

ZUIXINCHENGSHIFANGWU
CHAIQIANZHINAN

最新

城市房屋

拆

迁指南

建设部政策研究中心 编著

中国建筑工业出版社

最新城市房屋拆迁指南

建设部政策研究中心 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最新城市房屋拆迁指南/建设部政策研究中心编著
北京: 中国建筑工业出版社, 2004
ISBN 7-112-06723-5

I. 最... I. 建... II. 城市-房屋拆迁—法规—
中国—指南 N. D922.181-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 063453 号

最新城市房屋拆迁指南

建设部政策研究中心 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京蓝海印刷有限公司印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 11 $\frac{3}{8}$ 字数: 312 千字

2004 年 7 月第一版 2004 年 7 月第一次印刷

印数: 1—4000 册 定价: 22.00 元

ISBN 7-112-06723-5

TU·5871 (12677)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

前 言

本书是建设部政策研究中心住宅与房地产研究人员针对2003年以来我国城市房屋拆迁产生的诸多问题及矛盾,在现行的《城市房屋拆迁管理条例》基础上,结合建设部最新出台的《城市房屋拆迁评估指导意见》和《城市房屋拆迁行政裁决规程》,编写的一部关于城市房屋拆迁的理论、法规政策和实务的著作。作者曾参加各地城市房屋拆迁情况调研,拥有大量第一手的实际调查资料,也参与过国家相关政策和法规的制订,对拆迁法规政策有深刻的体会和认识。

本书内容丰富,既有关于城市房屋拆迁的理论政策研究、法律法规内容诠释,又有拆迁现实情况分析、典型案例介绍,还有国外及我国港、澳、台地区经验借鉴,集权威性、全面性和实用性于一身,既是拆迁领域一部内容较为丰富、全面、深入的著作,又是一本实用性相当强的工具书。

本书深入、全面地介绍了我国城市房屋拆迁管理的有关行政法规、部门规章、技术规范及各地的具体实施办法,准确、及时地反映了城市房屋拆迁工作和研究的最新成果和进展,对于城市房屋拆迁管理部门依法行政、房屋拆迁单位(企业)及房屋拆迁估价等中介机构按照市场经济原则进行拆迁,被拆迁人依法保护自己的权益都具有重要的参考作用。

目 录

第一章 城市房屋拆迁概述	1
第一节 城市房屋拆迁基本知识	1
第二节 城市房屋拆迁行政管理	10
第三节 城市房屋拆迁发展历程	33
第二章 城市房屋拆迁现状与主要问题	40
第一节 城市房屋拆迁现状和特点分析	40
第二节 城市房屋拆迁中的政府行为	44
第三节 城市房屋拆迁评估问题	52
第四节 城市房屋拆迁中的历史遗留问题	66
第五节 农村集体土地征用与房屋拆迁问题	76
第三章 城市房屋拆迁法规与政策	88
第一节 《城市房屋拆迁条例》	88
第二节 《城市房屋拆迁估价指导意见》	120
第三节 《城市房屋拆迁行政裁决规程》	122
第四节 相关法律法规与政策	124
第五节 地方法规与政策（典型省、市）	129
第四章 重点城市房屋拆迁实务	167
第一节 概论	167
第二节 拆迁协议	170
第三节 拆迁安置	173
第四节 拆迁补偿	183
第五节 拆迁程序	198
第六节 拆迁裁决	203
第七节 农民拆迁	207

第八节 拆迁管理	209
第五章 城市房屋拆迁纠纷适用法律与案例分析	213
第一节 城市房屋拆迁纠纷分类及其适用法律条款	213
第二节 房屋拆迁纠纷的解决途径	241
第三节 城市房屋拆迁典型案例分析	244
第六章 国外和我国港澳台地区征地拆迁的经验借鉴	261
第一节 美国“重要空间法”介绍	262
第二节 其他国家征地拆迁介绍	271
第三节 我国港澳台地区的征地拆迁制度	276
第四节 国外和我国港澳台地区征地拆迁对我国的借鉴	281
附录 国家有关城市房屋拆迁的行政法规、部门规章 和国家标准	282
1 国务院《城市房屋拆迁管理条例》	282
2 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》	289
3 建设部《城市房屋拆迁估价指导意见》	295
4 建设部《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》	300
5 建设部《城市房屋拆迁单位管理规定》	305
6 司法部《房屋拆迁证据保全公证细则》	308
7 司法部《城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则》	312
8 建设部《房地产估价师注册管理办法》	316
9 建设部《房地产估价师执业资格制度暂行规定》	323
10 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》	328
11 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》	329

第一章 城市房屋拆迁概述

第一节 城市房屋拆迁基本知识

一、城市房屋拆迁基本概念

(一) 城市房屋拆迁

1. 城市房屋拆迁

城市房屋拆迁是指因国家建设、城市改造、整顿市容和环境保护等需要，经政府有关主管部门批准，由建设单位或个人，对现有建设用地上的房屋及其附属物进行拆除，对房屋的所有人和承租人进行动迁、补偿等一系列活动的总称。

由于城市规划和国家建设的需要，必须对城市国有土地的使用权实行再分配，从而达到土地资源的合理配置，使土地得到最合理高效的利用。这就需要拆除大量旧房，并在原有土地上进行新的开发建设，特别是在人口稠密、地段繁华的市区和近郊，房屋拆迁更是不可避免。由于土地上的房屋等附着物凝结了原住户及所有人的资金和劳动力，并且是原住户赖以生存或生产的基本物质条件，因而在再建设过程中，必须对原用户、住户的损失给予适当补偿，并妥善安置。

2. 房屋拆迁概念

对房屋拆迁概念的理解要注意以下几点：1) 拆迁活动的发生是由对土地用途的变化需求而引发的；2) 拆迁所涉及的房屋坐落在城市规划区内的国有土地上；3) 拆迁是一系列活动的总称，主要是涉及到拆迁当事人的经济关系，而不仅仅是拆除房屋这一行为本身；4) 拆迁行为的发生，会导致经济权益的重新调整和重新

分配,既有经济行为,又有法律行为、政策行为。

3. 房屋拆迁规范

规范房屋拆迁行为的法律规范有国务院 2001 年 6 月颁布并于 11 月 1 日施行的《城市房屋拆迁管理条例》、各地制定的关于房屋拆迁管理的地方性法规,以及我国《土地管理法》、《城市规划法》中有关拆迁的法律规定。

(二) 拆迁当事人

拆迁当事人,是拆迁活动的参与者,包括拆迁人、被拆迁人与被拆迁房屋承租人。具体而言,拆迁非出租房屋,拆迁当事人是指拆迁人与被拆迁人;拆迁出租房屋,拆迁当事人是指拆迁人、被拆人和被拆迁房屋的承租人。

1. 拆迁人

拆迁人是指依法取得拆迁资格证书,自行或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。拆迁人获得了待拆迁房屋所占土地的国有土地使用权并获准在该土地上兴建建设项目,可能是专门从事房地产开发经营的房地产公司,也可能是没有房地产开发资质的企业、机关、团体等建设单位。拆迁人的基本义务是在拆迁活动中,依法对被拆迁人给与补偿安置。

2. 被拆迁人

被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人。即对被拆迁房屋拥有所有权的人,包括自然人和法人。在整个拆迁范围内拥有房屋产权的人都是被拆迁人。被拆迁人的基本义务是搬迁期限内完成搬迁。

3. 房屋承租人

房屋承租人是与被拆迁人订有房屋租赁合同的房屋使用人。按照新的《城市房屋拆迁管理条例》的规定,房屋承租人不属于被拆迁人。但拆迁也涉及到房屋承租人的利益,在租赁关系没有解除且房屋所有人不能对房屋承租人进行安置的情况下,拆迁人应与被拆迁人、房屋承租人一起签订拆迁补偿安置协议,并对房屋承租人进行安置。

拆迁活动主要是一种民事活动。在拆迁活动中,被拆迁人通过放弃被拆迁房屋及其附属物,以货币形式或者产权调换房屋的形式而取得拆迁补偿;而拆迁房屋的承租人通过与被拆迁人解除租赁关系,或者与被拆迁人就产权调换的房屋达成租赁协议而迁出租赁房屋;拆迁人通过对被拆迁人进行拆迁补偿而取得拆除被拆迁人房屋及其附属物的权利,从而为进一步开发建设打下基础。

(三) 拆迁房屋

1. 政府代管房产

政府代管房产是指政府依法代管的华侨、港、澳、台胞等房产,以及原国民党高级军政人员出走弃权留下的房产。拆迁政府代管房产,拆迁补偿协议应当经公证机关公证,并办理证据保全。

2. 公益事业房屋

公益事业房屋是指用于公益事业、不以盈利为目的的房屋及其附属物,一般包括市政基础设施、文教、卫生、体育设施以及公共福利性单位、非生产性事业单位使用的房屋及其附属物。

3. 房屋的附属物

房屋的附属物是指在房屋所有权或房屋租赁合同中载明的、与房屋主体建筑有关的附属建筑或构筑物。一般是指附属于居住房屋的平厦、杂房、厨房、厕所、过道、院落、占地、公有住房非居室等有合法权属证明或不计算租金面积的居室的附属使用部分。

4. 共有房屋

共有房屋是指两个或两个以上的公民对同一房屋共同享有所有权。例如,当两个或两个以上的公民联合建造、合资购买、共同继承、共同受赠房屋,房屋的所有权归他们共同所有。公民的房屋共有可分为按份共有和共同共有两种形式。按份共有是指两个或两个以上的公民按照各自的份额分别对共有的房屋享有权利和承担义务。共同共有是指两个或两个以上的公民对共有的房屋不分份额地共同享有权利并承担义务。对于共有的房屋,部分共有人主张按份共有,部分共有人主张共同共有,如果不能证明该

房屋是按份共有的，应当认定为共同共有。

房屋共有具有以下特征：（1）房屋的共有人是两个或两个以上的公民或法人，他们对同一房屋共同享有所有权。（2）共有的客体是同一房屋。共同共有的，每个共有的公民对整个共有的房屋都可以行使权利。按份共有的，共有人对共有的房屋按照各自的份额享有权利并承担义务。

5. 产权不明确的房屋

产权不明确的房屋是指无产权关系证明、产权人下落不明、暂时无法查证产权的合法所有人或者由于权属关系正在诉讼的房屋。拆迁这种房屋，一方面拆迁人应当提出补偿方案，报市拆迁管理部门审核同意后实施拆迁；另一方面，拆迁前由拆迁人向公证机关办理房屋证据保全。

6. 设有抵押权的房屋

设有抵押权的房屋是指债务人或者第三人不转移对房屋的占有，将该房屋作为债权的担保。债务人不履行债务时，债权人有权依法将该房屋折价或者拍卖，变卖的价款优先受偿。

拆迁设有抵押权房屋的处理原则：（1）债务人自拆迁补偿协议签订后 30 日内，不能按照法律规定进行清偿，或者抵押人与抵押权人不能变更抵押房地产合同的，拆迁人不当将相当于债权担保部分的货币补偿金额向公证机关提存。（2）抵押人选择产权调换的，调换的产权房屋应当作为抵押财产。

7. 违章建筑与临时建筑

违章建筑是指在城市规划区内，未取得建设工程规划许可证或者违反建设工程规划认可证的规定建设，严重影响城市规划的建筑。主要包括四个方面：（1）未申请或申请未获得批准，未取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证而建成的建筑物；（2）擅自改变建设工程规划许可证的规定建成的建筑物；（3）擅自改变了使用性质建成的建筑物；（4）擅自将临时建筑建设成为永久性的建筑物。

临时建筑是指必须限期拆除、结构简易、临时性的建筑物、构

筑物和其他设施。临时建筑都有规定的使用期限。

8. 市政建设项目

市政建设项目是指经国家和市政府投资或批准的道路（含城市轨道交通、桥梁）、河道、防洪墙、排水（污水）设施、公共厕所、垃圾处理设施、绿地（含广场）项目等。

拆迁这类房屋时，按照先拆迁腾地，后处理纠纷的原则办理。被拆迁人、房屋承租人应当按期搬迁。

二、城市房屋拆迁分类

（一）按拆迁房屋的种类分

1. 住宅房屋拆迁：直管公产住房拆迁、单位产权房拆迁、私房拆迁；

2. 经营性房屋拆迁：商铺拆迁、工业用房拆迁、写字楼拆迁；

3. 非经营用房的拆迁：文教卫生用房拆迁、行政办公用房拆迁、社会福利事业用房拆迁、市政公用设施拆迁、其他房产拆迁等。

（二）按拆迁的建设目的分

1. 基于公益目的的拆迁，如修建城市道路；

2. 基于房屋重建目的的拆迁，如危房改造；

3. 基于商业目的的拆迁，如城市 CBD 开发建设。

三、城市房屋拆迁的原则

1. 符合城市规划的原则

城市规划是为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。房屋拆迁是建设的前期准备阶段。因此，必须在城市规划的指导下，拆迁是实施城市规划的过程之一，拆迁必须符合城市未来的发展目标。房屋拆迁管理部门对房屋拆迁申请的审查，将城市规划行政主管部门核发的建设用地规划许可证作为审查其是否准许拆迁的重要依据之一，体现了房屋拆迁必须符合城市规划的原则。

2. 有利于城市旧区改造的原则

城市房屋拆迁与城市旧区改造密切相关。城市旧区是在长期历史发展和演变过程中逐步形成的进行各项政治、经济、文化、社会活动的居民集聚区,城市在不断地更新、发展,城市旧区改造,是城市建设不可缺少的一环。而城市房屋拆迁,又往往是城市旧区改造的重要手段。

3. 有利于生态环境改善的原则

生态环境是人类生存和发展的基本条件,是经济、社会发展的基础。改善生态环境,促进人与自然的和谐,实现城市发展与人口、资源、环境相协调,实现可持续发展,是在拆迁实践中应当贯彻执行的原则。

4. 保护文物古迹的原则

在旧城改造中,如果拆迁的范围内存在文物古迹,应依法对文物古迹进行保护。文物古迹来自历史的沉淀,保存着它经历的时代信息和文化底蕴,携带了悠远的历史信息。历史文化遗产不同于一般的经济资源,它具有不可替代性和不可再生性等特点,一旦失去便永远失去,任何复制品都不可能具有原有的价值。保护文物古迹,对于继承我国优秀的历史文化遗产有着重要意义。《文物保护法》和《城市房屋拆迁管理条例》中均对建设活动中的文物进行保护的规定。

根据《文物保护法》,属于国家保护的文物包括:(1)具有历史、艺术、科学价值的古文化遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺院和石刻;(2)与重大历史事件、革命运动和著名人物有关的,具有重要纪念意义、教育意义和史料价值的建筑物、遗址纪念物;(3)历史上各时代珍贵的艺术品、工艺美术品;(4)重要的革命文献资料以及具有历史、艺术、科学价值的手稿、古旧图书资料等;(5)反映历史上各时代、各民族社会制度、社会生产、社会生活的代表性实物。

四、城市房屋拆迁的作用

合法的房屋拆迁有如下作用:

1. 有利于土地资源的合理利用。城市房屋拆迁是对城市存量

土地资源的利用,由于城市土地资源的有限性,城市有其合理的规模,加之对耕地的保护,城市发展不宜采取简单摊大饼方式。通过城市拆迁可以实现城市存量土地的再利用,实现土地资源的优化配置。

2. 有利于改善居民住房条件,提高人民生活质量。城市旧区的居民住房由于年代较久,住房质量和居住环境相对较差,为了改善这部分住户的居住条件,通过城市房屋拆迁,实现旧城改造,可提高居民的住房条件和居住质量。拆迁也是实现提高城镇居民住房水平的重要途径之一。

3. 有利于提高城市综合功能,实现城市的可持续发展。通过拆迁,优化城市的空间布局,进行城市的产业结构调整,改善落后于城市发展的基础设施,实现城市规划的调整,提高城市的综合功能,实现城市经济社会的可持续发展。

4. 扩大住房需求,拉动当地经济的发展。被拆迁居民通过货币补偿或迁移安置,扩大了住房面积,改善了住房条件。住房需求的扩大,在一定程度上拉动当地经济的发展。

五、城市房屋拆迁估价

(一) 城市房屋拆迁估价的原则

为房屋拆迁目的进行的房地产价格评估,要遵循以下原则:

1. 合法原则。

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应当以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

2. 最高最佳使用原则。

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3. 替代原则。

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内,并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

4. 估价时点原则。

估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时的客观合理价格或价值。房地产市场是不断变化的,在不同的时间,同一宗房地产会有不同的价格。因此,房地产价格具有很强的时间性,估价通常求取估价对象某个时点上的价格。

(二) 城市房屋拆迁估价的方法

常用的房地产价格评估的方法包括市场比较法、成本法、收益法、假设开发法、长期趋势法等。房屋拆迁的补偿标准是以房地产市场评估价格确定。因此,在房屋拆迁的价格评估宜选用市场比较法。市场比较法应用的前提是房地产市场发展到一定程度,需要有大量真实、可靠的交易实例,才能评估出客观合理的价格。对于市场交易案例较少的公益事业用房的评估,可采用成本法,对经营性用房的评估可采用收益法。

1. 市场比较法。

市场比较法是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场比较法估价应按下列步骤进行:(1)搜集交易实例;(2)选取可比实例;(3)建立价格可比基础;(4)进行交易情况修正;(5)进行交易日期修正;(6)进行区域因素修正;(7)进行个别因素修正;(8)求出比准价格。

2. 收益法。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用收益法估价应按下列步骤进行:(1)搜集有关收入和费

用的资料；(2) 估算潜在毛收入；(3) 估算有效毛收入；(4) 估算运营费用；(5) 估算净收益；(6) 选用适当的资本比率；(7) 选用适宜的计算公式求出收益价格。

3. 成本法。

成本法是求取估价对象在估价时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用成本法估价应按下列步骤进行：(1) 搜集有关成本、税费、开发利润等资料；(2) 估算重置价格或重建价格；(3) 估算折旧；(4) 求出估算价格。

(三) 城市房屋拆迁估价的具体依据

1. 区位。

区位是指某一房屋的地理位置，包括在城市或区域中的地位，与其他地方往来的便捷性，与重要场所（如市中心、机场、港口、车站、政府机关、商业等）的距离，周围环境、景观等。

2. 用途。

用途是指被拆迁房屋所有权证书上标明的用途，所有权证书未标明用途的，以产权档案中记录的用途为准。产权档案也未记录用途的，以实际用途为准。实际用途的界定以是否依法征得规划等部门同意，是否取得合法手续为依据。拆迁人与被拆迁人对被拆迁房屋的性质或者面积协商一致的，可以按照协商结果进行评估。对被拆迁房屋的性质不能协商一致的，应当向城市规划行政主管部门申请确认。

按用途划分，房屋可分为：

(1) 住房，包括普通住宅、公寓、别墅；

(2) 非居住用房，可分为经营性与非经营性两类，经营性用房包括商业营业用房、写字楼等。非经营性用房包括政府办公楼以及公益事业用房等。

3. 建筑面积。

被拆迁房屋建筑面积的认定，以《房屋所有权证》上载明的建筑面积为准；公有住宅房屋用《公有住房租赁合同》中载明的

计租面积换算成建筑面积；被拆迁房屋的所有权证上未标明面积的，以产权档案中的记录为准。各地对被拆迁房屋的面积认定有特别规定的，从其规定；拆迁人与被拆迁人对被拆迁房屋面积协商一致的，可以按照协商结果进行评估。对被拆迁房屋的面积不能协商一致的，可以向依照《房产测绘管理办法》设立的房屋面积鉴定机构申请鉴定；没有设立房屋面积鉴定机构的，可以委托具有房产测绘资格的房产测绘单位测算。

拆迁补偿是以建筑面积为计算单位的，建筑面积是套内建筑面积和公摊面积之和。目前建筑面积的计算有两个规则，为《建筑面积计算规则》和《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》。

4. 其他因素。

其他因素包括被拆迁房屋的成新程度、权益状况、建筑结构形式、使用率、楼层、朝向等。

第二节 城市房屋拆迁行政管理

一、城市房屋拆迁管理机构

国家一级的城市房屋拆迁主管机构是国务院建设行政主管部门，管理职责是负责全国城市房屋拆迁工作的监督管理。

各地拆迁主管机构是指县级以上地方人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门，管理职责是对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。《城市房屋拆迁管理条例》规定房屋拆迁管理部门的监督管理职责包括房屋拆迁许可证的审批、延期拆迁的审批、拆迁委托合同的备案管理、暂停办理有关手续的通知书的发放、延长暂停期限的审批、拆迁裁决、受理强制拆迁的申请、建设项目转让的管理、拆迁补偿安置方案的审核、对拆迁违法行为的查处以及接受委托的拆迁单位的资格认定等。其中，房屋拆迁许可证的审批必须由市、县人民政府房屋拆迁管理部门作出，设区的市的区人民政府房屋拆迁管理部门没有房屋许可证的审批权限。

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。有关的法律和行政法规包括《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》。与城市房屋拆迁有关的土地管理工作包括，涉及拆迁的国土规划、土地利用总体规划和其他专项规划的管理、国有土地使用权出让和划拨的管理、基准地价和标定地价的管理、地籍管理等工作。

县级以上地方人民政府的其他有关部门，如工商行政主管部门、公安行政主管部门、规划行政主管部门、司法行政主管部门、文化行政主管部门、环境行政主管部门等，根据各自的职能分工，对于拆迁中涉及到的与自己工作职能有关的工作实施监督管理。

二、房屋拆迁管理部门的职责

根据《城市房屋拆迁管理条例》的规定，房屋拆迁管理部门的职责主要包括：

1. 房屋拆迁许可证的审批

拆迁人向房屋拆迁管理部门提交申请房屋拆迁许可证的资料后，在自收到拆迁人的申请之日起 30 日内，对申请事项进行审查，对符合条件的，颁发房屋拆迁许可证。

2. 以房屋拆迁公告的形式公布，向被拆迁人做好宣传解释工作

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的拆迁人、拆迁范围、拆迁期限等以房屋拆迁公告的形式予以公布。

3. 延期拆迁的审批

对于需要延长拆迁期限的，拆迁人在拆迁期限届满 15 日前，向房屋拆迁管理部门提出延期拆迁申请，房屋拆迁管理部门在自收到申请之日起 10 日内给予答复。

4. 拆迁委托合同的备案管理

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。