房屋拆迁管理条例
(2003. 5. 29) (89)
- 山西省城市房屋拆迁条例(2003.
9. 27) (96)
- 四川省城市房屋拆迁管理条例
(2005. 11. 25) (103)
- 山东省城市房屋拆迁管理条例
(2006. 11. 7) (107)
- 云南省城市房屋拆迁管理规定
(2002. 4. 26) (115)
- 贵州省城市房屋拆迁管理办法
(2002. 10. 31 修订) (117)
- 安徽省城市房屋拆迁管理办法
(2003. 5. 12) (122)
- 河北省城市房屋拆迁管理实施办
法(2002. 10. 1) (128)
- 湖北省城市房屋拆迁管理实施办
法(2004. 7. 16) (131)
- 湖南省实施《城市房屋拆迁管理
条例》办法(2002. 7. 12) (135)
- 新疆维吾尔自治区实施《城市房
屋拆迁管理条例》细则(2003.
3. 6) (138)
- ## 二、拆迁房屋的权属
- 房屋登记办法(2008. 2. 15) (142)
- 城市房地产权属档案管理办法
(2001. 8. 29) (153)
- 房屋权属证书印制管理办法
(2002. 6. 6) (156)
- 建设部关于房改售房权属登记发
证若干规定的通知(1995. 8.
16) (157)
- 建设部关于颁布全国统一房屋权属

证书的公告(1997.11.12)	(158)
最高人民法院关于审理房屋产权 案件有关政策问题的批复 (1986.1.27)	(159)
最高人民法院关于购房人之一在 购房时不完全具备条件,但购 房后长期共同居住管理使用, 纠纷时已具备完全购房条件的 应认定产权共有的复函(1991. 8.7)	(159)
最高人民法院关于《城市私有房 屋管理条例》发布前机关、团 体、部队、企业、事业单位购买 或租用私有房屋是否有效问题 的答复(1984.4.17)	(160)

三、拆迁管理

城市房屋拆迁单位管理规定 (1991.7.8)	(161)
房屋拆迁证据保全公证细则 (1993.12.1)	(162)
城市房屋拆迁管理工作考核标准 (试行)(1993.9.22)	(164)
建设部关于印制颁发《房屋拆迁 许可证》的通知(1991.7.8)	(165)
国家物价局、财政部关于发布城 市房屋拆迁管理费的通知 (1993.1.18)	(166)
国家计委、财政部关于全面整顿 住房建设收费取消部分收费项 目的通知(2001.4.16)	(167)
北京市房屋拆迁单位管理办法 (2003.4.16)	(170)
上海市城市房屋拆迁单位管理实 施办法(2001.8.20)	(175)

四、拆迁招投标

中华人民共和国招标投标法(1999. 8.30)	(179)
北京市国土资源和房屋管理局关 于本市拆迁项目实行招投标管 理的通知(2003.4.16)	(185)
北京市国土资源和房屋管理局 《拆迁项目招投标操作规程》 (2003.9.30)	(186)

五、拆迁房屋面积计算

中华人民共和国测绘法(2002.8. 29)	(189)
中华人民共和国测绘成果管理条 例(2006.5.27)	(195)
房产测绘管理办法(2000.12.28)	(199)
商品房销售面积计算及公用建筑面 积分摊规则(试行)(1995.9.8)	(201)
商品房销售面积测量与计算计量 技术规范(1998.12.28)	(203)
房产测量规范(2000.2.22)	(208)
房地产统计指标解释(试行) (2002.3.20)	(213)
关于房屋建筑面积计算与房屋权 属登记有关问题的通知(2002. 3.27)	(239)
建筑工程建筑面积计算规范 (2005.4.15)	(240)

六、拆迁房屋估价

房地产估价规范(1999.2.12)	(245)
--------------------------	---------

房地产估价机构管理办法(2005.10.12)	(262)
城市房屋拆迁估价指导意见(2003.12.1)	(270)
注册房地产估价师管理办法(2006.12.25)	(273)
北京市房屋拆迁评估管理暂行规定(2001.11.16)	(279)
北京市房屋拆迁评估规则(暂行)(2001.12.19)	(280)
上海市房屋拆迁评估管理暂行规定(2004.3.29)	(282)
上海市城市房屋拆迁评估技术规范(试行)(2002.2.5)	(285)
四川省城市房屋拆迁补偿评估管理办法(2003.6.17)	(289)
广州市城市房屋拆迁评估管理暂行规定(2003.12.29)	(291)
广州市城市房屋拆迁评估技术规范(试行)(2003.12.29)	(293)

七、拆迁安置补偿

1. 相关法规规章

城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则(1992.10.9)	(298)
长江三峡工程建设移民条例(2001.2.21)	(300)
建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函(1995.3.8)	(306)

2. 司法解释

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(2005.8.1)	(307)
--	-------

3. 个案复函

建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函(2003.4.29)	(307)
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(2003.7.26)	(307)
最高人民法院关于由省级人民政府确定单独编制城市规划的矿区行政管理部门有权对拆迁纠纷作出处理决定并可向人民法院申请强制执行的函(1989.7.4)	(308)
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(1996.7.24)	(308)
最高人民法院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(2001.12.31)	(308)
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(2003.8.8)	(309)

4. 拆迁中的税收问题

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(2005.3.22)	(309)
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(2007.7.16)	(310)

5. 地方政策

- 北京市城市房屋拆迁补偿补助费有关
规定(2001. 11. 15) (310)
- 北京市国土资源和房屋管理局关
于拆迁标准租私房有关问题的
通知(2002. 4. 22) (313)
- 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
(2006. 7. 1) (314)
- 上海市房屋拆迁安置补助费发放
标准规定(1998. 1. 1) (316)
- 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(2002. 2. 19) (317)
- 上海市关于实施房屋拆迁面积标
准调换的指导意见(2005. 5. 9)
..... (318)
- 福建省城市房屋拆迁货币补偿暂
行办法(2002. 1. 28) (319)
- 浙江省城市房屋拆迁价格评估暂
行办法(2002. 2. 1) (321)
- 广东省交通基础设施建设征地拆
迁补偿实施办法(2003. 7. 29)
..... (323)
- 广州市城市房屋拆迁补偿安置资
金使用监督管理暂行规定
(2004. 5. 9) (327)
- 广州市城市房屋拆迁补偿安置资
金总额核定暂行办法(2004. 5.
9) (328)

八、拆迁中的土地问题

- 中华人民共和国宪法(节录)
(2004. 3. 14 修正) (330)

- 中华人民共和国土地管理法
(2004. 8. 28 修正) (330)
- 中华人民共和国刑法(节录)
(1997. 3. 14) (342)
- 全国人民代表大会常务委员会关
于《中华人民共和国刑法》第二
百二十八条、第三百四十二条、
第四百一十条的解释(2001. 8.
31) (342)
- 中华人民共和国土地管理法实施
条例(1998. 12. 27) (342)
- 国土资源部关于贯彻执行《中华
人民共和国土地管理法》和《中
华人民共和国土地管理法实施
条例》若干问题的意见(1999.
9. 17) (349)
- 土地监察暂行规定(1995. 6. 12) (351)
- 土地违法案件查处办法(1995.
12. 18) (355)
- 国土资源执法监察错案责任追究
制度(2000. 12. 29) (359)
- 国土资源听证规定(2004. 1. 9) (360)

九、危房改造

- 国务院关于解决城市低收入家庭
住房困难的若干意见(2007. 8.
7) (365)
- 城市危险房屋管理规定(2004. 7.
20) (369)
- 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(2005. 6.
27) (371)
- 北京市加快城市危旧房改造实施
办法(试行)(2000. 3. 23) (371)

关于《北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行)》执行中有
关问题的通知(2001.3.21)……(374)

十、住房保障

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
有关税收政策通知(2008.3.3)
……………(376)

北京市国土资源和房屋管理局
《关于拆迁地区低保、优抚家庭
申请廉租住房等有关问题的通
知》(2002.4.28)……………(377)

十一、农村房屋拆迁

国土资源部关于完善征地补偿安
置制度的指导意见(2004.11.
3)……………(380)

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.
10.12)……………(381)

北京市集体土地房屋拆迁管理办
法(2003.6.6)……………(382)

北京市宅基地房屋拆迁补偿规则
(2003.7.10)……………(385)

《北京市集体土地房屋拆迁管理办
法》实施意见(2003.7.28)……(386)

上海市征用集体所有土地拆迁房
屋补偿安置若干规定(2002.4.
10)……………(391)

上海市征用集体所有土地房屋拆
迁评估技术规范(试行)(2002.
5.22)……………(393)

广州市集体土地房屋拆迁补偿标
准规定(2007.12.19)……………(396)

十二、强制拆迁

最高人民法院关于人民法院执行
工作若干问题的规定(试行)
(1998.7.8)……………(409)

最高人民法院关于由省级人民政府
确定单独编制城市规划的矿区行
政管理部门有权对拆迁纠纷作出
处理决定并可向人民法院申请强
制执行的函(1989.7.4)……………(421)

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(1999.2.14)……………(421)

十三、拆迁争议解决

1. 争议解决的一般规定

中华人民共和国行政复议法
(1999.4.29)……………(423)

中华人民共和国行政诉讼法
(1989.4.4)……………(429)

中华人民共和国民事诉讼法
(2007.10.28修正)……………(437)

中华人民共和国仲裁法(1994.8.
31)……………(464)

中华人民共和国国家赔偿法
(1994.5.12)……………(471)

2. 相关法规规章

信访条例(2005.1.10)……………(476)

建设部信访工作管理办法(2005.
11.10)……………(483)

国土资源信访规定(2006.1.4)……(489)

国土资源行政复议规定(2009.

11.5)	(495)
城市房屋拆迁行政裁决工作规程 (2003. 12. 30)	(499)
房屋拆迁证据保全公证细则 (1993. 12. 1)	(502)
3. 司法解释及个案复函	
最高人民法院关于适用《中华人 民共和国民事诉讼法》若干问 题的意见(1992. 7. 14)	(504)
最高人民法院关于执行《中华人 民共和国行政诉讼法》若干问 题的解释(2000. 3. 8)	(529)
最高人民法院关于人民法院执行 《中华人民共和国国家赔偿法》几 个问题的解释(1996. 5. 6)	(541)
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. 8. 14)	(542)
4. 地方政策	
北京市城市房屋拆迁裁决程序规 定(2002. 12. 16)	(542)
广州市城市房屋拆迁裁决规则 (2004. 5. 22)	(545)
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)(1995. 4. 10)	(549)
上海市高级人民法院、上海市司 法局关于审理本市房屋拆迁行 政诉讼案件的若干意见	(552)
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(2004. 1. 12)	(553)

附 录

附录 1: 拆迁纠纷流程图表

房屋拆迁法律流程操作示意图	(557)
征地、拆迁、安置补偿计算公式	(559)
房屋拆迁行政裁决工作流程	(560)
城市房屋拆迁法律关系图	(561)
城市房屋拆迁流程图	(562)

附录 2: 拆迁协议

房屋拆迁安置补偿合同(参考 文本)	(562)
建设工程拆迁房屋合同(参考 文本)	(564)
房屋拆迁补偿安置协议书(产 权调换方式)	(566)
房屋拆迁补偿安置协议书(货 币补偿方式)	(568)
房屋拆迁补偿安置协议书(拆 迁租赁房屋)	(570)

附录 3: 拆迁诉状

民事起诉状(拆迁补偿协议纠 纷)	(571)
民事起诉状(租赁房屋拆迁纠 纷)	(572)
民事起诉状(房屋拆迁安置补 偿纠纷 1)	(573)
民事起诉状(房屋拆迁安置补 偿纠纷 2)	(573)
行政起诉状(政府强制拆迁)	(574)
行政起诉状(对拆迁裁决不服)	(575)

一、拆迁的一般规定

1. 拆迁的基本规定

城市房屋拆迁管理条例

1. 2001年6月13日国务院令 第305号公布
2. 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。

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。

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。

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。

第八条 【拆迁同时须做的工作】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。

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。

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。

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。

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。

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。

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 【未达成协议拒绝搬迁的处理】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。

第十七条 【强制拆迁】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,由房屋所在地的市、县人民政府责成

有关部门强制拆迁,或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。

实施强制拆迁前,拆迁人应当就被拆除房屋的有关事项,向公证机关办理证据保全。

第十八条 【拆迁特殊设施】拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹以及外国驻华使(领)馆房屋的,依照有关法律、法规的规定办理。

第十九条 【未完成补偿安置的建设项目】尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让的,应当经房屋拆迁管理部门同意,原拆迁补偿安置协议中有关权利、义务随之转移给受让人。项目转让人和受让人应当书面通知被拆迁人,并自转让合同签订之日起30日内予以公告。

第二十条 【安置补偿金的用途】拆迁人实施房屋拆迁的补偿安置资金应当全部用于房屋拆迁的补偿安置,不得挪作他用。

县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门应当加强对拆迁补偿安置资金使用的监督。

第二十一条 【拆迁档案管理制度】房屋拆迁管理部门应当建立、健全拆迁档案管理制度,加强对拆迁档案资料的管理。

第三章 拆迁补偿与安置

第二十二条 【拆迁补偿】拆迁人应当依照本条例规定,对被拆迁人给予补偿。

拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿;拆除未超过批准期限的临时建筑,应当给予适当补偿。

第二十三条 【补偿方式】拆迁补偿的方式可以实行货币补偿,也可以实行房屋产权调换。

除本条例第二十五条第二款、第二十七条第二款规定的外,被拆迁人可以

选择拆迁补偿方式。

第二十四条 【货币补偿】货币补偿的金额,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。具体办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。

第二十五条 【房屋产权调换】实行房屋产权调换的,拆迁人与被拆迁人应当依照本条例第二十四条的规定,计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格,结清产权调换的差价。

拆迁非公益事业房屋的附属物,不作产权调换,由拆迁人给予货币补偿。

第二十六条 【拆迁公益事业用房】拆迁公益事业用房的,拆迁人应当依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建,或者给予货币补偿。

第二十七条 【拆迁租赁房屋】拆迁租赁房屋,被拆迁人与房屋承租人解除租赁关系的,或者被拆迁人对房屋承租人进行安置的,拆迁人对被拆迁人给予补偿。

被拆迁人与房屋承租人对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。产权调换的房屋由原房屋承租人承租,被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

第二十八条 【用于拆迁安置的房屋】拆迁人应当提供符合国家质量安全标准的房屋,用于拆迁安置。

第二十九条 【拆迁产权不明确的房屋】拆迁产权不明确的房屋,拆迁人应当提出补偿安置方案,报房屋拆迁管理部门审核同意后实施拆迁。拆迁前,拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

第三十条 【拆迁设有抵押权的房屋】拆迁设有抵押权的房屋,依照国家有关担保的法律执行。

第三十一条 【搬迁补助费】拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。

在过渡期限内,被拆迁人或者房屋承租人自行安排住处的,拆迁人应当支付临时安置补助费;被拆迁人或者房屋承租人使用拆迁人提供的周转房的,拆迁人不支付临时安置补助费。

搬迁补助费和临时安置补助费的标准,由省、自治区、直辖市人民政府规定。

第三十二条 【过渡期限】拆迁人不得擅自延长过渡期限,周转房的使用人应当按时腾退周转房。

因拆迁人的责任延长过渡期限的,对自行安排住处的被拆迁人或者房屋承租人,应当自逾期之日起增加临时安置补助费;对周转房的使用人,应当自逾期之日起付给临时安置补助费。

第三十三条 【拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿】因拆迁非住宅房屋造成停产、停业的,拆迁人应当给予适当补偿。

第四章 罚 则

第三十四条 【未取得拆迁许可证,擅自实施拆迁的处罚】违反本条例规定,未取得房屋拆迁许可证,擅自实施拆迁的,由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁,给予警告,并处已经拆迁房屋建筑面积每平方米20元以上50元以下的罚款。

第三十五条 【以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的处罚】拆迁人违反本条例的规定,以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的,由房屋拆迁管理部门吊销房屋拆迁许可证,并处拆迁补偿安置资金1%以上3%

以下的罚款。

第三十六条 【责令停止拆迁,给予警告,可以并处罚款的行为】拆迁人违反本条例的规定,有下列行为之一的,由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁,给予警告,可以并处拆迁补偿安置资金3%以下的罚款;情节严重的,吊销房屋拆迁许可证:

(一)未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的;

(二)委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的;

(三)擅自延长拆迁期限的。

第三十七条 【违法转让拆迁业务的处罚】接受委托的拆迁单位违反本条例的规定,转让拆迁业务的,由房屋拆迁管理部门责令改正,没收违法所得,并处合同约定的拆迁服务费25%以上50%以下的罚款。

第三十八条 【拆迁管理部门的责任】县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门违反本条例规定核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件的,核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件后不履行监督管理职责的,或者对违法行为不予查处的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分;情节严重,致使公共财产、国家和人民利益遭受重大损失,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十九条 【城市规划外国有土地的拆迁】在城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,参照本条例执行。

第四十条 【实施日期】本条例自2001年11月1日起施行。1991年3月22日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同