

常见纠纷
实用法律手册系列

传播法律 关注民生

拆迁补偿

实用法律手册

编排合理 收录全面
内容实用 难点详解

- ▣ 文本标准
收录国家机关颁布的常用有效法律文件。
- ▣ 案例典型
首选与纠纷相关的最高人民法院公报案例。
- ▣ 疑难问题
列举法律应用中疑难问题并予以准确解答。
- ▣ 常用文书
选取纠纷解决中涉及的常用法律文书，部分标注填写说明。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

本书除了收录纠纷解决常用的最新法律依据外，还精选了与纠纷相配套的典型案例、疑难问题、常用文书和实用附录等实务内容，是您了解法律进而解决纠纷的最佳帮手。

敬爱的读者：

感谢您使用《常见纠纷实用法律手册》系列图书。中国法制出版社作为国务院法制办公室直属的中央级法律图书专业出版机构，建社近二十年来，一直以传播法律、关注民生、追求和谐为己任，先后开发出许多深受大众喜爱、畅销不衰的法规普法图书。为了回馈广大读者的厚爱，我们不遗余力地秉承“真心为读者服务”的理念开发满足大众需要、更为实用的法律图书。《常见纠纷实用法律手册》是我社新开发的图书系列之一，其分册如下，欢迎选购：

- | | |
|-----------|------------|
| 1. 公民 | 11. 伤残鉴定 |
| 2. 劳动争议 | 12. 宅基地纠纷 |
| 3. 继承纠纷 | 13. 拆迁补偿 |
| 4. 婚姻家庭纠纷 | 14. 房屋买卖纠纷 |
| 5. 工伤赔偿 | 15. 物业纠纷 |
| 6. 道路交通纠纷 | 16. 征地安置补偿 |
| 7. 医疗纠纷 | 17. 土地承包纠纷 |
| 8. 合同纠纷 | 18. 消费纠纷 |
| 9. 公司纠纷 | 19. 建设工程纠纷 |
| 10. 人身伤害 | 20. 国家赔偿 |

上架建议 法规 拆迁

ISBN 978-7-80226-794-7



9 787802 267947 >

定价：21.00元

责任编辑：冯雨春 封面设计：李 宁

常见纠纷
实用法律手册系列

传播法律 关注民生

拆迁补偿

实用法律手册

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑：冯雨春

图书在版编目 (CIP) 数据

拆迁补偿实用法律手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2007. 3
(常见纠纷实用法律手册)
ISBN 978 - 7 - 80226 - 794 - 7

I. 拆… II. 中… III. 房屋拆迁 - 法规 - 汇编 - 中国
IV. D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 027574 号

拆迁补偿实用法律手册

CHAIQIAN BUCHANG SHIYONGFALUSHOUCE

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2007 年 3 月第 1 版

印张/12.375 字数/450 千

2007 年 3 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 794 - 7

定价: 21.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66010405

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66078158

■ 编辑说明

本套丛书专为常见生活纠纷的有效解决精心编辑。随着社会法制观念的深入,人们愈发认识到生活中的纠纷需要在法律层面上依托法律文件来解决。但是纯粹的法律文件因其专业性又使得读者不易理想和适用。为了帮助读者更准确理解法律、更充分运用法律武器维护权益,我们组织有关实务部门法律专业人士编辑出版了这套《常见纠纷实用法律手册系列》丛书。丛书共为二十册,每册除了收录纠纷解决常用的有效法律依据外,还精选了与纠纷相配套的典型案例、疑难问题和常用文书、实用附录等实务内容,是您理解法律进而解决纠纷的最佳帮手。本书特点如下:

【编排合理】本书按纠纷中可能遇到的情形设计分类目录,并在每类中按法律文件的重要程度排列先后顺序。读者朋友可以根据自己需要快速查找所需法律信息。

【收录全面】本书除了收录常用的法律法规司法解释部门规章之外,还收录了部分对法律文件理解适用的解释性批复和复函及地方性文件,读者可以更加全面地理解掌握法律规定。

【内容实用】本书选取一些典型案例、疑难问题和常用文书,希望能为读者提供更为实用、更宽角度的纠纷解决信息。本书还根据法律条款的实用性和重要程度,把与部分条款紧密相关的法律规定和条文适用解释或以关联规定或以脚注的形式展现。读者朋友可以在通读法条的同时进一步了解相关法律规定和应用知识。

另外,为了进一步方便读者使用,在书后还收录如维权部门联系方式、赔偿计算公式、相关数据速查等其他实用信息。

由于编者水平有限,书中不足之处,恳请您不吝指出,同时如果您有其他疑惑,也可与我们联系。

联系地址:北京市西单横二条2号 中国法制出版社编辑三部
邮编:100031

2007年2月

缩略语

房拆条例	城市房屋拆迁管理条例
房产管理法	中华人民共和国城市房地产管理法
土地管理法	中华人民共和国土地管理法
土地管理法条例	中华人民共和国土地管理法实施条例
城市规划法	中华人民共和国城市规划法
房拆单位规定	城市房屋拆迁单位管理规定
房拆证据保全公证	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	拆迁中涉及代管房产处理的 几点意见	50
(2001年6月13日)		(1994年6月13日)	
城市房屋拆迁工作规程	7	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	51
(2005年10月31日)		(1997年5月21日)	
中华人民共和国城市房地 产管理法	9	建设部关于贯彻《城市房屋拆 迁管理条例》的通知	52
(1994年7月5日)		(2001年7月25日)	
中华人民共和国土地管理法	16	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	53
(2004年8月28日)		(2003年9月19日)	
中华人民共和国土地管理法 实施条例	28	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	55
(1998年12月27日)		(2004年6月6日)	
中华人民共和国城市规划法	35	建设部关于城市房屋拆迁有关 问题的复函	58
(1989年12月26日)		(2001年10月21日)	
城市私有房屋管理条例	39	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	59
(1983年12月17日)		(2002年12月16日)	
城市危险房屋管理规定	41	建设部关于清理城市房屋拆迁 有关地方性法规、规章中有 关问题的通知	59
(1989年11月21日)		(2004年9月3日)	
长江三峡工程建设移民条例	44	国务院法制办公室对广东省人 民政府法制办公室《关于执	
(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	50		
(1993年1月20日)			
建设部房地产业司关于在房屋			

- 行〈城市房屋拆迁管理条例〉有关问题的请示》的答复 60
(2002年1月22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 61
(2002年7月5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 61
(2003年12月18日)
- 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 61
(2005年10月12日)

疑难问题

1. 拆迁补偿的对象是什么人? 62
2. 抵押房屋遇拆迁如何处理? 62
3. 强制拆迁的条件有哪些? 63
4. 行政强制拆迁的程序如何? 63

二、房屋拆迁管理

- 城市房屋拆迁单位管理规定 65
(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 66
(1991年7月8日)
- 建设部关于加强城市房屋拆迁管理工作的通知 69
(1995年7月5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 70
(1992年5月13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 71
(2000年8月14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 71
(1993年1月18日)
- 国家计委、财政部关于第一批降低22项收费标准的
通知 72
(1997年12月15日)
- 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 73
(2001年4月16日)
- 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 76
(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 77
(2005年3月22日)

疑难问题

1. 申请拆迁证都需要什么材料? 77
2. 拆迁人应具备什么样的条件才能实施房屋拆迁? 78
3. 拆迁管理部门能作为拆迁人吗? 为什么? 78
4. 拆迁行政法律关系中, 管理部门有哪些管理职权? 79

5. 若拆迁管理部门未能及时通知,造成的损失由谁来承担? 79
6. 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? 79

三、拆迁房屋面积计算

- 房产测绘管理办法 80
(2000年12月28日)
- 房产测量规范 82
(2000年2月22日)
- 建设部关于进一步加强房地产测量及房屋面积计算管理工作的通知 86
(2000年2月25日)
- 房地产统计指标解释(试行) 87
(2002年3月20日)
- 建筑工程建筑面积计算规范 113
(2005年4月15日)
- 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行) ... 119
(1995年9月8日)
- 商品房销售面积测量与计算计量技术规范 120
(1998年12月28日)
- 关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知 126
(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 127

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? 130
2. 被拆迁房屋的性质和面积如何认定? 130

四、拆迁房屋估价

- 建设部关于印发《城市房屋拆迁估价指导意见》的通知 132
(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 132
(1999年6月1日)
- 城市房地产中介服务管理规定 149
(2001年8月15日)
- 房地产估价师注册管理办法 152
(1998年8月20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 157
2. 吕传英与徐州鑫盛房地产开发有限公司、徐州市市政公用事业管理局房屋拆迁补偿纠纷案 161

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? 165
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作为依据作出裁决? 166

五、拆迁证据保全

- 房屋拆迁证据保全公证细则…………… 167
(1993年12月1日)
- 公证程序规则…………… 169
(2002年6月18日)

疑难问题

1. 为什么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, 并办理证据保全? …………… 175

六、拆迁补偿、安置

- 城市房屋拆迁补偿、安置协议
公证细则…………… 176
(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…………… 178
(1993年7月2日)
- 城镇经济适用住房建设管理办
法…………… 179
(1994年12月15日)
- 建设部办公厅关于被拆迁人选
择拆迁补偿方式的复函…………… 180
(2003年4月29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…………… 180
(1995年10月31日)
- 建设部关于“房屋拆迁补偿安
置费”所包含内容的复函…………… 180
(1995年3月8日)

典型案例

1. 四川石油管理局勘察设计研
究院诉成都广视房地产开发
公司拆迁安置合同纠纷案 …… 181
2. 北京成铭大厦有限公司诉北
京红都集团公司房地产合作
开发纠纷案 …………… 183
3. 杨德厚与华纺房地产公司拆
迁安置纠纷案 …………… 185

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? …………… 187
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? …… 187
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,
或安置给数个被拆人, 引发
纠纷的, 如何处理? …… 188
4. 房屋属于合法建筑, 但未取
得房屋产权证, 能否要求补
偿? …………… 188
5. 什么情况下, 拆迁补偿只能
选择产权调换的方式? …… 189

常用文书

1. 房屋拆迁安置补偿合同 (参
考文本) …………… 190
2. 建设工程拆迁房屋合同 (参
考文本) …………… 192
3. 房屋拆迁补偿安置协议书 (产
权调换方式) …………… 193
4. 房屋拆迁补偿安置协议书 (货
币补偿方式) …………… 195
5. 房屋拆迁补偿安置协议书 (拆

迁租赁房屋)	196
--------------	-----

七、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	198
(1989年4月4日)	

中华人民共和国民事诉讼法	205
(1991年4月9日)	

中华人民共和国担保法(节 录)	231
(1995年6月30日)	

最高人民法院关于适用《中华 人民共和国担保法》若干问 题的解释(节录)	234
(2000年12月8日)	

城市房屋拆迁行政裁决工作规 程	237
(2003年12月30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	240
(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	240
(2001年8月14日)	

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	241
(2002年8月27日)	

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	241
(2003年7月28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	242
(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	242
(1999年2月14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	243
(2003年8月18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	243
(2005年8月1日)	

典型案例

1. 孙和平诉淮安市人民政府行
政行为侵权附带行政赔偿案 243
2. 黄甜等六人诉佛山市南海区
国土资源局房屋拆迁裁决案 245

常用文书

1. 行政复议申请书 249
2. 民事起诉状 250
3. 民事答辩状 251
4. 强制执行申请书 252

八、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	253
(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	256
(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	256
(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	256
(1995年1月16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	257
(1986年11月14日)	
确定土地所有权和使用权的若干规定	257
(1995年3月11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补偿纠纷案	263
-------------------------------	-----

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?	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)	
北京市人民政府关于《北京市城市房屋拆迁管理办法》第九条的解释	271
(2002年8月19日)	
北京市集体土地房屋拆迁管理办法	272
(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租私房有关问题的通知	275
(2002年4月22日)	
北京市宅基地房屋拆迁补偿规则	276
(2003年7月10日)	
北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定的规定	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10月29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	298
(2006年7月1日)	
上海市房屋拆迁安置补助费发放标准规定	300
(1998年1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·····	301	(2002 年 7 月 12 日)	
(2002 年 2 月 19 日)		河南省城市房屋拆迁管理条例·····	342
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)·····	302	(2002 年 9 月 27 日)	
(2000 年 12 月 13 日)		福建省城市房屋拆迁管理条例·····	347
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·····	303	(2002 年 9 月 29 日)	
(2004 年 1 月 12 日)		江苏省城市房屋拆迁管理条例·····	351
天津市城市房屋拆迁管理规定·····	307	(2002 年 10 月 24 日)	
(2002 年 11 月 5 日)		安徽省城市房屋拆迁管理办法·····	355
重庆市城市房屋拆迁管理条例·····	313	(2003 年 6 月 4 日)	
(2003 年 5 月 29 日)		四川省城市房屋拆迁补偿评估 管理办法·····	361
广州市城市房屋拆迁管理办法·····	319	(2003 年 6 月 17 日)	
(2003 年 9 月 3 日)		陕西省城市房屋拆迁补偿管理 条例·····	364
浙江省城市房屋拆迁管理条例·····	324	(2003 年 9 月 28 日)	
(2001 年 11 月 2 日)		湖北省城市房屋拆迁管理实施 办法·····	368
黑龙江省城市房屋拆迁管理条 例·····	330	(2004 年 7 月 16 日)	
(2002 年 1 月 23 日)			
吉林省城市房屋拆迁管理条例·····	333	实用附录	
(2002 年 3 月 28 日)		1. 房屋拆迁案件相关数据 速查·····	372
云南省城市房屋拆迁管理规定·····	337	2. 征地、拆迁、安置补偿 计算公式·····	375
(2002 年 4 月 26 日)		3. 全国信访部门通讯方式·····	377
湖南省实施《城市房屋拆迁管 理条例》办法·····	340		

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:城市规划法3(P36)]

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

^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》。

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,并且承租人有优先承租产权调换房。

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。^①

[关联规定：土地管理法 5（P17）、66（P26）；房产管理法 6（P9）]

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。^②

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

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：城市规划法 31（P38）、39（P38）；土地管理法 43（P22）]

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。^③

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。

[关联规定：房拆单位规定 3 - 4（P65）]

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，

^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。

将拆迁委托合同报房屋拆迁管理部门备案。^①

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。^②

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。^③

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。^④

[关联规定: 房拆证据保全公证 (PI67)]

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。^⑤

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

^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 本条是保护拆迁人合法权益的重要条文。

^③ 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。

^④ 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权益; 换言之, 公证是协议生效的必要条件。

^⑤ 如果在诉讼中, 拆迁人由于情况紧急, 认为不及时对被拆迁人或者房屋承租人的房屋实行拆迁将造成十分严重的后果时, 可以在申请人民法院先予执行。当拆迁人申请先予执行应当具备四个条件: 一是, 拆迁补偿安置协议对拆迁人与被拆迁人或者房屋承租人之间的权利义务约定的非常明确, 被拆迁人或者房屋承租人的违约情况比较明显的。二是, 不先予执行将对拆迁人的生产活动造成非常严重的损害的。三是, 被拆迁人或者房屋承租人有房屋居住。四是, 人民法院责令拆迁人提供担保的, 拆迁人应当提供担保, 否则, 人民法院可以驳回拆迁人的先予执行申请。

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。^①

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。^②

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。

[关联规定: 房产管理法 36-39 (P12-13)]

第二十条 【安置补偿金的用途】拆迁人实施房屋拆迁补偿安置资金应当全部用于房屋拆迁补偿安置,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。^③

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。^④

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。

^① 本条规定了在达不成拆迁补偿安置协议时,行政裁决是行政诉讼的前置程序。

行政裁决的主体是房屋拆迁管理部门。行政裁决的程序概括如下:(1)申请;(2)受理;(3)调查、审理;(4)裁决。

^② 实行强制拆迁必须要此裁决为前提,同时为了减少不必要的日后纠纷,强制拆迁前还应办理证据保全。

根据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 国法秘函[2005]366号),《城市房屋拆迁管理条例》第十七条第一款规定:“被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的期限内未搬迁的,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。”根据这一规定,有关城市房屋拆迁的行政强制执行,应当由房屋所在地的市、县人民政府作出决定,并责成有关部门负责具体实施。作出强制执行决定的人民政府应当承担该决定的法律后果。

^③ 拆迁补偿安置资金应当存在以拆迁人名义在金融机构开立的账户中,而不能存在由房屋拆迁管理部门在金融机构开立的账户中。县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门可以根据本地的实际情况,制定符合本地实际的资金监管措施。

^④ 根据《建设部关于城市房屋拆迁有关问题的复函》(2001年10月21日 建设部 建法函[2001]318号),《城市房屋拆迁管理条例》(国务院令第78号)第二十一条中的“用于公益事业”的房屋,不包括以营利为目的,或虽以营利为目的,但盈利不用于公益事业的个体幼儿园用房。