



新编常用法律简释

XIN BIAN CHANG YONG FA LU JIAN SHI

15

新编

拆迁当事人

C H A I Q I A N D A N G S H I R E N

常用法律

简释

解释百姓身边的法律

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



新编常用法律简释

XIN BIAN CHANG YONG FA LU JIAN SHI

15

新  
编

拆迁当事人

C H A I Q I A N D A N G S H I R E N

常用法律

简释

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

新编拆迁当事人常用法律简释/中国法制出版社编

—北京：中国法制出版社，2007.5

(新编常用法律简释)

ISBN 978 - 7 - 80226 - 963 - 7

I. 新… II. 中… III. 房屋拆迁 - 法规 - 法律解释 - 汇编 - 中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 064373 号

## 新编拆迁当事人常用法律简释

XINBIAN CHAIQIANDANGSHIREN CHANGYONGFALU JIANSHI

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/12.875 字数/414 千

版次/2007 年 7 月第 1 版

2007 年 7 月印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 963 - 7

定价：26.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话：66034242

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288

## 编辑说明

许多法官、律师和其他从事法律工作的朋友向我们反映，法规汇编和法律释义这两个法律工具类图书的传统品种各有利弊。法规汇编信息量大、关联性强却过于简单、不利于一般读者理解；法律释义虽解释详尽、易于理解掌握却又显篇幅冗长、关联性差。如果将二者简单糅合到一起，不仅篇幅所限而且没有必要。“新编常用法律简释”丛书的最大特点，就是在法规汇编的基础上，选取了使用频率最高、解决纠纷最直接的法条，对其进行注释加工，用最简洁实用的语言将法律条文的含义和应用范围、应用方式一一阐述清楚，充分发挥了法规汇编和法律释义的长处，避免了二者的短处。

### ◆ 用法指引

法规前配以法律指引，引导读者把握本法的主要内容，了解法律规范涉及哪些行为、用于解决哪些纠纷，使读者对该法有一个基本的认识。并提示与之配套的其他相关法律，形成读者对该法所构建的法律体系的初步印象，帮助读者“入门法律”。

### ◆ 术语精释

精选法条中出现的不易理解且可能引起歧义的法律专业术语，用简洁精准的语言进行解释，帮助读者理解法律的基本概念，扫除法条理解的障碍，并配以法律术语拼音索引，方便查找。例如，“不可抗力”在《民法通则》中出现，读者可以通过法律术语拼音索引，查询到“不可抗力”的具体含义。对于书中其他法如《合同法》、《民事诉讼法》中出现的“不可抗力”的表述和应用，均可参见《民法通则》，使法条运用达到触类旁通的效果。因此本书又可作为法律术语小词典使用。

### ◆ 疑难解析

深入浅出地分析使用频率最高、解决纠纷最直接的核心法条中最难懂和最易引起争议的“难点”、“盲点”，使读者读到一个法条，除可理解本法条的意思，还可对其衍生出的其他法律问题一目了然。

细节决定认同，认同成就品牌！真正方便读者知法用法，帮助读者利用法律维护权益，是我们始终不变的追求！

2007年6月

## 法律术语拼音索引

法律术语	法规索引	页 码
<b>B</b>		
被拆迁人	《房地产统计指标解释》	第 143 页
不动产	《民事诉讼法》第 34 条	第 331 页
	《行政诉讼法》第 19 条	第 282 页
不可抗力	《国家赔偿法》第 32 条	第 301 页
	《行政复议法》第 9 条	第 264 页
<b>C</b>		
财产保全	《民事诉讼法》第 92 条	第 343 页
拆迁补偿安置协议	《城市房屋拆迁管理条例》第 13 条	第 6 页
拆迁单位	《城市房屋拆迁管理条例》第 10 条	第 5 页
拆迁范围	《城市房屋拆迁管理条例》第 9 条	第 5 页
拆迁估价	《城市房屋拆迁管理条例》第 24 条	第 9 页
存量房	《房地产统计指标解释》	第 116 页
拆迁人	《房地产统计指标解释》	第 143 页
产权调换	《城市房屋拆迁管理条例》第 23 条	第 9 页
撤诉、申请撤诉	《民事诉讼法》第 131 条	第 350 页

法律术语	法规索引	页码
城市	《城市房屋拆迁管理条例》第2条	第3页
<b>D</b>		
抵押	《城市房屋拆迁管理条例》第30条	第11页
缔约过失责任	《合同法（节录）》第42条	第213页
对行政机关工作人员的奖惩、任免等决定	《行政诉讼法》第12条	第281页
<b>F</b>		
法定代表人	《合同法（节录）》第50条	第214页
	《民事诉讼法》第49条	第334页
法律、法规授权的组织	《国家赔偿法》第7条	第295页
法律行为、法律事实	《民事诉讼法》第67条	第339页
法人	《民事诉讼法》第49条	第334页
法人住所地	《民事诉讼法》第22条	第329页
法庭辩论	《民事诉讼法》第127条	第349页
法庭调查	《民事诉讼法》第124条	第349页
房地产抵押	《房地产统计指标解释》	第135页
房地产开发经营	《房地产统计指标解释》	第125页
房地产转让	《房地产统计指标解释》	第134页
房屋拆迁补偿	《房地产统计指标解释》	第143页
房屋拆迁补偿安置费	《城市房屋拆迁管理条例》第22条	第8页
房屋拆迁证据保全公证	《城市房屋拆迁管理条例》第29条	第10页

法律术语	法规索引	页码
房屋建筑面积	《房地产统计指标解释》	第 120 页
房屋权属登记	《房地产统计指标解释》	第 139 页
房屋施工面积	《房地产统计指标解释》	第 124 页
房屋使用面积	《房地产统计指标解释》	第 122 页
房屋用地	《房地产统计指标解释》	第 122 页
<b>G</b>		
港口	《民事诉讼法》第 34 条	第 331 页
格式合同、格式条款	《合同法（节录）》第 40 条	第 212 页
公积金贷款	《房地产统计指标解释》	第 138 页
公开审判制度	《行政诉讼法》第 6 条	第 280 页
公民	《民事诉讼法》第 49 条	第 334 页
公民经常居住地	《民事诉讼法》第 22 条	第 329 页
公民住所地	《民事诉讼法》第 22 条	第 329 页
共同赔偿义务机关	《国家赔偿法》第 10 条	第 296 页
国家行为	《行政诉讼法》第 12 条	第 281 页
国家以土地使用权作价出资（入股）	《土地管理法实施条例》第 29 条	第 85 页
国有土地租赁	《土地管理法实施条例》第 29 条	第 84 页
<b>H</b>		
合议制度	《民事诉讼法》第 10 条	第 327 页
	《行政诉讼法》第 6 条	第 280 页
划拨土地使用权	《土地管理法》第 2 条	第 60 页
回避制度	《民事诉讼法》第 10 条	第 327 页
	《行政诉讼法》第 6 条	第 280 页

法律术语	法规索引	页码
<b>J</b>		
基本农田、基本农田保护区	《土地管理法》第34条	第66页
经济适用住房	《房地产统计指标解释》	第116页
基础设施建设	《房地产统计指标解释》	第125页
拘传	《民事诉讼法》第100条	第344页
举证责任	《行政诉讼法》第32条	第285页
具体行政行为	《行政复议法》第2条	第261页
	《行政诉讼法》第5条	第280页
具有普遍约束力的决定、命令	《行政诉讼法》第12条	第281页
<b>L</b>		
廉租住房	《房地产统计指标解释》	第145页
两审终审制度	《民事诉讼法》第10条	第327页
	《行政诉讼法》第6条	第280页
<b>N</b>		
农业综合开发土地复垦项目	《土地管理法》第42条	第68页
<b>P</b>		
派出机构	《行政复议法》第15条	第265页
派出机关	《行政复议法》第13条	第265页
赔偿义务机关	《国家赔偿法》第2条	第293页
<b>Q</b>		
期间	《民事诉讼法》第75条	第340页
其他组织	《民事诉讼法》第49条	第334页



法律术语	法规索引	页码
起诉	《民事诉讼法》第 108 条	第 346 页
侵权行为地	《民事诉讼法》第 29 条	第 330 页
缺席判决、按撤诉处理	《民事诉讼法》第 129 条	第 349 页
<b>S</b>		
商品房	《房地产统计指标解释》	第 116 页
商业贷款	《房地产统计指标解释》	第 138 页
商业秘密	《合同法（节录）》第 43 条	第 213 页
上诉	《民事诉讼法》第 147 条	第 352 页
书证、物证	《民事诉讼法》第 63 条	第 338 页
视听资料	《民事诉讼法》第 63 条	第 338 页
送达	《民事诉讼法》第 77 条	第 341 页
诉讼不停止执行原则	《行政诉讼法》第 44 条	第 287 页
<b>T</b>		
提存	《合同法（节录）》第 101 条	第 221 页
土地登记、土地他项权利	《土地管理法实施条例》第 3 条	第 78 页
土地购置费	《房地产统计指标解释》	第 127 页
土地使用权出让	《房地产统计指标解释》	第 124 页
	《土地管理法实施条例》第 29 条	第 84 页
土地使用权出租	《土地管理法实施条例》第 29 条	第 84 页
土地使用权划拨	《房地产统计指标解释》	第 124 页
土地使用权转让	《土地管理法实施条例》第 29 条	第 84 页

法律术语	法规索引	页码
<b>V</b>		
危险房屋	《房地产统计指标解释》	第 120 页
<b>X</b>		
先予执行	《民事诉讼法》第 97 条	第 344 页
闲置土地	《土地管理法》第 37 条	第 67 页
行政复议	《行政诉讼法》第 37 条	第 286 页
行政复议机关	《国家赔偿法》第 8 条	第 295 页
	《行政复议法》第 3 条	第 262 页
行政规章	《行政诉讼法》第 53 条	第 288 页
行政机关负责人信访接待日制度	《信访条例》第 10 条	第 305 页
行政强制措施	《国家赔偿法》第 3 条	第 294 页
	《行政复议法》第 6 条	第 263 页
行政诉讼执行	《行政诉讼法》第 65 条	第 291 页
行政诉讼中的第三人	《行政诉讼法》第 27 条	第 284 页
宣告失踪、宣告死亡	《民事诉讼法》第 160 条	第 354 页
巡回审理	《民事诉讼法》第 121 条	第 348 页
训诫	《民事诉讼法》第 101 条	第 345 页
<b>Z</b>		
再审	《民事诉讼法》第 177 条	第 356 页
证据保全	《民事诉讼法》第 74 条	第 340 页
	《行政诉讼法》第 36 条	第 285 页
执行回转	《国家赔偿法》第 31 条	第 301 页
再上市房	《房地产统计指标解释》	第 116 页
直管产	《房地产统计指标解释》	第 118 页

法律术语	法规索引	页码
指定管辖	《行政诉讼法》第22条	第283页
质证	《民事诉讼法》第66条	第339页
中止诉讼	《民事诉讼法》第136条	第351页
中止执行	《民事诉讼法》第234条	第363页
终结诉讼	《民事诉讼法》第137条	第351页
终结执行	《民事诉讼法》第235条	第364页
重大涉外案件	《民事诉讼法》第19条	第329页
住房公积金	《房地产统计指标解释》	第145页
住宅建筑面积	《房地产统计指标解释》	第120页
住宅使用面积	《房地产统计指标解释》	第122页
自管产	《房地产统计指标解释》	第118页
走访	《信访条例》第16条	第306页
组合贷款	《房地产统计指标解释》	第138页
最终裁决	《行政复议法》第5条	第262页

## 目 录

## 一、综 合

- 城市房屋拆迁管理条例 ..... (3)  
(2001年6月13日)
- 建设部关于清理城市房屋  
拆迁有关地方性法规、  
规章中有关问题的通知 ..... (16)  
(2004年9月3日)
- 城市房屋拆迁工作规程 ..... (17)  
(2005年10月31日)
- 城市房屋拆迁单位管理规定 ..... (19)  
(1991年7月8日)
- 城镇房屋拆迁管理规范化  
工作指导意见(试行) ..... (21)  
(2004年8月24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 ..... (24)  
(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 ..... (28)  
(2003年9月19日)
- 中华人民共和国城市房地  
产管理法 ..... (30)  
(1994年7月5日)

- 中华人民共和国城市规划  
法 ..... (41)  
(1989年12月26日)
- 城市房地产开发经营管理  
条例 ..... (46)  
(1998年7月20日)
- 城市私有房屋管理条例 ..... (51)  
(1983年12月17日)
- 城市危险房屋管理规定 ..... (54)  
(2004年7月20日)

## 二、土地征用的安置补偿

- 中华人民共和国土地管理  
法 ..... (59)  
(2004年8月28日)
- 中华人民共和国土地管理  
法实施条例 ..... (77)  
(1998年12月27日)
- 确定土地所有权和使用权  
的若干规定 ..... (87)  
(1995年3月11日)
- 国土资源部关于加强征地  
管理工作的通知 ..... (93)  
(1999年12月24日)
- 国土资源部关于完善征地  
补偿安置制度的指导意

见 ..... (96)  
(2004年11月3日)

大中型水利水电工程建设  
征地补偿和移民安置条  
例 ..... (98)  
(1991年2月15日)

长江三峡工程建设移民条  
例 ..... (101)  
(2001年2月21日)

### 三、拆迁房屋面积与估价

房产测量规范 ..... (111)  
(2000年2月22日)

房地产统计指标解释(试  
行) ..... (116)  
(2002年3月20日)

建筑工程建筑面积计算规  
范 ..... (147)  
(2005年4月15日)

商品房销售面积计算及公  
用建筑面积分摊规则(试  
行) ..... (154)  
(1995年9月8日)

商品房销售面积测量与计  
算计量技术规范 ..... (156)  
(1998年12月28日)

关于房屋建筑面积计算与  
房屋权属登记有关问题  
的通知 ..... (162)  
(2002年3月27日)

城市房屋拆迁估价指导意  
见 ..... (164)  
(2003年12月1日)

房地产估价规范 ..... (167)  
(1999年2月12日)

房地产估价机构管理办法 ..... (188)  
(2005年10月12日)

房地产估价师注册管理办  
法 ..... (197)  
(2001年8月15日)

### 四、房屋拆迁补偿与安置

城市房屋拆迁补偿、安置  
协议公证细则 ..... (205)  
(1992年10月9日)

中华人民共和国合同法(节  
录) ..... (207)  
(1999年3月15日)

经济适用住房管理办法 ..... (225)  
(2004年5月13日)

城镇最低收入家庭廉租住  
房管理办法 ..... (229)  
(2003年12月31日)

城市房屋权属登记管理办  
法 ..... (232)  
(2001年8月15日)

### 五、房屋拆迁裁决与听证

城市房屋拆迁行政裁决工  
作规程 ..... (239)  
(2003年12月30日)

房屋拆迁证据保全公证证  
则 ..... (242)  
(1993年12月1日)

公证程序规则 ..... (245)  
(2002年6月18日)

国土资源听证规定 ..... (252)  
(2004年1月9日)

## 六、房屋拆迁救济途径

- 中华人民共和国行政复议  
法 ..... (261)  
(1999年4月29日)
- 国土资源行政复议规定 ..... (270)  
(2001年7月27日)
- 中华人民共和国行政诉讼  
法 ..... (279)  
(1989年4月4日)
- 中华人民共和国国家赔偿  
法 ..... (293)  
(1994年5月12日)
- 信访条例 ..... (302)  
(2005年1月10日)
- 建设部信访工作管理办法 ..... (312)  
(2005年11月10日)
- 国土资源信访规定 ..... (319)  
(2006年1月4日)
- 中华人民共和国民事诉讼

法 ..... (326)

(1991年4月9日)

- 最高人民法院研究室关于  
人民法院是否受理涉及  
军队房地产腾退、拆迁  
安置纠纷案件的答复 ..... (367)  
(2003年8月18日)

- 国土资源部关于加快推进  
征地补偿安置争议协调  
裁决制度的通知 ..... (368)  
(2006年6月21日)

## 附 录

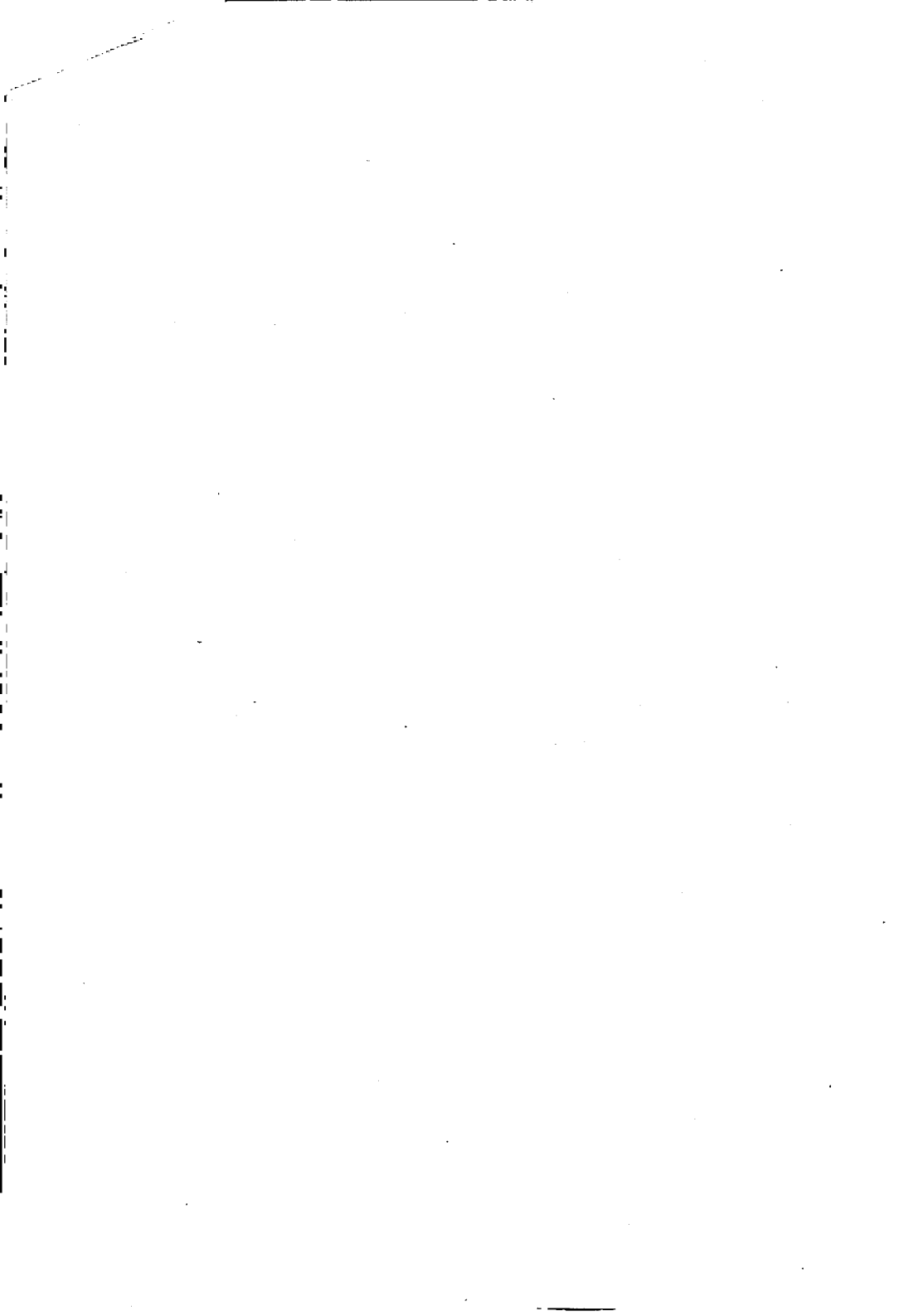
- 城市房屋拆迁法律关系图 ..... (375)
- 城市房屋拆迁流程图 ..... (376)
- 征地、拆迁、安置补偿计  
算公式 ..... (377)
- 城市房屋拆迁管理条例速  
查表 ..... (379)
- 房屋拆迁安置补偿合同 ..... (394)

---

# 一、综合

---

YI  
ZONGHE





## 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

### 指 引

随着城市建设的快速发展,城市房屋拆迁已成为城市管理的一项经常性活动,也是与百姓生活息息相关的一件大事。因城市房屋拆迁而引发的法律问题、社会问题也越来越受人们关注。

《城市房屋拆迁管理条例》,就以下问题作出了具体规定:(1)如何申请拆迁许可证;(2)如何委托拆迁;(3)一旦拆迁范围确定后,被拆迁人都有哪些禁止行为;(4)拆迁补偿安置协议主要包括哪些内容;(5)哪些补偿安置协议需要公证;(6)达成(或未达成)协议拒绝搬迁的应如何处理;(7)什么情况下强制拆迁;(8)实行强制拆迁的,如何办理证据保全公证;(9)拆迁补偿都有哪些方式,如何确定;(10)拆除哪些建筑不予补偿或者给予适当补偿;(11)拆迁公益事业用房、租赁房屋、产权不明确的房屋和设有抵押的房屋应该如何补偿;(12)什么情况下应支付搬迁补助费和临时安置补助费;(13)有哪些拆迁违法行为,应该如何处罚;等等。

### 第一章 总 则

**第一条 【立法宗旨】** 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 【适用范围】** 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。

#### ◆ 法律术语

**城市:** 是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。

**城市规划区:** 是指城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。城市规划区的具体范围,由城市人民政府在编制的城市总体规划中划定。

#### ◆ 疑难解析

根据本条规定,只有城市规划区