

法律法规释义系列

城市房屋拆迁 管理条例 问答

本书编写组

中国法制出版社

81.5

城市房屋拆迁管理 条例问答

本书编写组

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市房屋拆迁管理条例问答/本书编写组著 - 北京:
中国法制出版社, 2001.9
ISBN7 - 80083 - 844 - 7

I. 城… II. 本… III. 城市房屋 - 拆迁管理 - 条例问答 - 中国
IV. D926.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 70814 号

城市房屋拆迁管理条例问答

CHENGSHI FANGWU CHAIQIAN GUANLI TIAOLI WENDA

编著/本书编写组

经销/新华书店

印刷/河北省涿州市新华印刷厂

开本/850×1168 毫米 32

印张/5.375 字数/102 千

版次/2001 年 9 月北京第 1 版

2001 年 9 月北京第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN7 - 80083 - 844 - 7/D·809

(北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031)

定价: 10.00 元

(如发现印装问题请与本社发行部联系 电话: 66062752)

前 言

《城市房屋拆迁管理条例》已经 2001 年 6 月 6 日国务院第 40 次常务会议通过，于 2001 年 6 月 13 日以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。它的公布与施行，对于加强城市房屋拆迁工作的管理，维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目顺利进行，具有十分重要的意义和作用。

贯彻实施《条例》，需要做好多方面的工作。当前的主要任务是认真学习、深入宣传《条例》，准确领会和把握《条例》确定的基本原则和制度，这是切实贯彻实施《条例》的前提，也是做好城市房屋拆迁工作的前提。同时，要加强对城市房屋拆迁的监督管理，加大执法力度，切实保证《条例》所确立的制度和措施的贯彻、实施，以维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目的顺利进行。

为了深入学习、广泛宣传《条例》，更好地贯彻执行《条例》，我们组织参与《条例》审查工作的有关同志，编写了这本《城市房屋拆迁管理条例问答》，具体参加此项工作有高晓、钱方、李元、方雷、青利、梁敏、刘海生。本书以问答的形式，对《条例》的内容进行了解释和说明，同时还收录了相关的法律、行政法规。相信该书的出版，对社会各界学习、领会《条例》会有所裨益。

由于时间仓促，加之水平有限，书中难免有疏漏之处，敬请读者批评指正。

本书编写组

2001年8月

目 录

城市房屋拆迁管理条例	(1)
关于《城市房屋拆迁管理条例》修改及其实施 的几个问题	(8)
《城市房屋拆迁管理条例》问答	(22)
1. 什么是房屋拆迁,为什么要制定专门的行 政法规规范房屋拆迁行为?	(22)
2. 条例的适用范围是什么?	(24)
3. 怎样理解条例关于“需要对被拆迁人补偿、 安置”的含义?	(25)
4. 为什么将“符合城市规划”作为房屋拆迁 的原则之一?	(26)
5. 城市房屋拆迁为什么必须有利于城市旧区 改造?	(27)
6. 为什么要强调房屋拆迁必须有利于生态环 境改善?	(28)
7. 为什么要强调房屋拆迁必须保护文物古迹?	(29)
8. 条例的基本当事人有哪些?	(30)
9. 条例规定的拆迁基本当事人有哪些基本 权利和义务?	(31)
10. 城市房屋拆迁的管理机构有哪些,他们 分别履行哪些职能?	(32)
11. 怎样理解条例关于“县级以上地方人民	

政府负责管理房屋拆迁工作的部门”？	(33)
12. 条例关于拆迁管理的规定有什么特点？	(35)
13. 实施房屋拆迁应当具备什么条件？	(36)
14. 申请人应当向哪个部门申请领取房屋拆 迁许可证？	(38)
15. 申请领取房屋拆迁许可证应当提交哪些 资料？	(38)
16. 条例对房屋拆迁管理部门审查拆迁申请 的期限有什么规定？	(42)
17. 房屋拆迁管理部门如何公布房屋拆迁公告？	(43)
18. 为什么拆迁人必须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？	(44)
19. 拆迁人如何办理延长拆迁期限的手续？	(46)
20. 拆迁人实施房屋拆迁的方式有哪些？	(46)
21. 为什么房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人， 并不得接受拆迁委托？	(47)
22. 拆迁人如何委托拆迁业务？	(48)
23. 为什么拆迁委托合同必须备案？	(50)
24. 拆迁单位为什么不得转让拆迁业务？	(50)
25. 拆迁范围确定后，拆迁范围内的单位和个人 不得从事哪些活动？	(51)
26. 如何理解条例关于在拆迁范围内“暂停办 理相关手续”？	(53)
27. 如何理解条例关于“延长暂停办理相关手 续的期限”？	(54)
28. 拆迁人与被拆迁人如何订立拆迁补偿安置 协议？	(54)
29. 如何订立租赁房屋的拆迁补偿安置协议？	(57)

30. 房屋拆迁管理部门代管的房屋如何拆迁? (60)
31. 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, 应当怎么办? (62)
32. 当事人对房屋拆迁补偿安置达不成协议的, 应当怎么办? (64)
33. 当事人对裁决不服的, 应当怎么办? (67)
34. 在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的, 如何执行? (70)
35. 为什么要在实施强制拆迁前办理证据保全? (72)
36. 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, 如何执行? (73)
37. 转让尚未完成拆迁补偿安置建设项目的, 怎么办? (75)
38. 为什么要监督拆迁补偿安置资金的使用? (77)
39. 为什么要建立、健全房屋拆迁档案管理
制度? (79)
40. 为什么要将原来的拆迁补偿和安置合并? (81)
41. 拆迁补偿的对象是什么? (82)
42. 拆迁补偿的方式有哪些? (84)
43. 谁有权利决定拆迁补偿的方式? (86)
44. 如何确定货币补偿金额? (87)
45. 如何进行被拆迁房屋的房地产市场价格
评估? (90)
46. 如何以产权调换的形式进行拆迁补偿? (91)
47. 在什么情况下拆迁补偿不允许当事人
选择产权调换的方式? (92)

48. 拆迁公益事业房屋如何进行补偿？	(93)
49. 条例为什么要对租赁房屋的拆迁补偿作出专门的规定？	(95)
50. 租赁房屋的拆迁补偿安置如何进行？	(96)
51. 条例对用于拆迁安置的房屋有什么要求？	(97)
52. 拆迁产权不明确的房屋，如何进行补偿安置？	(98)
53. 被拆迁的房屋如果设有抵押权的，应该如何处理？	(100)
54. 拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人因拆迁而引起的搬迁和临时安置承担什么责任？	(102)
55. 拆迁当事人对过渡期限应该承担怎样的责任？	(103)
56. 条例对拆迁非住宅房屋有什么特殊规定？	(105)
57. 设置罚则的目的和意义是什么？	(106)
58. 法律责任的含义、特征是什么？它有哪些分类？	(106)
59. 什么是行政处罚？	(108)
60. 什么是行政处分？	(110)
61. 条例的罚则有什么特点？	(111)
62. 什么是未取得房屋拆迁许可证，擅自实施拆迁的行为？	(111)
63. 对未取得房屋拆迁许可证、擅自实施拆迁的，如何处罚？	(112)
64. 什么是以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的行为？	(113)

65. 对以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的 违法行为如何处罚？	(114)
66. 什么是未按房屋拆迁许可证确定的拆迁 范围实施房屋拆迁的行为？	(115)
67. 为什么要对委托不具有拆迁资格的 单位实施拆迁的行为进行处罚？	(116)
68. 为什么要对擅自延长拆迁期限的行为 进行处罚？	(116)
69. 对未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围 实施房屋拆迁的行为、委托不具有拆迁 资格的单位实施拆迁的行为、擅自延长 拆迁期限的行为如何处罚？	(117)
70. 为什么要对接受委托的拆迁单位转让拆 迁业务的行为进行处罚？	(118)
71. 对接受委托的拆迁单位转让拆迁业务的 行为如何进行处罚？	(119)
72. 行政机关是法律责任的主体吗？	(120)
73. 行政机关的违法行为有哪些表现形式？	(120)
74. 行政机关所应该承担法律责任的形式有 哪些？	(121)
75. 什么是法律的附则，它有什么特点？	(122)
76. 什么是城市规划区外的国有土地，具体 包括哪些情况？	(123)
77. 法的实施日期的法律意义是什么？	(124)
78. 如何确定新旧条例的适用问题？	(125)
国务院法制办、建设部负责人就修改《城市 房屋拆迁管理条例》的有关问题答记者问	(126)

附录：

中华人民共和国城市规划法	(132)
中华人民共和国城市房地产管理法	(140)
城市房地产开发经营管理条例	(153)

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的补偿安置资金应当全部用于房屋拆迁的补偿安置，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。

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