

贵阳市房屋拆迁管理办法 释义与解答

贵阳市人大城建环保委员会
贵阳市人大常委会法制室

贵州人民出版社

贵阳市房屋拆迁管理办法

释义与解答

中国政法大学贵阳分校
贵阳市人大常委会法制处

贵州人民出版社

贵阳市房屋拆迁管理办法 释义与解答

贵阳市人大城建环保委员会
贵阳市人大常委会法制室



贵州人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

贵阳市房屋拆迁管理办法释义与解答/贵阳市人大城建环保委员会, 贵阳市人大常委会法制室编著. —贵阳: 贵州人民出版社, 2002. 8

ISBN 7-221-05912-8

I. 贵... II. ①贵...②贵... III. 房屋拆迁—管理—条例—法律解释—贵阳市 IV. D927.731

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 055746 号

书 名	贵阳市房屋拆迁管理办法释义与解答
作 者	贵阳市人大城建环保委员会 贵阳市人大常委会法制室
责任编辑	姚必强
封面设计	张 彪
出 版	贵州人民出版社出版发行
社 址	贵阳市中华北路 289 号
印 刷	贵阳经纬印刷厂
开 本	850×1168 毫米
印 张	5.5
字 数	160 千字
印 数	1-20000 册
版 次	2002 年 7 月第 1 版 第 1 次印刷
书 号	ISBN 7-221-05912-8/D. 259
定 价	18.00 元



《‘贵阳市房屋拆迁管理办法’释义与解答》论证会

本书撰稿人员合影（中为贵阳市人大常委会法制室主任杨厚楣，左二为贵阳市人大城建环保委员会副主任委员陈寿宇，右二为贵阳市房屋拆迁安置管理处处长犹慰，左一为贵阳市房屋拆迁安置管理处副处长杨志林，右一为贵阳市人大常委会特邀法律咨询员再兴律师事务所律师章根香。）



贵阳市房屋拆迁安置管理处举办法规培训班

贵阳市房屋拆迁管理办法

释义与解答 GUIYANGSHIFANGWUCHAIQIANGUANLIBANFASHIYIYUJIEDA

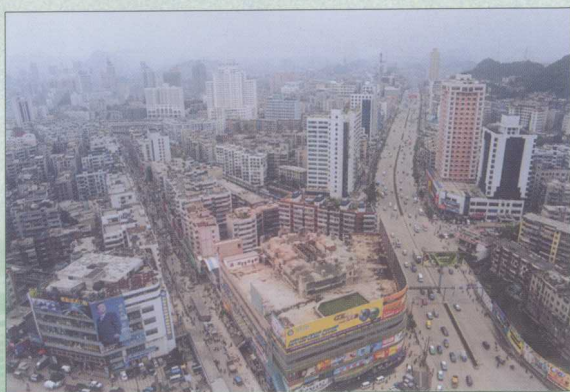
贵阳市人大常委会召开
旁听市民意见征集会，
广泛听取意见。



贵阳市房屋拆迁安置
管理处领导同志与被拆迁
户座谈

贵阳市大十字拆迁场

景



编写说明

为帮助房屋拆迁管理人员、拆迁当事人理解、掌握和正确运用《贵阳市房屋拆迁管理办法》，解决有关拆迁问题，贵阳市人大城建环保委员会、贵阳市人大常委会法制室通过立法实践，按照立法本意，组织立法工作者、法律工作者，及房屋拆迁管理人员编写了此书。内容包括：绪论、《贵阳市房屋拆迁管理办法》释义、释疑答惑及附录。绪论部分阐述了《办法》的制定、修改、完善的过程，地方特色体现的主要内容，以及与国务院《城市房屋拆迁管理条例》的关系；《办法》释义部分对《办法》逐条作了解释和说明；释疑答惑对市民以信函、来电、传真等方式提出的询问，作出具体解答；附录部分收录了相关的法律、法规和规范性文件。

本书总则、法律责任、附录由陈寿宇撰稿；绪论、拆迁管理由杨厚楣撰稿；拆迁补偿与安置由犹慰撰稿；村民房屋的拆迁补偿与安置由章根香撰稿；释疑答惑由犹慰、章根香、陈寿宇、杨厚楣、杨志林、李艳撰稿。稿件汇齐后，由贵阳市人大城建环保委员会、贵阳市人大常委会法制室组织撰稿人员，进行修改、补充、定稿。定稿后，经贵阳市人大常委会主任会议审定。贵阳市人大常委会副主任卢胜伟为本书作了序。

本书不是立法解释，凡是需要对法规规定进一步明确具体含义，以及出现新的情况，需要明确适用法律根据的，应当由有权提出立法解释的机关提出，由贵阳市人大常委会立法专门机构按照规定程序作出解释。

2002年8月10日

序

卢胜伟

房屋拆迁,是指根据城市规划进行开发建设的单位,经过规定的管理机关批准,拆除公民、法人或者其他组织所有的房屋,并按规定对该公民、法人或者其他组织进行补偿、安置的行为。房屋拆迁,被誉为城市建设的“先锋”。在城市建设中,无论旧城改造,还是新区建设,一般来说都需要实施房屋拆迁。同时,房屋拆迁面广,涉及拆迁人、被拆迁人、拆迁代办单位和拆迁管理机关;复杂,涉及民事、经济、行政等法律关系,涉及政府及其拆迁、规划、国土、建设、公安部门 and 人民法院等国家机关,以及仲裁机构等;利益重大,关系开发建设的速度、成本与收益、财产的处分、住所的变更、经营场所及效益的变化等;影响大,关系城市投资环境的好坏、国家管理行为效率的高低、服务质量的优劣,被拆迁人切身利益的调整,以及社会政治稳定。

贵阳市十分重视房屋拆迁问题。贵阳市有专门机构实施行政管理的房屋拆迁工作,始于1984年大西门天桥的建设。为加强房屋拆迁工作的规范和管理,贵阳市人大常委会

曾三度“立法”，两次“检查”。1984年9月就以地方重大事项批准了市人民政府报送的《贵阳市房屋拆迁安置暂行办法》；1990年8月10日，贵阳市人大常委会制定的《贵阳市建设拆迁管理办法》公布施行。1997年对《贵阳市建设拆迁管理办法》进行了修改。市第九、第十届人大常委会分别于1996年、1998年两次对《贵阳市建设拆迁管理办法》的执行情况进行检查。

为进一步适应社会主义市场经济条件下房屋拆迁发展变化的形势需要，市人大常委会在有关部门的配合、支持下，于2000年对房屋拆迁进行了包括立法问题在内的对策研究，并以此为理论支持由市人大城建环保委提出了《关于提请审议〈贵阳市建设拆迁管理办法〉（修改草案）的议案》。2001年6月13日国务院以第305号令公布《城市房屋拆迁管理条例》后，我市于2001年9月12日第十届人大常委会第三十二次会议审议通过了《贵阳市房屋拆迁管理办法》，经省人大常委会批准于2001年11月27日公布、12月1日起施行，成为继《城市房屋拆迁管理条例》修改后全国最早出台的拆迁管理地方性法规。贵阳市的房屋拆迁立法过程，是一个推动拆迁工作随市场经济的不断完善而从纯粹的行政管理逐渐向按照市场规律运作，随依法治国方略的实施而不断向法制化发展的过程。

法规的生命力在于其得到全面的贯彻执行，而准确理解和阐释法规条文又是正确执法的重要条件。《贵阳市房屋拆迁管理办法》公布施行后，由于对原《贵阳市建设拆迁管理办法》的“惯性”理解，对《贵阳市房屋拆迁管理办法》的立法本意、背景等不甚了解诸多方面的原因，因此造成对《贵阳市房屋拆迁管理办法》的解释五花八门，给遵守和执行该《办法》

带来不良影响,拆迁人、被拆迁人和房屋拆迁管理部门对此反应较大,希望有关机关尤其是立法机关重视和解决这一问题。

由贵阳市人大城建环保委员会、市人大常委会法制室组织编写的《贵阳市房屋拆迁管理办法释义与解答》一书,既对《贵阳市房屋拆迁管理办法》逐条进行了阐释,又对市民通过信函、来电、来访和传真等方式提出的具体问题作了解答,还收录了有关的配套规定、标准,以及国家的有关法律法规。这一行动,不仅开了全国地方性法规释义之先河,而且也是我市地方立法工作深化的重要表现。这对于我市市、县人民政府及其房屋拆迁管理部门准确适用拆迁法规,完善有关规章、制度,依法搞好拆迁执法,加强和改进拆迁管理,解决拆迁问题;对于拆迁人、被拆迁人和拆迁代办单位准确理解拆迁法规,正确主张自己权利,依法参与拆迁活动,促进社会政治稳定,推动城市建设更好地发展,具有积极的作用。

当然,由于对立法及其所调整的法律关系的认知和把握是一个不断提高的渐进过程,由于编写法规释义是我市立法工作上的第一次尝试,也是参与编写工作的大多数同志未曾涉足的领域,加之房屋拆迁涉及面广,问题多而复杂,因而不免有疏漏、失误之处。但“万事开头难”,我们期望这本释义对我市的房屋拆迁及其管理工作有所帮助,使拆迁法规能够得到准确理解和正确适用,这一举动对我市的城市建设和管理立法乃至整个地方立法工作有所启示。在此,我衷心希望广大的读者,尤其是拆迁实际工作者、城市立法工作者,对此多提宝贵意见,以利下一步改进和提高!

目 录

绪 论	(1)
-----------	-----

第一编 《贵阳市房屋拆迁管理办法》释义	(5)
---------------------------	-----

第一章 总则	(5)
--------------	-----

第二章 拆迁管理	(22)
----------------	------

第三章 拆迁补偿与安置	(44)
-------------------	------

第四章 村民房屋的拆迁补偿与安置	(71)
------------------------	------

第五章 法律责任	(80)
----------------	------

第六章 附则	(96)
--------------	------

第二编 释疑答惑	(100)
----------------	-------

一、承租人的安置由租赁双方协商解决	(100)
-------------------------	-------

二、拆迁出租的公有住宅,房屋承租人有三种安置方式	(101)
--------------------------------	-------

三、拆迁设有抵押权的房屋,依照国家有关担保的法律执行	(101)
----------------------------------	-------

四、家庭人口不作为拆迁安置的因素	(101)
------------------------	-------

五、按产权人房屋建筑面积确定拆迁安置面积	(102)
----------------------------	-------

六、拆迁补偿安置不再以户为对象	(102)
-----------------------	-------

- 七、不属双困户的被拆迁人, 产权调换房屋按市场价结算 (103)
- 八、村民的畜圈等附属设施被拆除, 可获得适当补偿 ... (103)
- 九、拆迁后产权调换的非住宅房屋未获产权证, 应由拆迁人按规定办理产权 (103)
- 十、住房改为门面应当及时办理变更手续 (104)
- 十一、房开商拆迁房屋, 须按规定申请领取房屋拆迁许可证 (104)
- 十二、无产权证的房屋拆迁, 不能获得补偿 (105)
- 十三、私自搭建的房屋, 不是产权不明和有产权纠纷的房屋 (105)
- 十四、被拆迁人或房屋承租人自行过渡的, 从逾期之日起, 每超 1 个月, 超期临时安置补助费按临时安置补助费标准递增 10%, 递增后的月超期临时安置补助费最多不超过月临时安置补助费标准的 5 倍 (105)
- 十五、拆迁非住宅用房造成停产、停业的, 拆迁人对被拆迁人给予适当补偿 (106)
- 十六、房屋产权历史遗留问题, 可向有关部门申请产权登记 (107)
- 十七、拆除未超过批准期限的临时房屋, 可以适当补偿 (107)
- 十八、被拆迁人要求在拆迁范围内或相同区位实行产权调换应予以优先 (107)
- 十九、土地使用权由政府实行招标、拍卖方式出让, 只能实行货币补偿或异地产权调换 (108)
- 二十、拆迁按规划需要保留的中小学校、街道办事处、派出所、

居委会用房,应当回迁	(108)
二十一、评估被拆迁房屋应考虑装修因素	(109)
二十二、拆迁补偿只针对被拆迁人	(109)
二十三、委托拆迁代办单位实施房屋拆迁,费用由拆迁人和拆 迁代办单位协商	(110)
二十四、非住宅门面房补偿通过评估方式确定	(110)
二十五、拆迁人遗失拆迁房屋的产权证,拆迁补偿不受影响	(111)
二十六、按产权证上标明的房屋用途来进行拆迁补偿	(111)
二十七、自行迁建没有产权证的村民房,需由所在地区建设主 管部门核定迁建面积	(111)
二十八、被拆迁人拒绝搬迁,拆迁人可申请仲裁机构仲裁或法 院裁决	(112)
二十九、被拆迁人拒不搬迁,拆迁人可向房屋拆迁管理部门申 请裁决	(112)
三十、不能达成拆迁补偿安置协议,应申请房屋拆迁管理部门 裁决	(113)
三十一、房开公司不应强迫承租人买房	(113)
三十二、拆迁双方不满意评估结果,有两种方式解决 ...	(114)
三十三、拆迁合同公证应由拆迁当事人按自愿原则选择	(115)
三十四、拆迁人应当对房屋承租人支付搬迁补助费	(115)
三十五、村民因征地转为城镇居民的,不能按村民的拆迁补偿 标准执行	(115)
三十六、村民因征地未转为城镇居民的,应按村民拆迁补偿标	

准执行	(116)
三十七、未交纳土地收益金的房屋拆迁补偿时应扣除土地收益金	(116)
三十八、产权调换住宅房屋应按建筑面积计算	(116)

第三编 附录 (117)

全国人大常委会

中华人民共和国归侨侨眷权益保护法(节录)	(117)
中华人民共和国建筑法(节录)	(118)

国务院

中华人民共和国归侨侨眷权益保护法实施办法(节录)	(119)
城市房屋拆迁管理条例	(120)

贵州省人大常委会

贵州省土地管理条例(节录)	(128)
---------------------	-------

贵阳市人大常委会

贵阳市城市规划管理条例(节录)	(129)
贵阳市村镇规划建设管理办法(节录)	(131)
贵阳市残疾人保障规定(节录)	(132)

贵阳市人民政府

贵阳市廉租住房管理试行办法	(133)
贵阳市拆迁安置资金监督使用暂行规定	(137)
贵阳市商品房预售款使用监督管理暂行规定	(140)

贵阳市人民政府办公厅

关于房屋用途变更登记管理的暂行规定	(143)
关于房屋拆迁单位管理的暂行规定	(146)

关于房屋拆除安全管理暂行规定	(149)
关于解决购买商品住房和拆迁安置房申办房屋权属证书有 关遗留问题的处理意见	(152)

贵阳市房地产管理局

贵阳市南明区、云岩区房屋拆迁各类补贴费发放标准	(155)
--------------------------------------	-------

贵阳市房地产管理局 贵阳市物价局公告

贵阳市南明区、云岩区房屋拆迁中几项费用标准	(156)
-----------------------------	-------

示范文本

《房屋拆迁安置补偿协议》	(158)
《村民房屋拆迁安置补偿协议》	(161)

绪 论

一、贵阳市房屋拆迁立法沿革

1984年,贵阳市房屋拆迁安置管理处成立。贵阳市有了专门机构负责房屋拆迁管理工作。为了加强房屋拆迁管理,贵阳市人民政府起草了《贵阳市房屋拆迁安置管理暂行办法》。此时,法律尚未赋予省会城市制定地方性法规的职权。贵阳市人大常委会对房屋拆迁工作十分重视,将制定《贵阳市房屋拆迁安置管理办法》作为重大事项列入常委会会议议程。1984年8月29日,贵阳市第七届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过审议,认为:“为了适应国家建设和城市改造发展的需要,做好房屋拆迁安置工作,制定一个统一的暂行办法是十分必要的。”据此,作出决议批准《贵阳市房屋拆迁安置暂行管理办法》,由市人民政府公布施行。

1986年,地方组织法作了修改。省、自治区人民政府所在地的市和经国务院批准的较大市的人民代表大会及其常务委员会,“根据本市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,可以制定地方性法规,报省、自治区的常务委员会批准后施行,并由省、自治区的人民代表大会常务委员会报全国人民代表大会和国务院备案。”为了解决《贵阳市房屋拆迁安置管理暂行办法》施行中的问题,1989年7月13日,贵阳市第八

届人民代表大会常务委员会第十一次会议审议通过了《贵阳市建设拆迁管理办法》，1990年7月21日经贵州省第七届人民代表大会常务委员会第十四次会议批准，于1990年8月10日公布施行。贵阳市成为全国以地方性法规规范拆迁管理较早的城市。《贵阳市建设拆迁管理办法》施行后，对于确保市政工程建设，维护拆迁当事人双方的合法权益起到了积极作用。但是，随着房地产开发的发展，投资主体渐呈多元化形式，《贵阳市建设拆迁管理办法》的不足逐渐显现。例如：注重保证国家建设项目的实施，忽视被拆迁人合法权益的保护；注重拆迁行为的管理，忽视法律责任的规范等。

1996年6月28日，贵阳市第十届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过《关于修订〈贵阳市建设拆迁管理办法〉的决定》，同年9月26日经贵州省第八届人民代表大会常务委员会批准，1996年10月17日公布，1997年1月1日施行。《贵阳市建设拆迁管理办法》经修订，对管理行为设置更加透明；对拆迁人的约束更加规范；对被拆迁人合法权益的保护更加突出。

随着社会主义市场经济体制的建立和发展，《贵阳市建设拆迁管理办法》不适应变化的情况又逐渐出现。主要是：拆迁补偿方式计划经济痕迹仍然存在，不能完全体现公平、等价的原则；违法拆迁的情况时有发生，部分拆迁人违规追求利益；超期过渡费按月递增无限，保护被拆迁人利益的立法本意，在实践中不能有效实现等。为总结实践经验，完善规范内容，提高立法质量，市人大常委会组织课题组，完成了《贵阳市房屋拆迁问题对策研究》课题。课题提炼出的研究结论，为修改、完善我市拆迁管理法规起到了重要的借鉴作用。2000年10月27日，贵阳市人大常委会成立了《贵阳市