



贵州省城市 房屋拆迁 问题解答

贵州省房地产业协会 编

贵州民族出版社

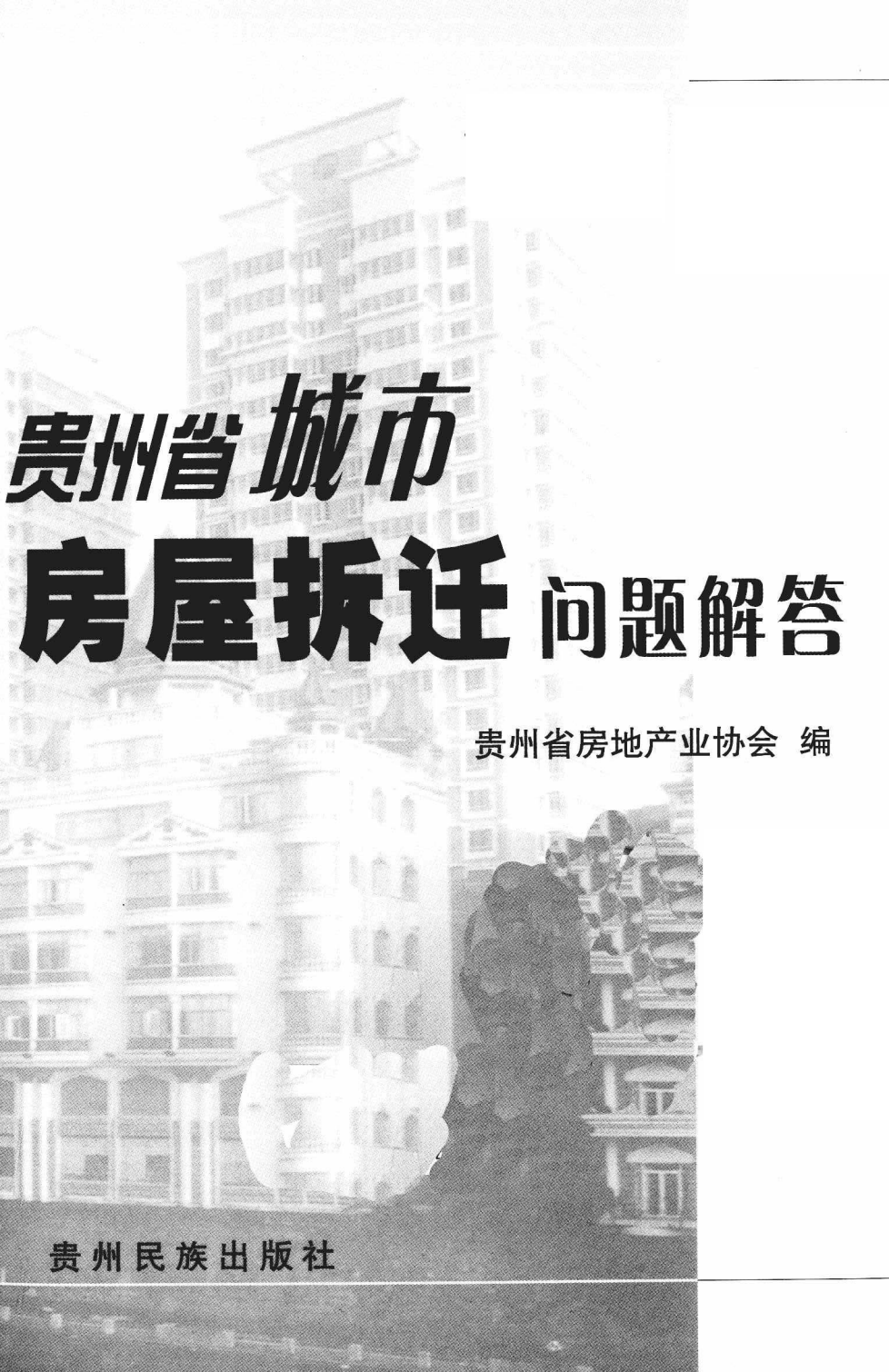
Guizhou Nationalities Publishing House



南康縣任問題研究

南康縣任問題研究

南康縣任問題研究



贵州省城市 房屋拆迁 问题解答

贵州省房地产业协会 编

贵州民族出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

贵州省城市房屋拆迁问题解答 / 贵州省房地产业协会
编. — 贵阳: 贵州民族出版社, 2003.5
ISBN 7-5412-1106-0

I. 贵... II. 贵... III. 城市 - 房屋拆迁 - 法规 -
贵州省 - 问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核定 (2003) 第 033107 号

贵州省城市房屋拆迁问题解答

责任编辑	李国志
出版发行	贵州民族出版社
地 址	贵州省贵阳市中华北路 289 号(邮编:550001)
电 话	(0851)6826865(编辑部) 6826871(发行部)
印 刷	贵阳宝莲印务有限公司印制
开 本	850mm×1168mm 1/32
字 数	400 千字
印 张	15.75
印 数	1~10 000 册
版 次	2003 年 5 月第 1 版 2003 年 5 月第 1 次印刷
定 价	38.00 元

本书若有印装质量问题,由厂家负责调换。

编纂人员名单

主 编 李光荣

副 主 编 张源树 郭有浩

编纂人员 翟 非 张源树 李国忠

郭有浩 周荣禄 姬德良

叶晓舟 郭 钊 余建英

胡凌书 犹 慰

编纂说明

《贵州城市房屋拆迁管理办法》(贵州省人民政府令第48号),于2000年5月26日经贵州省人民政府常务会议通过,2000年7月1日起施行。《贵州城市房屋拆迁管理办法》制定时,国务院已经在着手修订《城市房屋拆迁条例》,所以《贵州城市房屋拆迁管理办法》吸纳了《城市房屋拆迁条例》修订征求意见稿中一些比较成熟的意见,可以说《贵州城市房屋拆迁管理办法》的许多方面比较符合国务院第40次常务会议审议通过的《城市房屋拆迁管理条例》(国务院令第305号,以下简称《条例》)规范、调整的原则。同时,由于《贵州城市房屋拆迁管理办法》参考的是《城市房屋拆迁条例》修订征求意见稿,与新《条例》比较,仍存在不足,所以需要进行修订和补充。2002年10月16日,修订后的《贵州省城市房屋拆迁管理办法》(以下简称《办法》)经贵州省人民政府第55次常务会议通过,2002年10月31日以贵州省人民政府令第63号公布,2002年11月10日起施行。

为认真贯彻《条例》和《办法》,使广大城市房屋拆迁管理人员、从业人员和群众全面系统地了解 and 掌握《城市房屋拆迁管理条例》和《贵州省城市房屋拆迁管理办法》的主要内容和精神实质,受贵州省建设厅的委托,贵州省房地产业协会组织参加修订《办法》的同志和长期在城市房屋拆迁管理岗位上工作、经验丰富的同志编纂了这本《贵州省城市房屋拆迁问题解答》。

在本书编写之前,我们将本书定位为既是对《办法》的释义,又

是城市房屋拆迁管理人员和从业人员的工作手册。因此,该书具有以下特点:一是紧紧围绕《办法》,充分阐述其主要内容和精神实质。二是问题的设置科学合理,对立法背景、相关概念、每一条内容的主要含义、具体的操作程序等进行了详尽的说明和解释。三是编排形式力求符合学习和阅读习惯,其中是以《办法》条目的先后顺序来组织问答,每一组问题尽量以该条目涉及的内容为主,在书的编排上,我们在每一组问答之间加以空行,以示区别。四是注重问答内容合法性与操作性的统一,以便于拆迁中的应用。

总之,该书政策性强、权威性高,内容全面、系统、实用,既具有鲜明的贵州特色,又具有一定的操作性,基本实现了编纂的初衷。是各级城市房屋拆迁管理部门领导同志和工作人员、拆迁从业人员、法律工作者以及人民群众学习掌握城市房屋拆迁管理法规的重要参考书。

本书在编纂过程中,得到贵州省建设厅住宅与房地产业处、政策法规处和贵州省人民政府法制办公室法规二处的全力指导和认真审定,得到各市、州、地城市房屋拆迁管理部门的大力支持,在此深表感谢。

由于时间仓促和编纂人员水平有限,本书不妥之处敬请读者批评指正。

贵州省房地产业协会

2003年3月

序

贵州省建设厅党组书记、厅长 李光荣

修订后的《贵州省城市房屋拆迁管理办法》(以下简称《办法》)经贵州省人民政府第55次常务会议通过,并以省人民政府令 第63号公布,2002年11月10日起施行。为了认真学习贯彻《办法》,厅住宅与房地产业处和省房地产业协会提出,编写一本《贵州省城市房屋拆迁问题解答》,以使广大城市房屋拆迁管理人员、从业人员和群众全面系统地了解 and 掌握《城市房屋拆迁管理条例》(国务院令 第305号)和《办法》的主要内容和精神实质,我认为,这个建议非常好,这对规范我省城市房屋拆迁行为将起到积极的作用。

近几年来,随着全省城镇化进程的加快,旧城改造速度日益加快,城市房屋拆迁活动也随之增多,全省各地在城市房屋拆迁方面作了很多的工作,取得了不少成绩,积累了许多经验,也有不少问题需要认真总结和研究。一是各地政府在推进城镇化进程中,迫切要求加快城市基础设施建设步伐,但对如何处理好加快城市建设步伐与保护被拆迁户的合法权益之间的关系及存在的矛盾如何处理研究不够、办法不多,群众意见大。二是有些地方法制观念不强,政府和有关职能部门仍然习惯于行政干预,在房屋拆迁中有法不依,以权、以言代法的现象比较

突出,有的甚至越俎代庖,直接参与拆迁,导致政府职能错位、越位。三是拆迁主体不合法,有的地方以各种指挥部名义进行拆迁,或者打着所谓“点头工程”、需要“特事特办”的旗号,在未取得房屋拆迁许可的前提下,擅自拆迁,“先上车后补票”、“上车不补票”、“上车少买票”。四是拆迁补偿安置标准偏低,未能很好的体现等价补偿的原则。拆迁评估随意性大、政府干预多,拆迁人不按《办法》规定给被拆迁人补偿安置,自行其是。五是有的地方政府形象工程多、但财政承受能力弱,城市规划调整随意,造成大量不必要的拆迁,拆迁新老政策缺乏连续性,未能很好衔接,有的政府部门,搞“一房一路一政策”,损害了群众的利益,损害了政府的形象,还带来社会的不安定。六是房屋拆迁前对相关法规 and 政策的宣传不到位,群众产生抵触情绪。七是中小城市和县城的房屋拆迁管理机构不健全、工作职能不明确、管理力量不足,工作比较薄弱,房屋拆迁监管不严,在拆迁中矛盾比较突出。八是部分执法人员的素质不高,法律知识不全面,违反房屋拆迁执法程序的现象时有发生。九是安置用房还存在质量低、设计落后、居住环境差等问题,被安置居民意见很大。十是拆迁中由于个别被拆迁户拒不签订拆迁补偿安置协议,致使城市建设、房地产开发进度受到影响,造成过渡期延长和交房的延期。这些问题的出现,从根本上说,是没有严格依法行政导致的。我们必须看到这些问题的严重性,采取有效措施,尽快加以解决。

《贵州省城市房屋拆迁问题解答》紧紧围绕《办法》,对立法背景、相关概念、每一条内容的主要含义、具体的操作程序等进行了详尽的说明和解释,充分阐述其主要内容和精神实质。是

当前我省房屋拆迁管理人员和从业人员较为适用的一本工作手册,是人民群众学习掌握城市房屋拆迁管理法规的重要参考书。

党的十六大提出了全面建设小康社会的奋斗目标,随着我省城镇化战略和西部大开发战略的实施,城镇人口将会大幅度增加,产业结构将得到优化和调整,这必然会带来巨大的住房需求。城市房屋拆迁任务将会相当繁重。这些都对我省城市房屋拆迁管理工作提出更新、更高的要求。

城市房屋拆迁工作是一项政策性、社会性、群众性很强的工作,关系到广大人民群众切身利益,关系到社会的稳定和经济建设的大局。我们一定要按照江总书记“三个代表”的要求,一是从讲政治的高度认识做好城市房屋拆迁管理工作的重要意义,把维护最广大人民群众的根本利益作为拆迁工作的出发点和归宿,认真研究拆迁当事人关心的热点和难点问题,寻求解决老百姓反映强烈、矛盾突出问题的方法,让被拆迁人理解拆迁,配合拆迁,减少拆迁矛盾。积极慎重解决好拆迁安置历史遗留问题。二是要坚持依法行政,加大房屋拆迁监督管理力度,坚持从源头抓起,防止新问题的产生,促进房屋拆迁向法制化、规范化的方向发展。要进一步提高依法行政水平,规范拆迁管理行为。依法行政,就是要按照法律法规办事,依法正确处理政府与人民的关系,就是要用人民赋予的权力保护人民,为人民谋利益,为人民服务。房屋拆迁管理部门的每一位同志,都要树立人民利益高于一切的基本准则,从大局出发,把立足点调整到依法行政上来,通过模范地执行法律、法规,规范拆迁行为,全面提高拆迁管理水平。三是要推进拆迁管理工作

4. 贵州省城市房屋拆迁问题解答

的规范化,增加拆迁工作的透明度。切实转变职能,提高拆迁管理水平。要转变观念,改变由政府和管理部门直接进行房屋拆迁或者代替拆迁人进行房屋拆迁的错误作法,改革政府大包大揽的模式,对那些通过市场可以调节、通过社会中介服务机构可以解决以及通过民事法律关系可以调整的事项都应当从行政管理职能中剥离出来,政府及拆迁主管部门主要职责是制定评估规则、公布市场信息、调解拆迁纠纷等。要公开拆迁许可证审批程序、拆迁投诉电话以及拆迁管理收费标准,简化办事程序,推行一站式服务,方便当事人办理手续。

总之,我们深信,只要按照“三个代表”的要求,搞好自身建设,勤政为民,做到权为民所用,情为民所系,利为民所谋,我省的城市房屋拆迁工作一定会取得新的成功,铸就新的辉煌。

2003 年 4 月

目 录

序.....	(1)
--------	-----

第一篇 问题解答篇

城市房屋拆迁管理条例.....	(3)
贵州省城市房屋拆迁管理办法	(11)

拆迁问题解答

1. 贵州省人民政府制定《贵州省城市房屋拆迁管理办法》的 目的是什么?	(21)
2. 为什么把保障城市建设顺利进行作为立法目的之一?	(21)
3. 为什么把加强城市房屋拆迁管理作为立法目的之一?	(21)
4. 为什么把保护拆迁当事人的合法权益作为立法目的之一?	(22)
5. 房屋拆迁当事人包括哪些人?	(22)
6. 拆迁人、被拆迁人、房屋租赁人、房屋抵押权人在拆迁 活动中, 有哪些主要权利?	(23)
7. 《办法》适用哪些房屋拆迁?	(23)
8. 什么是城市规划区?	(24)

9. 什么是主体建筑? 什么是附属建筑或构筑物? (24)
10. 城市房屋拆迁必须符合哪些基本原则? (24)
11. 什么叫拆迁人? 拆迁人具备什么特征? (24)
12. 为什么个人不能作为拆迁人? (25)
13. “拆迁人是指依法取得房屋拆迁许可证的单位”依据什么法? (25)
14. 什么叫被拆迁人? (25)
15. 为什么《条例》和《办法》把被拆迁房屋使用人不列为被拆迁人? (25)
16. 代管房产有哪些种类, 什么是房屋代管人? (26)
17. 国有房产管理人为什么能取得被拆迁人的资格? (26)
18. 确立拆迁人、被拆迁人资格的意义何在? (26)
19. 什么叫房屋拆迁单位? (26)
20. 房屋拆迁单位的性质和主要业务有哪些? (27)
21. 国家对房屋拆迁单位的管理有什么规定, 主要内容是什么? (27)
22. 实施房屋拆迁首先应遵循什么原则? (28)
23. 为什么要坚持“先补偿和安置后拆迁”的原则? (28)
24. 拆迁人和被拆迁人的基本义务是什么? (28)
25. 什么是搬迁期限? (30)
26. 搬迁期限与拆迁期限有什么区别? (30)
27. 什么是城市房屋拆迁管理体制? (30)
28. 《办法》对贵州省房屋拆迁管理体制如何规定? (30)
29. 各级房屋拆迁管理部门的主要职责是什么? (31)
30. “房屋拆迁领导小组”、“某某项目房屋拆迁办公室”、“某某房屋拆迁指挥部”等形式的机构, 是不是房屋拆迁管理

部门?	(31)
31. 各种“房屋拆迁领导小组”、“某某项目房屋拆迁办公室”、 “某某房屋拆迁指挥部”等形式的机构,能不能代替房屋 拆迁管理部门?	(31)
32. 表彰、奖励在房屋拆迁工作中做出显著成绩的单位 and 个人有何意义?	(32)
33. 哪些人员可以受到表彰,表彰方式有哪些?	(32)
34. 拆迁人资格如何取得?	(33)
35. 联合开发建设的项目,由谁申办房屋拆迁许可证?	(33)
36. 拆迁人在什么时候才可以实施拆迁工作?	(33)
37. 怎样申请领取房屋拆迁许可证?	(33)
38. 申请领取房屋拆迁许可证需要提交哪些文件资料? ...	(34)
39. 房屋拆迁管理部门对拆迁人的申请审查的主要内容是 什么?	(34)
40. 房屋拆迁管理部门办理房屋拆迁许可证的程序有哪些?	(35)
41. 房屋拆迁管理部门办理房屋拆迁许可证的时限是多少?	(36)
42. 房屋拆迁方案的内容包括哪些?	(36)
43. 房屋拆迁许可证的内容有哪些?	(37)
44. 房屋拆迁管理部门批准拆迁范围的依据是什么?	(38)
45. 房屋拆迁管理部门如何确定拆迁期限?	(38)
46. 为什么要规定拆迁期限?	(38)
47. 城市房屋拆迁相关法规对拆迁人实施房屋拆迁有哪些 限制?	(39)

48. 房屋拆迁管理部门对申请事项进行审查的内容应包括哪些? (39)
49. 《拆迁补偿安置合同》签订后被拆迁人原持有的房屋所有权证如何处理? (39)
50. 被拆迁人依照《拆迁补偿安置合同》以调换形式取得的偿还房屋, 房屋所有权证由谁办理? 有何时限规定, 具体时间如何计算? (40)
51. “重点工程”、“领导指示”房屋拆迁管理部门能不能“特事特办”, 提前发给房屋拆迁许可证? (40)
52. 特殊房产的拆迁审批怎样办理? (41)
53. 商品房现房销售要审查房屋拆迁补偿安置情况吗? ... (41)
54. 拆迁人实施房屋拆迁有几种方式? (42)
55. 自行拆迁与自拆自建有什么区别? (42)
56. 为什么房屋拆迁业务不能转让? (42)
57. 拆迁人委托房屋拆迁单位拆迁, 委托合同书应在什么时候报房屋拆迁管理部门备案? (43)
58. 拆迁人委托房屋拆迁单位拆迁, 委托合同书不报房屋拆迁管理部门备案的, 应作何处理? (43)
59. 为什么房屋拆迁管理部门不得接受拆迁委托或者指定拆迁单位? (43)
60. 政府组建的各种拆迁指挥部、某某项目拆迁办公室, 或组建的“国有公司”, 能不能接受拆迁委托? (44)
61. 为什么房屋拆迁管理部门不能从事具体的拆迁工作?
..... (44)
62. 承包房屋拆除工程, 法律法规有哪些规定, 个人能不能承包? (45)

63. 房屋拆除施工前施工单位应到哪些部门办理手续? ... (45)
64. 房屋拆除方案的关键内容是什么? (45)
65. 拆迁人发包房屋拆除工程,需不需要到房屋拆迁管理部门备案? (45)
66. 爆破与拆除工程专业承包企业资质的建筑施工企业是否可以实施房屋拆迁? (45)
67. 房屋拆迁单位的业务主管部门是谁? (46)
68. 房屋拆迁管理部门对房屋拆迁单位行业管理的主要内容有哪些? (46)
69. 设立房屋拆迁单位应具备的条件有哪些? (47)
70. 为什么拆迁工作人员必须经过岗位培训、考核合格后持证上岗? (47)
71. 拆迁管理部门核发《房屋拆迁许可证》后,应将哪些内容以公告形式公布? (48)
72. 在核发《房屋拆迁许可证》后,为什么要发布拆迁公告?
..... (48)
73. 房屋拆迁前,拆迁人和房屋拆迁管理部门应向被拆迁人做好哪些工作? (49)
74. 房屋拆迁许可公告公布后,拆迁范围内哪些活动被依法暂停,暂停期限有多久? (49)
75. 拆迁人可不可以自行延长房屋拆迁期限? 如需延长的,应当怎样办理? (50)
76. 拆迁范围确定后,需要限制的活动应当书面通知哪些部门? (50)
77. 《房屋拆迁许可证》发生变更时,应该如何办理? (50)
78. 房屋拆迁公告公布后,对被拆迁房屋存在权属争议的,

- 怎样处理? (51)
79. 在公告的期限内权属纠纷未解决的, 怎样实施拆迁?
..... (51)
80. 房屋权属争议主要有哪些? (51)
81. 哪些房屋权属争议可向当地房屋权属管理部门提出申诉?
..... (51)
82. 房屋权利主张人如何主张其权利? (52)
83. 怎样实施产权不明确的房屋拆迁? (52)
84. 申请实施证据保全的, 房屋拆迁管理部门如何审批补偿
安置方案? (53)
85. 签订房屋拆迁安置补偿合同(协议)应当遵循什么原则?
..... (53)
86. 房屋拆迁安置补偿合同(协议)可不可以采取口头或其他
形式? (53)
87. 签订房屋拆迁安置补偿合同(协议)的主体是谁? (54)
88. 《拆迁补偿安置合同》应当包括哪些主要内容? (54)
89. 拆迁人以包干的形式委托房屋拆迁单位实施拆迁, 房屋
拆迁合同的主体是接受委托的拆迁单位吗? (55)
90. 市政建设工程的拆迁人是谁? (55)
91. 政府实行“熟地出让”的房屋拆迁, 拆迁人是谁? (56)
92. 为什么从事房屋拆迁的单位不一定是建设单位? (56)
93. 拆迁租赁的房屋, 需不需要签订合同? (56)
94. 拆迁拆迁管理部门代管的房屋, 需不需要签订合同?
..... (56)
95. 建设项目可以转让的依据是什么? (56)
96. 哪种情形之下建设项目转让要经房屋拆迁管理部门批准?