

● 办案手册丛书

房屋拆迁 办案手册

● 2005 年版

中国法制出版社

6

房屋拆迁办案手册

(2005 年版)

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁办案手册/中国法制出版社编.

—北京:中国法制出版社,2005.1

ISBN 7-80182-405-9

I. 房… II. 中… III. 房屋-拆迁-补偿-安置-
中国-手册 IV. D922.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 039110 号

房屋拆迁办案手册

FANGWU CHAIQIAN BANAN SHOUCE

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/787×1092 毫米 32

印张/11.875 字数/445 千

版次/2005 年 1 月第 1 版

2005 年 1 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-405-9/D·1371

定价:18.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

发行部电话:66062752

编辑部电话:66032924

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

总 目 录

一、综 合	(1)
二、房屋拆迁管理	(88)
三、拆迁房屋面积	(110)
四、拆迁房屋估价	(124)
五、拆迁补偿、安置	(151)
六、拆迁证据保全	(177)
七、房屋拆迁、补偿、安置纠纷的解决	(186)
八、农村房屋拆迁、补偿、安置	(227)
九、地方文件	(235)

目 录

一、综 合

城市房屋拆迁管理条例	(1)
(2001年6月13日)	
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	(4)
(2004年6月6日)	
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	(8)
(2003年9月19日)	
建设部关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知	(10)
(2001年7月25日)	
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知	(11)
(2003年8月12日)	
城市私有房屋管理条例	(15)
(1983年12月17日)	
城市危险房屋管理规定	(17)
(1989年11月21日)	
中华人民共和国城市规划法	(19)
(1989年12月26日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(23)
(1994年7月5日)	
城市房地产开发经营管理条例	(30)
(1998年7月20日)	
中华人民共和国土地管理法	(34)
(2004年8月28日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	(45)
(1998年12月27日)	
长江三峡工程建设移民条例	(52)
(2001年2月21日)	
中华人民共和国民法通则(节录)	(58)
(1986年4月12日)	
最高人民法院印发《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问 题的意见(试行)》的通知(节录)	(64)
(1988年4月2日)	

中华人民共和国文物保护法(节录)	(70)
(2002年10月28日)	
中华人民共和国文物保护法实施条例	(78)
(2003年5月18日)	
中华人民共和国军事设施保护法(节录)	(85)
(1990年2月23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	(86)
(1993年1月20日)	
建设部房地产业司关于在房屋拆迁中涉及代管房产处理的 几点意见	(87)
(1994年6月13日)	
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	(88)
(1997年5月21日)	

二、房屋拆迁管理

城市房屋拆迁单位管理规定	(88)
(1991年7月4日)	
中华人民共和国行政许可法	(90)
(2003年8月27日)	
建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知	(100)
(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	(102)
(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	(103)
(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	(104)
(2000年8月14日)	
城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)	(104)
(1993年9月22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	(105)
(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	(105)
(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	(107)

(2001 年 4 月 16 日)

三、拆迁房屋面积

- 房产测绘管理办法 (110)
 (2000 年 12 月 28 日)
- 中华人民共和国测绘法 (112)
 (2002 年 8 月 29 日)
- 房产测量规范 (119)
 (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 (123)
 (2000 年 2 月 25 日)

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 (124)
 (2003 年 12 月 1 日)
- 城市房屋拆迁估价指导意见 (124)
 (2003 年 12 月 1 日)
- 房地产估价规范 (127)
 (1999 年 2 月 12 日)
- 城市房地产中介服务管理规定 (144)
 (2001 年 8 月 15 日)
- 房地产估价师注册管理办法 (147)
 (2001 年 8 月 20 日)

五、拆迁补偿、安置

- 建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函 (151)
 (1995 年 3 月 8 日)
- 国务院法制局对《关于拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以补偿问题的函》的复函 (151)
 (1995 年 9 月 4 日)
- 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则 (152)
 (1992 年 10 月 9 日)
- 中华人民共和国合同法(节录) (154)
 (1999 年 3 月 15 日)
- 建设部关于做好城市被拆迁居民安置工作的紧急通知 (164)
 (1993 年 9 月 15 日)

城镇经济适用住房建设管理办法	(165)
(1994 年 12 月 15 日)	
关于大力发展经济适用住房的若干意见	(166)
(1998 年 7 月 14 日)	
关于进一步加快经济适用住房(安居工程)建设有关问 题的通知	(168)
(1998 年 8 月 3 日)	
关于进一步规范经济适用住房建设和销售行为的通知	(170)
(2000 年 9 月 11 日)	
经济适用住房价格管理办法	(172)
(2002 年 11 月 17 日)	
经济适用住房管理办法	(174)
(2004 年 5 月 13 日)	

六、拆迁证据保全

房屋拆迁证据保全公证细则	(177)
(1993 年 12 月 1 日)	
公证程序规则	(179)
(2002 年 6 月 18 日)	

七、房屋拆迁、补偿、安置纠纷的解决

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	(186)
(1996 年 7 月 24 日)	
中华人民共和国行政诉讼法	(187)
(1989 年 4 月 4 日)	
中华人民共和国民事诉讼法	(193)
(1991 年 4 月 9 日)	
城市房屋拆迁行政裁决工作规程	(221)
(2003 年 12 月 30 日)	
信访条例	(224)
(1995 年 10 月 28 日)	

八、农村房屋拆迁、补偿、安置

最高人民法院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	(227)
(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	(227)
(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	(228)
(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	(228)
(1986 年 11 月 14 日)	
确定土地所有权和使用权的若干规定	(229)
(1995 年 3 月 11 日)	

九、地方文件

北京市城市房屋拆迁管理办法	(235)
(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	(240)
(2002 年 8 月 19 日)	
北京市国土资源和房屋管理局关于印发《〈北京市城市房屋拆迁管理办法〉实施意见》的通知	(241)
(2001 年 11 月)	
北京市集体土地房屋拆迁管理办法	(244)
(2003 年 6 月 6 日)	
《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》实施意见	(247)
(2003 年 7 月 28 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	(252)
(2002 年 4 月 22 日)	
北京市宅基地房屋拆迁补偿规则	(253)
(2003 年 7 月 10 日)	
北京市人民政府关于北京市城市房屋拆迁补助费有关规定的批复	(254)
(2001 年 12 月 5 日)	
天津市城市房屋拆迁管理规定	(256)
(2002 年 11 月 5 日)	
上海市城市房屋拆迁管理实施细则	(263)
(2001 年 10 月 29 日)	
上海市房屋拆迁评估管理暂行规定	(273)
(2004 年 3 月 29 日)	

上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定	(276)
(2002 年 4 月 10 日)	
重庆市城市房屋拆迁管理条例	(278)
(2003 年 5 月 29 日修正)	
福建省城市房屋拆迁管理条例	(285)
(2002 年 9 月 29 日)	
福建省城市房屋拆迁货币补偿暂行办法	(289)
(2002 年 1 月 28 日)	
浙江省城市房屋拆迁管理条例	(290)
(2001 年 11 月 2 日)	
安徽省城市房屋拆迁管理办法	(297)
(2003 年 5 月 12 日)	
安徽省城市房屋拆迁货币补偿估价管理办法	(303)
(2002 年 4 月 22 日)	
黑龙江省城市房屋拆迁管理条例	(308)
(2002 年 1 月 23 日)	
黑龙江省城市房屋拆迁补偿估价管理办法(暂行)	(310)
(2002 年 3 月 9 日)	
四川省城市房屋拆迁补偿评估管理办法	(313)
(2003 年 6 月 17 日)	
江苏省城市房屋拆迁管理条例	(316)
(2002 年 10 月 24 日)	
吉林省城市房屋拆迁管理条例	(320)
(2002 年 4 月 10 日)	
贵州省城市房屋拆迁管理办法	(324)
(2002 年 10 月 31 日修订)	
河北省城市房屋拆迁管理实施办法	(329)
(2002 年 10 月 1 日)	
河南省城市房屋拆迁管理条例	(333)
(2002 年 9 月 27 日)	
湖南省实施《城市房屋拆迁管理条例》办法	(338)
(2002 年 7 月 12 日)	
云南省城市房屋拆迁管理规定	(341)
(2002 年 4 月 26 日)	
江西省城市房屋拆迁管理实施办法	(343)

(2003 年 8 月 21 日)	
广州市城市房屋拆迁管理办法	(349)
(2003 年 9 月 26 日)	
山西省城市房屋拆迁条例	(354)
(2003 年 9 月 27 日)	
湖北省城市房屋拆迁管理实施办法	(361)
(2004 年 7 月 16 日)	

一、综 合

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 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 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。

第三条 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。

第五条 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。

第二章 拆 迁 管 理

第六条 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。

第八条 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。

第十一条 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。

第十二条 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。

第十四条 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。

第十五条 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 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。

第十七条 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。

第十八条 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 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 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。

第二十一条 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。

第二十三条 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。

第二十五条 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。

拆迁非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。

第二十七条 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 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。

第三十条 拆迁设有抵押权的房屋,依照国家有关担保的法律执行。

第三十一条 拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。

在过渡期限内,被拆迁人或者房屋承租人自行安排住处的,拆迁人应当支付临时安置补助费;被拆迁人或者房屋承租人使用拆迁人提供的周转房的,拆迁人不支付临时安置补助费。

搬迁补助费和临时安置补助费的标准,由省、自治区、直辖市人民政府规定。

第三十二条 拆迁人不得擅自延长过渡期限,周转房的使用人应当按

时腾退周转房。

因拆迁人的责任延长过渡期限的,对自行安排住处的被拆迁人或者房屋承租人,应当自逾期之日起增加临时安置补助费;对周转房的使用人,应当自逾期之日起付给临时安置补助费。

第三十三条 因拆迁非住宅房屋造成停产、停业的,拆迁人应当给予适当补偿。

第四章 罚 则

第三十四条 违反本条例规定,未取得房屋拆迁许可证,擅自实施拆迁的,由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁,给予警告,并处已经拆迁房屋建筑面积每平方米 20 元以上 50 元以下的罚款。

第三十五条 拆迁人违反本条例的规定,以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的,由房屋拆迁管理部门吊销房屋拆迁许可证,并处拆迁补偿安置资金 1% 以上 3% 以下的罚款。

第三十六条 拆迁人违反本条例的规定,有下列行为之一的,由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁,给予警告,可以并处拆迁补偿安置资金 3% 以下的罚款;情节严重的,吊销房屋拆迁许可证:

(一)未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的;

(二)委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的;

(三)擅自延长拆迁期限的。

第三十七条 接受委托的拆迁单位违反本条例的规定,转让拆迁业务的,由房屋拆迁管理部门责令改正,没收违法所得,并处合同约定的拆迁服

务费 25% 以上 50% 以下的罚款。

第三十八条 县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门违反本条例规定核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件的,核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件后不履行监督管理职责的,或者对违法行为不予查处的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分;情节严重,致使公共财产、国家和人民利益遭受重大损失,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十九条 在城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,参照本条例执行。

第四十条 本条例自 2001 年 11 月 1 日起施行。1991 年 3 月 22 日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。

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

(2004 年 6 月 6 日 国办发〔2004〕46 号)

加强城镇房屋拆迁管理工作,关系到中央宏观调控政策的有效贯彻落实,关系到城镇居民的切身利益和社会稳定。当前,我国城市建设事业取得较快发展,但在城镇房屋拆迁中也存在一些突出问题:一些地方政府没有树立正确的政绩观,盲目扩大拆迁规模;有的城市拆迁补偿和安置措施不落实,人为降低补偿安置标准;有的

甚至滥用行政权力,违法违规强制拆迁。这些现象不仅严重侵害城镇居民的合法权益,引发群众大量上访,影响社会稳定,也造成一些地区和行业过度投资。为贯彻落实党中央、国务院关于加强和改善宏观调控的决策,促进城镇建设健康发展和社会稳定,经国务院同意,现就进一步加强城镇房屋拆迁工作等有关问题通知如下:

一、端正城镇房屋拆迁指导思想,维护群众合法权益。全面贯彻“三个代表”重要思想,用科学的发展观和正确的政绩观指导城镇建设和房屋拆迁工作。严格依照城市总体规划和建设规划,制止和纠正城镇建设和房屋拆迁中存在的急功近利、盲目攀比的大拆大建行为。认真落实中央宏观调控政策措施,根据各地的经济发展水平、社会承受能力和居民的收入状况,合理确定拆迁规模和建设规模;进一步完善法律法规,规范拆迁行为;落实管理责任,加强监督检查;严格依法行政,加大对违法违规案件的查处力度;坚决纠正城镇房屋拆迁中侵害人民群众利益的各种行为,维护城镇居民和农民的合法权益,正确引导群众支持依法进行的拆迁工作,保持社会稳定。

二、严格制订拆迁计划,合理控制拆迁规模。城镇房屋拆迁规划和计划必须符合城市总体规划、控制性详细规划和建设规划,以及历史文化名城和街区保护规划。市、县人民政府要从本地区经济社会发展的实际出发,编制房屋拆迁中长期规划和年度计划,由省级建设行政主管部门会同发展改革(计划)部门审批下达后,由市、县人民政府报同级人大常委会和上一级人民政府备案。各地要严格控制土地征用规模,切实保护城镇居民和农

民的合法权益,坚决纠正城镇房屋拆迁中侵害居民利益和土地征用中侵害农民利益的行为。要严格控制房屋拆迁面积,确保今年全国房屋拆迁总量比去年有明显减少,由建设部会同有关部门采取措施落实。凡拆迁矛盾和纠纷比较集中的地区,除保证能源、交通、水利、城市重大公共设施等重点建设项目,以及重大社会发展项目、危房改造、经济适用房和廉租房项目之外,一律停止拆迁,集中力量解决拆迁遗留问题。地方政府不得违反法定程序和法律规定,以政府会议纪要或文件代替法规确定的拆迁许可要件及规划变更,擅自扩大拆迁规模。

三、严格拆迁程序,确保拆迁公开、公正、公平。要积极推进拆迁管理规范,所有拆迁项目都必须按照《城市房屋拆迁管理条例》(国令 305 号)和《城市房屋拆迁估价指导意见》(建住房[2003]234 号)等规定的权限和程序履行职责,严格执行申请房屋拆迁许可、公示、评估、订立协议等程序;对达不成协议的,必须按照《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》(建住房[2003]252 号)的规定严格执行听证、行政裁决、证据保全等程序。特别要执行拆迁估价结果公示制度,依照有关规定实施行政裁决听证和行政强制拆迁听证制度,确保拆迁公开、公正、公平。政府投资建设的工程也要严格按照规定的程序进行。

四、加强对拆迁单位和人员的管理,规范拆迁行为。加强对拆迁单位的资格管理,严格市场准入。所有拆迁项目工程,要通过招投标或委托的方式交由具有相应资质的施工单位拆除。进一步规范拆迁委托行为,禁止采取拆迁费用“大包干”的方式进行拆

迁。房屋价格评估机构要按照有关规定和被搬迁房屋的区位、用途、建筑面积等,合理确定市场评估价格。拆迁人及相关单位要严格执行有关法律、法规和规定,严禁野蛮拆迁、违规拆迁,严禁采取停水、停电、停气、停暖、阻断交通等手段,强迫被拆迁居民搬迁。地方各级人民政府和有关部门要加强对拆迁人员的法制教育和培训,不断增强其遵纪守法意识,提高业务素质。

五、严格依法行政,正确履行职责。地方各级人民政府要进一步转变职能,做到政事、政企分开。凡政府有关部门所属的拆迁公司,必须与部门全部脱钩。政府部门要从过去直接组织房屋拆迁中解脱出来,严格依法行政,实行“拆管分离”,实现拆迁管理方式从注重依靠行政手段向注重依靠法律手段的根本性转变。房屋拆迁管理部门要认真执行拆迁许可审批程序,严禁将拆迁许可审批权下放。严格拆迁许可证的发放,对违反城市规划及控制性详细规划,没有拆迁计划、建设项目批准文件、建设用地规划许可证、国有土地使用权批准文件,以及拆迁补偿资金、拆迁安置方案不落实的项目,不得发放拆迁许可证。严禁未经拆迁安置补偿,收回原土地使用权而直接供应土地,并发放建设用地批准文件。政府行政机关不得干预或强行确定拆迁补偿标准,以及直接参与和干预应由拆迁人承担的拆迁活动。要依法正确履行强制拆迁的权力。

六、加强拆迁补偿资金监管,落实拆迁安置。合理的拆迁补偿安置是维护被拆迁人合法权益、做好拆迁工作的重要基础。拆迁单位既要充分尊重被拆迁人在选择产权交换、货币补偿、租赁房屋等方面的意愿,也不得迁就

少数被拆迁人的无理要求。所有拆迁,无论是公益性项目还是经营性项目、招商引资项目,拆迁补偿资金必须按时到位,设立专门账户,专款专用,并足额补偿给被拆迁人;不得以项目未来收益、机构资金承诺或其他不落实的资金作为拆迁资金来源。各地要按照已确定的合理拆迁规模,提供质量合格、价格合理、户型合适的拆迁安置房和周转房。把拆迁中涉及的困难家庭纳入城镇住房保障的总体安排中,确保其基本居住需要。

七、切实做好拆迁信访工作,维护社会稳定。做好拆迁信访工作是接受群众监督、维护被拆迁人合法权益的重要方式。各地区要建立拆迁信访工作责任制,尤其要建立和完善初信初访责任制以及拆迁纠纷矛盾排查调处机制,及时解决群众反映的问题和合理要求,积极化解拆迁纠纷和矛盾。拆迁上访较多的地区,要对拆迁上访问题进行全面梳理,对投诉的重点问题、普遍性问题要认真摸底。地方人民政府主要领导要亲自组织研究,及时采取针对性措施,制订具体的解决方案,落实责任单位和责任人,限期解决。区别不同情况,采取有效措施,妥善解决拆迁历史遗留问题。同时,对被拆迁人的一些不合理要求,不要作不符合规定的许愿和乱开“口子”,防止造成“以闹取胜”的不良影响。要做好集体上访的疏导工作,防止群体性事件发生并做好处理预案。对少数要价过高,无理取闹的,要坚持原则,不能迁就;对少数公开聚众闹事或上街堵塞交通、冲击政府机关的被拆迁人,要依法及时进行严肃处理。

八、加强监督检查,严肃处理违法违规行爲。各级监察、建设等有关部