



# 城市房屋拆迁 法律指引

- ξ 怎样订立和履行拆迁补偿安置协议？
- ξ 房屋拆迁补偿有哪些方式？
- ξ 如何以货币补偿方式进行补偿？
- ξ 拆迁安置用房应当达到什么要求？

.....

相关法律规定，尽在本书



法律指引丛书



# 城市房屋拆迁法律指引

吕继东 何军兵 编著

中国法制出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

城市房屋拆迁法律指引/吕继东 何军兵编著. —北京:  
中国法制出版社, 2005.5

ISBN 7-80182-505-5

I. 城… II. ①吕…②何… III. 城市-房屋-拆迁-  
法律指引 IV. D922.297.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 078588 号

## 城市房屋拆迁法律指引

CHENGSHI FANGWU CHAIQIAN FALUZHUYIN

编著/吕继东 何军兵

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/787×1092 毫米 32

印张/7.375 字数/150 千

版次/2005 年 5 月第 1 版

2005 年 5 月印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-505-5

定价:11.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66070041

网 址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66033393

编辑部电话:66070084

读者俱乐部电话:66026596

邮购部电话:66033288

# 编辑说明

## 依法解惑 全面直观

生活中经常会遇到各种各样的法律问题。在遇到法律问题时，找到相应的法律依据，依法予以解决无疑是最好的途径。但是，面对错综复杂的法律文件，怎样才能顺利找到解决问题的法律依据呢？

本套丛书以全面、实用为出发点，在结构和体例上作出了不同于传统法律法规汇编类图书的全新尝试。丛书的每一本均围绕特定法律事务展开，根据法律事务的各个环节设计了一系列的具体问题。在每个问题之后，先由专家编写了简洁实用的提示，提示解决这个问题关键所在；然后在现行有效的法律文件中全面选取相关的法条，对问题予以解答。这样，在遇到法律问题时，只要带着问题到书中查找，就能方便、快捷地找到解决这个问题的法律依据，而不必辗转于不同法律文件之间。

在编写本套丛书时，我们力求全面、准确。但是，由于水平和资料有限，书中的疏漏在所难免，敬请读者不吝指出。

衷心希望本套丛书能够为您学法、用法提供帮助！

编者

## 目 录

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 城市房屋拆迁流程图 ..... | (1) |
|-----------------|-----|

## 拆迁管理

## 一、什么是城市房屋拆迁？

|              |     |
|--------------|-----|
| 【专家提示】 ..... | (2) |
|--------------|-----|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... | (2) |
|----------------------|-----|

城市房屋拆迁管理条例第二条、第四条

|              |     |
|--------------|-----|
| 【相关法律】 ..... | (3) |
|--------------|-----|

中华人民共和国城市规划法（节录）

## 二、城市房屋拆迁应当遵循什么原则？

|              |     |
|--------------|-----|
| 【专家提示】 ..... | (4) |
|--------------|-----|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... | (4) |
|----------------------|-----|

城市房屋拆迁管理条例第三条、第四条、第二十二条

|                |     |
|----------------|-----|
| 【相关法律法规】 ..... | (5) |
|----------------|-----|

中华人民共和国城市规划法（节录）

城市私有房屋管理条例（节录）

## 三、拆迁人和被拆迁人如何认定？

|              |     |
|--------------|-----|
| 【专家提示】 ..... | (6) |
|--------------|-----|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... | (6) |
|----------------------|-----|

城市房屋拆迁管理条例第四条

|              |     |
|--------------|-----|
| 【相关法规】 ..... | (7) |
|--------------|-----|

城市私有房屋管理条例 (节录)

#### 四、房屋拆迁由哪个政府部门主管?

|              |     |
|--------------|-----|
| 【专家提示】 ..... | (8) |
|--------------|-----|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... | (8) |
|----------------------|-----|

城市房屋拆迁管理条例第五条、第三十八条

|              |     |
|--------------|-----|
| 【相关法律】 ..... | (9) |
|--------------|-----|

中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)

|                |     |
|----------------|-----|
| 【相关部门规定】 ..... | (9) |
|----------------|-----|

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

#### 五、进行拆迁须具备哪些条件?

|              |      |
|--------------|------|
| 【专家提示】 ..... | (11) |
|--------------|------|

|                      |      |
|----------------------|------|
| 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... | (11) |
|----------------------|------|

城市房屋拆迁管理条例第六条、第七条、第八条、第三十四条、第三十五条

|                |      |
|----------------|------|
| 【相关部门规定】 ..... | (12) |
|----------------|------|

建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| ➤ <b>链接</b> 房屋拆迁许可证申请流程图 ..... | (15) |
|--------------------------------|------|

#### 六、房屋拆迁如何实施?

|              |      |
|--------------|------|
| 【专家提示】 ..... | (16) |
|--------------|------|

|                      |      |
|----------------------|------|
| 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... | (16) |
|----------------------|------|

城市房屋拆迁管理条例第九条至第十二条、第三十六条、第三十七条

|                |      |
|----------------|------|
| 【相关法律法规】 ..... | (17) |
|----------------|------|

中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)

中华人民共和国合同法 (节录)

**【相关部门规定】** ..... (20)

城市房屋拆迁单位管理规定

城市房屋拆迁管理工作考核标准 (试行)

国家物价局、财政部关于发布

城市房屋拆迁管理费的通知

建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函

**七、怎样订立和履行拆迁补偿安置协议?**

**【专家提示】** ..... (27)

**【城市房屋拆迁管理条例条文】** ..... (27)

城市房屋拆迁管理条例第三十条至第十五条

**【相关法律法规】** ..... (28)

中华人民共和国民法通则 (节录)

中华人民共和国合同法 (节录)

**【相关部门规定及司法解释】** ..... (46)

城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则

房屋拆迁证据保全公证细则

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 (节录)

**➤ 链接 房屋拆迁安置补偿合同参考文本** ..... (54)

**八、拆迁当事人之间不能达成拆迁补偿安置协**

**议时如何进行行政裁决?**

**【专家提示】** ..... (59)

**【城市房屋拆迁管理条例条文】** ..... (59)

城市房屋拆迁管理条例第十六条

**【相关法律】** ..... (60)

中华人民共和国行政复议法 (节录)

中华人民共和国行政诉讼法（节录）

【相关部门规定及司法解释】 ..... (63)

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

城市房屋拆迁行政裁决工作规程

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（节录）

## 九、强制拆迁怎样进行？

【专家提示】 ..... (70)

【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... (70)

城市房屋拆迁管理条例第十七条

【相关部门规定及司法解释】 ..... (71)

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（节录）

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

房屋拆迁证据保全公证细则（略）

## 十、对特殊设施的拆迁怎样进行？

【专家提示】 ..... (73)

【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... (73)

城市房屋拆迁管理条例第十八条

【相关法律法规】 ..... (73)

中华人民共和国军事设施保护法（节录）

中华人民共和国文物保护法（节录）

宗教事务条例（节录）

【相关部门规定】 ..... (77)

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

## 十一、尚未完成拆迁补偿安置的建设项目怎样转让？

- 【专家提示】 ..... (79)
- 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... (79)
- 城市房屋拆迁管理条例第十九条
- 【相关规定】 ..... (80)
- 中华人民共和国城市房地产管理法（节录）
- 城市房地产开发经营管理条例（节录）
- 城市房地产转让管理规定（节录）

## 拆迁补偿与安置

### 一、进行房屋拆迁补偿需要遵循什么原则？

- 【专家提示】 ..... (84)
- 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... (84)
- 城市房屋拆迁管理条例第四条、第二十二条
- 【相关法律法规】 ..... (85)
- 中华人民共和国宪法（节录）
- 中华人民共和国城市规划法（节录）
- 中华人民共和国土地管理法（节录）
- 中华人民共和国土地管理法实施条例（节录）
- 中华人民共和国归侨侨眷权益保护法（节录）
- 【相关部门规定】 ..... (87)
- 国务院法制局对《关于拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以补偿问题的函》的复函

### 二、房屋拆迁补偿有哪些方式？

- 【专家提示】 ..... (89)
- 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... (89)

城市房屋拆迁管理条例第二十三条、第二十五条、第二十七条

### 三、如何以货币补偿方式进行补偿？

【专家提示】 ..... (91)

【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... (91)

城市房屋拆迁管理条例第二十四条

【相关部门规定】 ..... (92)

房产测绘管理办法

房产测量规范

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

城市房屋拆迁估价指导意见

房地产估价规范

### 四、如何以产权调换方式进行补偿？

【专家提示】 ..... (142)

【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... (142)

城市房屋拆迁管理条例第二十五条

【相关部门规定】 ..... (143)

城市房屋拆迁估价指导意见（略）

房地产估价规范（略）

➤ **链接** 房屋拆迁补偿的计算公式 ..... (143)

### 五、公益事业用房如何拆迁？

【专家提示】 ..... (145)

【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... (145)

城市房屋拆迁管理条例第二十六条

【相关部门规定】 ..... (146)

建设部关于城市房屋拆迁有关问题的复函

### 六、租赁房屋如何拆迁？

|              |       |
|--------------|-------|
| 【专家提示】 ..... | (147) |
|--------------|-------|

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... | (147) |
|----------------------|-------|

城市房屋拆迁管理条例第十三条、第二十七条

|              |       |
|--------------|-------|
| 【相关法律】 ..... | (148) |
|--------------|-------|

中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)

|                     |       |
|---------------------|-------|
| 【相关部门规定及司法解释】 ..... | (148) |
|---------------------|-------|

城市房屋租赁管理办法

## 七、拆迁安置用房应当达到什么要求?

|              |       |
|--------------|-------|
| 【专家提示】 ..... | (155) |
|--------------|-------|

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... | (155) |
|----------------------|-------|

城市房屋拆迁管理条例第二十八条

|              |       |
|--------------|-------|
| 【相关法律】 ..... | (155) |
|--------------|-------|

中华人民共和国建筑法 (节录)

|              |       |
|--------------|-------|
| 【相关法规】 ..... | (156) |
|--------------|-------|

城市房地产开发经营管理条例 (节录)

建设工程质量管理条例

|                |       |
|----------------|-------|
| 【相关部门规定】 ..... | (171) |
|----------------|-------|

住宅设计规范

## 八、产权不明确的房屋怎样拆迁?

|              |       |
|--------------|-------|
| 【专家提示】 ..... | (191) |
|--------------|-------|

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 【城市房屋拆迁管理条例条文】 ..... | (191) |
|----------------------|-------|

城市房屋拆迁管理条例第二十九条

|                |       |
|----------------|-------|
| 【相关部门规定】 ..... | (192) |
|----------------|-------|

房屋拆迁证据保全公证细则 (略)

城市房屋权属登记管理办法

## 九、设有抵押权的房屋如何拆迁?

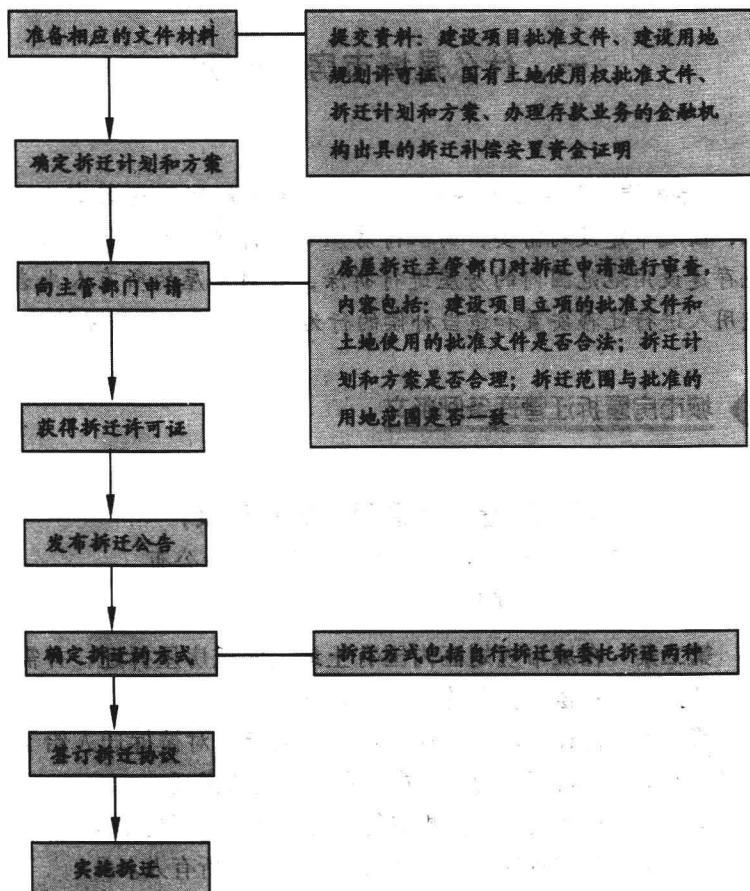
|              |       |
|--------------|-------|
| 【专家提示】 ..... | (200) |
|--------------|-------|



|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| 【城市房屋拆迁管理条例条文】 .....                   | (200) |
| 城市房屋拆迁管理条例 (节录)                        |       |
| 【相关法律】 .....                           | (201) |
| 中华人民共和国担保法 (节录)                        |       |
| 【相关部门规定及司法解释】 .....                    | (206) |
| 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干<br>问题的解释 (节录) |       |
| 城市房地产抵押管理办法                            |       |
| <b>十、拆迁安置补助费怎样支付?</b>                  |       |
| 【专家提示】 .....                           | (221) |
| 【城市房屋拆迁管理条例条文】 .....                   | (221) |
| 城市房屋拆迁管理条例第三十一条至三十三条                   |       |
| ➤ <b>链接</b> 房屋拆迁安置补助费的计算公式 .....       | (222) |



## 城市房屋拆迁流程图





## 拆迁管理

### 一、什么是城市房屋拆迁？

**【专家提示】**城市房屋拆迁是指在城市规划区内国有土地上，因城市建设的需要，由取得房屋拆迁许可证的单位依法对现存建设用地范围内的房屋进行拆除，并对房屋的所有人或者使用人进行迁移安置和适当补偿的行为，一般简称为房屋拆迁。

#### ► 城市房屋拆迁管理条例条文

#### 城市房屋拆迁管理条例（节录）

（2001年6月13日国务院令 第305号公布）

自2001年11月1日起施行）

**第二条** 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** 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。

## 相关法律

### 中华人民共和国城市规划法（节录）

（1989年12月26日）

**第三条** 本法所称城市，是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。

本法所称城市规划区，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。城市规划区的具体范围，由城市人民政府在编制的城市总体规划中划定。



## 二、城市房屋拆迁应当遵循什么原则？

**【专家提示】**房屋拆迁即关系到国家利益和集体利益，同时又关系到拆迁人和被拆迁人的合法权益。在房屋拆迁中必须遵循以下原则：（1）服从国家利益的原则；（2）符合城市规划的原则；（3）有利于城市旧区改造和生态环境改善的原则；（4）保护拆迁当事人合法权益的原则；（5）谁拆迁、谁补偿的原则。

### 城市房屋拆迁管理条例条文

#### 城市房屋拆迁管理条例（节录）

（2001年6月13日国务院令第305号公布

自2001年11月1日起施行）

**第三条** 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。

**第二十二条** 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。

## **相关法律法规**

### **中华人民共和国城市规划法（节录）**

（1989年12月26日）

**第三条** 本法所称城市，是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。

本法所称城市规划区，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。城市规划区的具体范围，由城市人民政府在编制的城市总体规划中划定。

**第二十三条** 城市新区开发和旧区改建必须坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。各项建设工程的选址、定点，不得妨碍城市的发展，危害城市的安全，污染和破坏城市环境，影响城市各项功能的协调。

### **城市私有房屋管理条例（节录）**

（1983年12月17日）

**第四条** 城市私有房屋因国家建设需要征用拆迁时，建设单位应当给予房屋所有人合理的补偿，并按房屋所在地人民政府的规定对使用人予以妥善安置。

被征用拆迁房屋的所有人或使用人应当服从国家建设的需要，按期搬迁，不得借故拖延。