

梁书文
景汉朝 [主编]
于世平

最新房地产法律及 配套规定适用丛书

房屋拆迁及配套法律法规 行政解释司法解释与 典型案例

中国人民公安大学出版社

最新房地产法律及配套 规定适用丛书

(房屋拆迁)

主 编 梁书文 景汉朝 于世平
副主编 姚仁安 刘天兴 柯昌信
吴加水 方 向

中国人民公安大学出版社

· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁及配套法律法规行政解释司法解释与典型案例/梁书文
等主编. -北京:中国人民公安大学出版社, 2000. 7

(最新房地产法律及配套规定适用丛书)

ISBN 7-81059-478-8

I. 拆… II. 梁… III. ①拆迁法-法律解释-中国
②拆迁法-案例-中国 IV. D922.181.5
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 34985 号

最新房地产法律及配套规定适用丛书

zui xin fang di chan fa lü ji pei
tao gui ding shi yong cong shu

梁书文 景汉朝 于世平 主编

出版发行:中国人民公安大学出版社
地 址:北京市西城区木樨地南里
邮政编码:100038
印 刷:北京郁文印刷厂

版	次:2000 年 7 月第 1 版
印	次:2000 年 7 月第 1 次
印	张:185
开	本:850 毫米×1168 毫米 1/32
字	数:3460 千字
印	数:0~2000 册

ISBN 7-81059-478-8/D · 399
(全套 8 本)定价:320.00 元

本社图书出现印装质量问题,由发行部负责调换
联系电话:(010)83905728
版权所有 翻印必究
E-mail: cpep@public.bta.net.cn

出版说明

房地产业在现代西方国家，是和汽车、钢铁相并而称的国民经济的三大支柱产业之一。在我国，自改革开放以来，房地产业迅猛发展，伴随着土地使用制度、住房制度及房地产管理体制等方面改革的步步深入，房地产业在国民经济中的基础性、先导性、支柱性地位越来越为人们所认同。

为了规范房地产业的市场行为和管理行为，保障和促进房地产业的发展，全国人民代表大会及其常务委员会曾先后制定并公布了《中华人民共和国土地管理法》（后经修正）、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》等法律；国务院先后发布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国土地管理法实施细则》等行政法规；建设部、国土资源部等行政管理部门制定了大量的行政规章和行政解释；最高人民法院、最高人民检察院也发布了一系列的司法解释。我国房地产法律体系业已初步建立，并不断发展、完善。

面对数量庞大的法律、法规、规章、行政解释、司法解释，如何便捷地找到相应的法律规范，就成了广大实务工作者和理论研究人员的手而突出的问题。这些法律规范分散于各类法律书籍中，查找起来不仅费时费力、事倍功半，而且较难确定其规范性质和内容，即使有所谓的“法律法规数据库”存在，也不能解决这些问题。据此，我们邀请各行政主管部门和最高人民法院、最高人民检察院的有关同志，将现行有效的法律规范进行了详细的疏理，按照建筑、土地、房地产开发买卖、房屋租赁物业管理、拆迁、房改等进行了区分，每本书又根据该类法律规范的逻辑体系再作细分，各类文件均按规范性质和时间顺序排列，查找起来相当容易。

《最新房地产法律及配套规定适用丛书》涵盖了截至2000年7月关于房地产业的几乎所有法律、法规、规章、行政解释、司法解释，堪称全面。同时，为了使读者了解房地产业的司法实务，我们又相应编选了人民法院、仲裁机关已作出裁决的案例。

编辑本类书籍尚属首次，书中缺憾在所难免，欢迎广大读者不吝指正，以使本套丛书更臻完善。

编者

2000年7月

目 录

一、房屋拆迁基本规定

中华人民共和国城市房地产管理法	
(1994 年 7 月 5 日)	(1)
中华人民共和国土地管理法	
(1998 年 8 月 29 日)	(13)
中华人民共和国合同法	
(1999 年 3 月 15 日)	(32)
中华人民共和国土地管理法实施条例	
(1998 年 12 月 27 日)	(89)
国家土地管理局	
关于认真学习宣传贯彻《中华人民共和国城市房地产	
管理法》的通知	
(1994 年 7 月 11 日)	(101)
建设部	
关于贯彻《城市房地产管理法》若干意见的通知	
(1994 年 8 月 13 日)	(105)
国家土地管理局	
关于贯彻《城市房地产管理法》若干问题的批复	
(1995 年 3 月 11 日)	(111)

二、房屋拆迁的一般规定

城市房屋拆迁管理条例

(1991年3月22日) (115)

城市房屋拆迁单位管理规定

(1991年7月8日) (123)

大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例

(1991年2月15日) (127)

最高人民法院

关于由省级人民政府确定单独编制城市规划的矿区
行政管理部门有权对拆迁纠纷作出处理决定
并可向人民法院申请强制执行的函

(1989年7月4日) (132)

建设部

关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知

(1991年7月8日) (133)

建设部

关于城市规划区内原有房屋的拆建翻建办理规划审批
问题的复函

(1992年3月9日) (135)

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

(1992年5月13日) (136)

国务院宗教事务局 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

(1993年1月20日) (137)

建设部

关于转发国家物价局、财政部《关于发布城市房屋
拆迁管理费的通知》的通知

(1993 年 2 月 11 日) (138)

附件：国家物价局 财政部

关于发布城市房屋拆迁管理费的通知

(1993 年 1 月 18 日) (138)

房屋拆迁证据保全公证细则

(1993 年 12 月 1 日) (140)

建设部

关于加强城市房屋拆迁管理工作的通知

(1995 年 7 月 5 日) (144)

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

(1995 年 9 月 4 日) (147)

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

(1995 年 10 月 31 日) (148)

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

(1996 年 7 月 24 日) (149)

三、房屋拆迁的地方规定

北京市城市房屋拆迁管理办法

(1998 年 10 月 15 日) (150)

北京市人民政府

关于北京市城市房屋拆迁补偿的有关规定的批复

(1998年11月5日) (160)

北京市房屋土地管理局

关于实施《北京市城市房屋拆迁管理办法》有关问题的通知

(1998年) (162)

北京市人民政府

关于调整本市城市房屋拆迁补偿办法的批复

(2000年5月22日) (170)

关于调整本市城市房屋拆迁补偿办法的有关规定

(2000年5月27日) (171)

天津市实施《城市房屋拆迁管理条例》细则

(1994年8月16日) (174)

河北省城市房屋拆迁管理实施办法

(1992年4月25日) (187)

山西省城市房屋拆迁管理实施细则

(1997年10月25日) (197)

内蒙古自治区城市房屋拆迁管理条例

(1994年7月17日) (203)

包头市城市建设拆迁管理条例

(1994年5月31日) (214)

辽宁省城市房屋拆迁管理实施细则

(1994年1月7日) (222)

大连市城市房屋拆迁管理条例

(1994年9月25日) (231)

沈阳市城市房屋拆迁管理条例

(1997年5月29日) (243)

吉林省城市房屋拆迁安置管理条例	
(1998 年 5 月 22 日)	(251)
长春市城市房屋拆迁管理条例	
(1998 年 5 月 22 日)	(261)
哈尔滨市城市房屋拆迁管理办法	
(1997 年 1 月 30 月)	(273)
上海市城市房屋拆迁管理实施细则	
(1997 年 12 月 14 日)	(285)
江苏省城市房屋拆迁管理条例	
(1996 年 12 月 13 日)	(303)
浙江省城市房屋拆迁管理实施细则	
(1994 年 12 月 19 日)	(310)
杭州市城市房屋拆迁管理条例	
(1998 年 4 月 20 日)	(321)
合肥市城市房屋拆迁管理办法	
(1997 年 7 月 26 日)	(335)
福建省城市房屋拆迁管理办法	
(1993 年 6 月 8 日)	(343)
厦门市城市房屋拆迁管理规定	
(1996 年 8 月 8 日)	(353)
山东省城市建设房屋拆迁管理办法	
(1990 年 6 月 27 日)	(370)
河南省城市建设拆迁管理办法	
(1993 年 12 月 23 日)	(377)
郑州市城市建设拆迁管理条例 (修正)	
(1996 年 10 月 8 日)	(383)
武汉市城市房屋拆迁安置条例	
(1995 年 9 月 26 日)	(394)

湖南省城市房屋拆迁管理实施细则

(1997 年 12 月 30 日) (405)

广东省拆迁城镇华侨房屋规定

(1995 年 5 月 18 日) (413)

广州市城市房屋拆迁管理条例

(1997 年 5 月 31 日) (416)

汕头经济特区城市房屋拆迁管理规定

(1997 年 9 月 5 日) (428)

深圳经济特区房屋拆迁管理办法

(1994 年 1 月 29 日) (443)

广西壮族自治区实施《城市房屋拆迁管理条例》细则

(修正)

(1997 年 12 月 22 日) (450)

四川省人民政府贯彻国务院《城市房屋拆迁管理条例》

有关规定的通知

(1993 年 9 月 27 日) (461)

成都市城市房屋拆迁管理条例 (修正)

(1998 年 8 月 30 日) (463)

重庆市征地拆迁补偿安置办法

(1994 年 12 月 1 日) (469)

贵阳市建设拆迁管理办法

(1996 年 9 月 26 日) (478)

云南省城市房屋拆迁管理实施细则

(1992 年 6 月 2 日) (491)

云南省城市房屋拆迁管理补充规定

(1997 年 10 月 21 日) (503)

陕西省城市房屋拆迁管理办法

(1993 年 3 月 6 日) (506)

西安市城市建设拆迁安置办法

(1998 年 4 月 23 日) (516)

甘肃省城市房屋拆迁管理办法

(1997 年 10 月 1 日) (523)

兰州市城市房屋拆迁管理办法

(1997 年 12 月 10 日) (533)

宁夏回族自治区实施《城市房屋拆迁管理条例》细则

(1993 年 9 月 20 日) (543)

银川市城市房屋拆迁管理办法

(1995 年 3 月 31 日) (550)

四、房屋拆迁纠纷的处理

中华人民共和国行政诉讼法

(1989 年 4 月 4 日) (557)

中华人民共和国行政复议法

(1999 年 4 月 29 日) (571)

中华人民共和国民事诉讼法

(1991 年 4 月 9 日) (582)

中华人民共和国国家赔偿法

(1994 年 5 月 12 日) (630)

中华人民共和国仲裁法

(1994 年 8 月 31 日) (639)

最高人民法院

关于印发《人民法院诉讼收费办法》的通知

(1989 年 7 月 12 日) (651)

《人民法院诉讼收费办法》补充规定

(1999 年 6 月 19 日) (659)

五、相关案例

- 牡丹江石油化工机械厂诉牡丹江市利民建筑工程
公司、牡丹江市西安区计委房屋动迁协议
纠纷案..... (662)
- 林曦诉福州市台江区人民政府拒绝履行拆迁后安
置住房法定职责案..... (665)
- 成都市未来号商场诉成都市房屋拆迁管理处拆迁
安置行政裁决案..... (668)
- 颜光辉不服永安市人民政府限期房屋拆迁决定案
..... (673)
- 王来媛诉沈河区动迁安置管理办公室不予以安置
决定案..... (676)
- 汤德明等不服上海市南市区人民政府限期拆迁房
屋决定案..... (679)
- 曹庆元等 68 人不服上海市静安区房产管理局核
发房屋拆迁许可证案..... (683)
- 张道清不服浏阳市房地产管理局城市私房拆迁行
政裁决案..... (687)
- 李国铃诉福安市人民政府房屋拆迁违法要求行政
赔偿案..... (690)
- 广州市东山区房地产经营开发公司诉古春友拆迁
安置协议纠纷案..... (694)
- 某市中心粮站诉某市建国路房管所房屋拆迁纠纷案..... (697)
- 青岛市建筑材料工业供销公司诉青岛市土产杂品
总公司房屋拆迁纠纷案..... (699)
- 某市人文公司诉王英强占公房纠纷案..... (700)

华某与常某房屋拆迁仲裁案·····	(702)
杨某与某五金公司房屋拆迁协议仲裁案·····	(704)
某橡胶厂与王某房屋拆迁仲裁案·····	(706)
某开发公司与叶某房屋拆迁仲裁案·····	(709)
某商品房经营公司诉沈某房屋拆迁仲裁案·····	(711)
邵某与某机关房屋拆迁仲裁案·····	(713)

一、房屋拆迁基本规定

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会
委员会第八次会议通过 1994年7月5日中国人民
共和国主席令第29号公布)

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

第二条 在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。”

本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第六条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职、密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第七条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第八条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第九条 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十条 县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。

第十一条 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

第十二条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十三条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十四条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十五条 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十六条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第十八条 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。