

实用版



城市房屋拆迁管理条例

中国法制出版社

城市房屋拆迁管理条例

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市房屋拆迁管理条例/国务院法制办公室编. —北京:
中国法制出版社, 2006. 7

ISBN 7 - 80226 - 409 - X

I. 城... II. 国... III. 城市 - 房屋拆迁 - 行政管理 - 条例 - 汇编 - 中国 IV. D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 070955 号

城市房屋拆迁管理条例

CHENGSHI FANGWU CHAIQIAN GUANLI TIAOLI

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/ 1. 375 字数/ 25 千

版次/2006 年 7 月第 1 版

2006 年 7 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80226 - 409 - X

定价: 5. 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: 66010403

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系

全国人民代表大 会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大 会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直 辖市人民代表大 会及其常务委员 会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
较大的市的人民 代表大会及其常 务委员会	根据本市的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下，制定地方性法规，报批准后施行。
经济特区所在地 的省、市的人民 代表大会及其常 务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的 人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准后生效。 依照当地民族的特点，对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委 员会、中国人民 银行、审计署和 具有行政管理职 能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直 辖市和较大的市 的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。

- 注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章；部门规章 = 地方政府规章。（>表示效力高于，=表示效力相等）
3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题和最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

《城市房屋拆迁管理条例》与你

随着城市建设的快速发展，城市房屋拆迁已成为城市管理的一项经常性活动，也是与百姓生活息息相关的一件大事。因城市房屋拆迁而引发的法律问题、社会问题也越来越受人们关注。

也许现在或不久的将来，你已是或将成为城市房屋拆迁的被拆迁人或拆迁人。那么，如何申请拆迁许可证？如何委托拆迁？一旦拆迁范围确定后，被拆迁人都有哪些禁止行为？拆迁补偿安置协议主要包括哪些内容？哪些补偿安置协议需要公证？达成（或未达成）协议拒绝搬迁的应如何处理？什么情况下强制拆迁？实行强制拆迁的如何办理证据保全公证？拆迁补偿都有哪些方式，如何确定？拆除哪些建筑不予补偿或者给予适当补偿？拆迁公益事业用房、租赁房屋、产权不明确的房屋和设有抵押的房屋应该如何补偿？什么情况下应支付搬迁补助费和临时安置补助费？有哪些拆迁违法行为，应该如何处罚？

带着这些疑问，就请翻开《城市房屋拆迁管理条例》，让它来告诉您。

另，本书中标有的部分，系编者为了帮助读者理解房屋拆迁法律条文所增加的条文说明。

房屋拆迁法律要点提示

法律要点	法 条	页 码
申请拆迁许可证须提交的资料	《城市房屋拆迁管理条例》第7条 《城市房屋拆迁工作规程》第7条	第2页 第15页
拆迁期限	《城市房屋拆迁管理条例》第9条	第3页
被拆迁人禁止行为	《城市房屋拆迁管理条例》第12条	第4页
达成协议后拒绝搬迁的处理	《城市房屋拆迁管理条例》第15条	第5页
未达成补偿安置协议的处理	《城市房屋拆迁管理条例》第16条 《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》第8条	第5页 第24页
强制拆迁	《城市房屋拆迁管理条例》第17条 《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》第17-19条	第6页 第27页
未完成补偿安置的建设项目转让	《城市房屋拆迁管理条例》第19条	第7页
拆迁补偿及其方式	《城市房屋拆迁管理条例》第22-25条 《城市房屋拆迁估价指导意见》第3条	第8页 第17页
搬迁补助费与临时安置补助费	《城市房屋拆迁管理条例》第31条	第11页

目 录

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	(14)
(2005 年 10 月 31 日)	
城市房屋拆迁估价指导意见	(17)
(2003 年 12 月 1 日)	
城市房屋拆迁行政裁决工作规程	(23)
(2003 年 12 月 30 日)	

实用附录:

城市房屋拆迁法律关系图	(29)
城市房屋拆迁流程图	(30)
房屋拆迁安置补偿合同 (参考文本)	(31)
征地、拆迁、安置补偿计算公式	(36)

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。

■ 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。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。

* 条文主旨为编者所加，下同。

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。

● 城市房屋拆迁管理工作程序是：拆迁计划管理、拆迁许可审批、拆迁补偿安置；必要时还应当依法进行行政裁决或者强制拆迁。城市房屋拆迁管理应当严格按照上述程序进行，前一程序未进行或者未达到规定要求的，不得进入后一程序。（参见《城市房屋拆迁工作规程》第3条）

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。

● 拆迁许可听证应当对拆迁许可条件, 特别是拆迁计划、拆迁方案和拆迁补偿安置资金落实情况进行听证。听证意见作为房屋拆迁管理部门核发拆迁许可证的重要参考依据。

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。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。(参见《城市房屋拆迁工作规程》第 6 条、7 条)

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。

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。

■ **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。

设立房屋拆迁单位必须具备下列条例：（一）有上级主管部门同意组建的批准文件；（二）有明确的名称、组织机构和固定的办公场所；（三）有与承担拆迁业务相适应的自有资金和技术、经济、财务管理人员。

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。

■ **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。

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。

■ 拆迁补偿、安置协议是拆迁人与被拆迁人为明确拆迁补偿、安置中相互间权利义务关系所订立的协议。

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。

■ 拆迁补偿、安置协议公证是公证处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，由被拆迁物所在地公证处受理。被拆迁物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。

■ 有下列情形之一的，房屋拆迁管理部门不予受理行政裁决申请：（一）对拆迁许可证合法性提出行政裁决的；（二）申请人或者被申请人不是拆迁当事人的；（三）拆迁当事人达成补偿安置协议后发生合同纠纷，或者行政裁决作出后，当事人就同一事由再次申请裁决的；（四）房屋已经灭失的；（五）房屋拆迁管理部门认为依法不予受理的其他情形。

对裁决申请不予受理的，房屋拆迁管理部门应当自收到申请之日起5个工作日内书面通知申请人。

行政裁决应当自收到申请之日起30日内作出。房屋拆迁管理部门作出裁决，应当出具裁决书。裁决书应当包括下列内容：（一）申请人与被申请人的基本情况；（二）争议的主要事实和理由；（三）裁决的依据、理由；（四）根据行政裁决申请需要裁决的补偿方式、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；（五）告知当事人行政复议、行政诉讼的权利及申请复议期限、起诉期限；（六）房屋拆迁管理部门的名称、裁决日期并加盖公章。行政裁决规定的搬迁期限不得少于15天。

当事人对行政裁决不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院起诉。（参见《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》第8条、14条、16条）

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。

■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，由市、县人民政府责成有关部门行政强制拆迁，或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。

未经行政裁决，不得实施行政强制拆迁。拆迁人未按裁决意见向被拆迁人提供拆迁补偿资金或者符合国家质量安全标准的安置用房、周转用房的，不得实施强制拆迁。（参见《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》第17~19条）

实施强制拆迁房屋证据保全时，公证机关应通知被拆迁人到场。如其拒不到场，公证员应在笔录中记明。

实施强制拆迁房屋中有物品的，公证员应当组织对所有物品逐一核对、清点、登记，分类造册。并记录上述活动的时间、地点，交两名有完全行为能力的在场人员核对后，由公证员和在场人在记录上签名。被拆迁人拒绝签名的，公证员应在记录中记明。

物品清点登记后，凡不能立即交与被拆迁人接收的，公证员要监督拆迁人将物品存放在其提供的仓库中，并对物品挂签标码，丢失损坏的，仓库保管人应承担赔偿责任。

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转让】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 【补偿安置资金的用途】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。

■ 房屋拆迁补偿安置费，是由拆迁人对被拆迁人给予拆迁补偿和拆迁安置所发生的全部费用构成。既包括拆迁人在拆迁补偿中，实行产权调换形式所支付的结构差价结算费用和实际作价补偿所支付的房屋价值，也包括拆迁人在拆迁安置中，所支付购建安置房费用和各种补助费用。

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。

■ 城市房屋拆迁估价，是指为确定被拆迁房屋货币补偿金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，对其房地产市场价格进行的评估。

房屋拆迁补偿价格为被拆迁房屋的房地产市场价格，不含搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿费，以及被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额。搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿费，按照省、自治区、直辖市人民政府规定的标准执行。被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额，由拆迁人和被拆迁人协商确定；协商不成的，可以通过委托评估确定。

拆迁当事人对估价结果有异议的，自收到估价报告之日起5日内，可以向原估价机构书面申请复核估价，也可以另行委托估价机构评估。

拆迁当事人对原估价机构的复核结果有异议或者另行委托估价的结果与原估价结果有差异且协商达不成一致意见的，自收到复核结果或者另行委托估价机构出具的估价报告之日起5日内，可以向被拆迁房屋所在地的房地产价格评估专家委员会申请技术鉴定。（参见《城市房屋拆迁估价指导意见》第3条、20条、22条）

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。

■ 本条在具体实施过程中，在界定公益事业用房过程中会遇到一些问题。因为现在利用承租的非公有房屋开办幼儿园、学校、诊所以及其他文化事业的现象越来越多。而在房屋拆迁过程中，房屋的产权人均要求按公益事业用房对待。如果按公

公益事业用房对待，则造成公益事业用房范围的无限扩大，且无法保证该房屋公益用途的永久性；如不按公益事业用房对待，又找不到合法的依据。在如何界定公益事业用房上，按照下面原则处理：根据《城市房屋拆迁管理条例》的规定，拆迁租赁房屋的，拆迁人应当依法对被拆迁房屋的所有人给予补偿安置，补偿的金额根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素确定，被拆迁房屋的用途以房屋所有权证书载明的用途为依据。

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。

◆ 房屋拆迁证据保全公证是指在房屋拆迁之前，公证机关对房屋及附属物的现状依法采取勘测、拍照或摄像等保全措施，以确保其真实性与证明力的活动。

房屋拆迁证据保全公证适用下列情况：一、《城市房屋拆迁管理条例》规定的拆除依法代管的房屋，代管人是房屋主管部门的；二、拆除有产权纠纷的房屋，在房屋拆迁主管部门公布的规定期限内纠纷未解决的；三、拆除设有抵押权的房屋实行