



焦点生活法律丛书

房屋拆迁如何补

主编 / 韩 灯

图解步骤 一目了然
要点直击 通俗易懂
典型案例 触类旁通



中国法制出版社

焦点生活法律丛书

房屋拆迁如何补

主 编:韩 灯

撰 稿 人:项先权 姜孟亚 韩 灯
虞秀凌 陈伟德 曾静音

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁如何补/韩灯主编. —北京:

中国法制出版社, 2005. 4

ISBN 7 - 80182 - 488 - 1

I. 房… II. 韩… III. 房屋 - 拆迁 - 如何补
IV. D923. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 078588 号

焦点生活法律丛书

房屋拆迁如何补

FANGWU CHAIQIAN RUHEBU

主编/韩 灯

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

印张/6 字数/113 千

版次/2005 年 4 月第 1 版

2005 年 4 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80182 - 488 - 1

定价: 11.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66070041

网 址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

编辑部电话: 66070047

读者俱乐部电话: 66026596

邮购部电话: 66033288

前 言

随着经济建设的发展，城市化速度的加快，房屋拆迁工作也就成了一个非常重要的问题。而且由于房屋是最为基本的生活资料，所以房屋拆迁涉及到民众直接的生活利益。房屋拆迁工作是城市建设的前提，关系到人民群众切身利益，涉及社会稳定大局，政策性强，影响面大。房屋拆迁工作在近几年中暴露了很多法律和社会问题：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。在房屋拆迁中必须处理好城市建设发展和保护群众合法权益、维护社会稳定的关系，针对新情况、新问题，研究新措施、新办法，加强城市房屋拆迁管理。做好农村和城乡结合部征地拆迁工作，切实维护农民的合法利益。《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》（〔2003〕42号）中指出，要坚持依法行政，严格依法审批房屋拆迁许可证，监督检查拆迁政策执行情况，依法严肃查处违法行为。推行拆迁各项公示制度，实施拆迁“阳光工程”。坚持文明拆迁，提高拆迁和评估工作质量。在拆迁过程中，要耐心细致地做好工作，对极少数无理取闹者坚决及时依法处理。公布并认真执行拆迁工作纪律要求，建立健全拆迁纪检、监察机制，畅通群众监督举报渠道。严肃查处违法违纪行为，坚决打击

野蛮拆迁行为，依法取缔违法违纪的拆迁和评估单位。坚持违法必究，对拆迁中有违法违纪行为的单位和个人依法追究法律责任。各级政府要加强对拆迁市场的监督管理，少数未与政府部门脱钩的拆迁和评估机构要尽快脱钩改制。培育和发展拆迁市场，完善市场规则。严格审批房屋拆迁和评估资质，引导拆迁行业规模发展，对现有拆迁和评估机构进行清理整顿。强化拆迁队伍法律意识和文明拆迁意识，提高拆迁队伍素质。通过规范拆迁市场和加强拆迁单位的监督管理，建立稳定规范的拆迁和评估队伍，树立拆迁行业的良好形象。要坚持正确的舆论导向，加大拆迁政策及拆迁工作情况的宣传力度，及时公布拆迁相关政策和办事程序。组织拆迁单位开展拆迁现场政策宣传活动，编写和提供拆迁政策问答和咨询服务。加强与电视、报刊等媒体的沟通和联系，从维护社会稳定的大局出发，向广大群众宣传城市建设成就和拆迁工作情况，防止渲染、炒作，避免激化矛盾。2004年6月6日国务院又发出《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（国办发〔2004〕46号）》要求，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。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化，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，加强对拆迁单位和管理，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。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。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。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。加强监督检查，严肃处理违法违规行为。各级监察、建设等有关部门要加强协调和配合，加大对城镇房屋拆迁中违法违规案件的查处力度。对各级人民政府及有关行政主管部门违反城市规划以及审批程序、盲目扩大拆迁规模以及滥用职权强制拆迁的现象坚决予以查处。对在拆迁中连续发生严重损害群众利益导致恶性事件的部门和地区，要追究领导者和直接责任人的责任。对不按规定程序进行拆迁的，要及时予以纠正，并追究有关责任单位的领导责任。对滥用强制手段，造成严重后果的，要依法给予行政纪律处分，构成犯罪的，要依法追究刑事责任。对违法违规的拆迁单位和评估机构，要依法严厉查处。对故意拖欠、挤占、挪用拆迁补偿资金等违法违规行为，要严肃追究当事人和直接领导人的责任。对野蛮拆迁，严重侵犯居民利益的行为，要坚决制止，情节严重的，要取消其相应资格，依法严肃处理。完善法律法规，健全政策措施。要把城镇房屋拆迁工作纳入法制化和规范化的轨道，继续完善有关政策法规。针对《城市房屋拆迁管理条例》实施中存在的问题，各地区要进一步制定和完善有关房屋拆迁的政策。有关部门要配合最高人民法院尽快出台有关房屋拆迁的司法解释，规范房屋拆迁行政裁决、强制执行程序和有关问题；各地区要依据国家有关拆迁工作的法律法规，制定和完善地方性法规、规章和文件，对与《城市房屋拆迁管理条例》不符的，要迅速组织修订；对政策不明确，但确属合理要求的，要抓紧制定相应的政策。

实际上，在现代社会对当事人权利利益的保护主要是通过法律实现的，因此在房屋拆迁过程中，了解了有关政策之后，更应该从具体的法律规定层面了解房屋拆迁的法律规定和规则，明确在房屋拆迁的法律关系中当事人的权利义务关系。

目 录

第一部分 基本概念和法律索引	(1)
一、基本概念	(1)
(一) 房屋拆迁	(1)
(二) 拆迁人和被拆迁人	(1)
(三) 拆迁管理人	(2)
(四) 拆迁单位	(2)
(五) 拆迁计划和方案	(2)
(六) 拆迁许可证	(2)
(七) 拆迁公告	(3)
(八) 拆迁协议	(3)
(九) 拆迁补偿	(3)
(十) 产权调换	(4)
☐ 哪些机关可以解决城市房屋拆迁纠纷?	(4)
(十一) 拆迁安置	(4)
(十二) 拆迁纠纷	(5)
(十三) 搬迁补助费	(5)
(十四) 临时安置补偿费	(5)
(十五) 委托拆迁	(5)
(十六) 强制拆迁	(6)
(十七) 货币补偿基准价	(6)

(十八) 拆迁裁决	(6)
(十九) 房屋拆迁证据保全公证	(6)
(二十) 城市房屋拆迁单位	(7)
(二十一) 市场价补偿安置	(7)
(二十二) 异地产权房屋安置	(7)
二、法律索引	(7)
第二部分 房屋拆迁补偿的基本步骤	(9)
1. 一般的房屋拆迁程序	(9)
2. 拆迁方案的确定	(10)
3. 拆迁许可证的申请	(10)
4. 拆迁公告的发布	(11)
5. 拆迁协议的签订	(11)
6. 拆迁补偿的一般程序	(21)
7. 房屋拆迁补偿安置纠纷的行政裁决程序	(21)
第三部分 要点直击	(22)
1. 合法的拆迁管理单位如何确定?	(22)
2. 拆迁法律关系的当事人如何确定?	(22)
3. 拆迁单位与拆迁人之间的协议要查阅吗?	(24)
4. 房屋拆迁补偿的基本原则是什么?	(24)
5. 如何区分集体土地征用中房屋拆迁 与城市房屋拆迁的不同和规则适用?	(24)
6. 集体土地上的房屋拆迁应该注意的问题 有哪些?	(25)
7. 拆迁代管房屋的有关问题如何处理?	(27)
☞ 拆迁范围确定后, 拆迁范围内的单位和个人 不得再进行哪些活动?	(28)

8. 拆迁补偿安置纠纷的性质问题如何确定? (28)
9. 如何处理房屋拆迁补偿过程中的评估程序
和行政裁决程序? (29)
10. 《城市房屋拆迁管理条例》的适用范围如何? ... (29)
11. 集体土地上的房屋拆迁所需要进行的安置补偿
适用什么样的法律呢? (30)
12. 侵犯被拆迁人合法权益的地方政府文件是否
能够作为认定安置补偿裁决合法的依据? (31)
13. 在房屋拆迁安置补偿过程中如何认定私人房屋
的非住宅性质? (32)
14. 拆迁非住宅房屋如何安置补偿? (32)
- ✎ 拆除违章建筑和临时建筑可以获得赔偿吗? (34)
15. 拆迁补偿安置协议签订时应该注意的问题
有哪些? (34)
16. 拆除违章建筑如何补偿? (35)
17. 拆迁中遇有临时用地上的建筑物如何
补偿安置? (36)
18. 在审查《房屋拆迁许可证》时应该注意哪些
问题? (37)
19. 在房屋拆迁中补偿安置的对象是否包括土地
使用权? (37)
20. 在房屋拆迁补偿中有哪些情况进行证据
保全公证? (38)
21. 在房屋拆迁补偿的证据保全公证中应该注意
什么? (39)
22. 公益事业用房拆迁如何安置补偿? (40)

23. 有租赁关系的房屋被拆迁时, 如何进行
补偿安置? (41)
24. 有产权纠纷的房屋拆迁如何安置补偿? (41)
25. 拆迁补偿金如何发放? (42)
26. 拆迁单位的合法性如何确定? (43)
27. 如何认识房屋拆迁土地征用中的公共利益? (44)
28. 如何选择房屋拆迁估价机构? (45)
29. 城市建设中拆迁教堂、寺庙等房屋如何
补偿安置? (47)
30. 在房屋拆迁安置补偿过程中行政裁决的范围
如何? (48)
- ❏ 在什么情况下, 可以由有关部门或人民法院
强制拆迁? (49)
31. 拆迁人或被拆迁人申请裁决应提交哪些
资料? (49)
32. 行政裁决的程序如何? (50)
33. 未经行政裁决能否实施行政强制拆迁? (51)
34. 拆迁房价如何评定? (52)
35. 拆迁过程中如何保护被拆迁人? (52)
36. 对评估结果有疑问、有异议该如何处理? (53)
37. 办理城市房屋拆迁安置补偿协议的公证时
应该注意什么? (54)
38. 房屋拆迁裁决做出后, 当事人之间又另行达成
拆迁安置协议并履行, 二者的效力应当
如何认定? (55)
39. 当事人之间就拆迁补偿安置发生争议的如何

处理?	(55)
40. 房屋拆迁当事人的权利义务有哪些?	(56)
41. 房屋拆迁安置的房屋被拆迁人出卖的, 被拆迁人如何救济?	(57)
42. 城市房屋拆迁必须符合什么要求?	(58)
43. 拆迁人须遵守哪些规定?	(58)
44. 房屋拆迁货币补偿金额如何确定?	(59)
45. 签订拆迁补偿安置协议是怎么回事?	(59)
46. 拆迁安置合同的安置面积、地点、楼层、 结算纠纷如何处理?	(60)
47. 房屋产权证对拆迁补偿有什么重要意义?	(61)
48. 拆迁人违反了拆迁安置过渡期限的如何 处理?	(63)
 拆迁非住宅房屋的造成停产、停业的, 拆迁人 怎样补偿?	(63)
49. 如何理解货币化安置?	(63)
50. 拆迁补偿安置工作尚未完成而项目转移的, 如何处理?	(64)
51. 如何理解货币补偿中的房屋区位和用途?	(65)
52. 公有房屋拆迁如何补偿?	(65)
53. 危改项目如何办理房屋拆迁许可证?	(66)
54. 拆迁范围内户口冻结后能否迁入新户?	(66)
55. 拆迁居住房屋有哪些补偿安置方式? 市场价 补偿安置标准如何确定?	(66)
56. 拆迁私有住房和公有住房时, 如何对所有人、 承租人补偿安置?	(67)

57. 拆迁人以及拆迁单位违反规定进行拆迁的应该
承担什么法律责任? (68)
58. 拆迁补偿的对象是什么人? (69)
59. 产权调换是怎么回事? 如何结算差价? (70)
60. 在房屋拆迁补偿中租赁房屋如何界定? (71)
61. 被拆迁人对发布的拆迁公告不服的是否可以
申请撤销? (71)
62. 存在租赁关系的房屋拆迁时, 房屋所有人与
拆迁人单独签订拆迁安置补偿协议, 并开始
履行的, 承租人如何寻求救济? (72)
63. 在房屋拆迁过程中, 当事人达成协议又后悔的,
能否申请裁决? (73)
64. 在拆迁中涉及军事设施应该怎么办? (73)
65. 在拆迁中涉及文物应该怎么办? (74)
66. 超出安置协议规定的面积应当如何计算价格? ... (74)
67. 怎样确定房屋拆迁补偿金额? (75)
68. 作价补偿与货币补偿有什么不同? (75)
69. 货币补偿与产权调换是否为等价的? (76)
70. 在拆迁中如果产权登记面积与实际面积
不一致时应当怎么办? (77)
71. 在拆迁中房改房产权登记面积与实际面积
不一致时应当怎么办? (77)
- ☞ 房屋拆迁纠纷起诉到法院时, 应该按民事案件
处理还是行政案件处理? (78)
72. 在房屋被拆除后应当怎样办理注销登记和
他项登记? (78)

73. 在办公楼上的集体宿舍要被拆迁, 住户是否应当有补偿或安置的权利? (79)
74. 所有权人是否可以将设有抵押权的房屋拆迁补偿款直接归为己有? (79)
75. 拆迁安置对象指的是哪些人? (80)
76. 拆迁安置地点在法律上有何规定? (80)
77. 安置争议如何处理? (81)
78. 对拆迁安置房屋的质量和安全性有什么要求? (82)
79. 拆迁安置房应当怎样验收? (83)
80. 在拆迁安置中能否擅自延长过渡期限? (84)
81. 超期未作安置应支付的临时安置补助费有什么标准吗? (85)
82. 承租人能否要求被拆迁人重新提供租赁房? (85)
83. 对标准租房所有权人如何补偿和对承租人如何安置? (86)
84. 对公有住房承租人补偿安置如何规定? (87)
85. 拆迁安置时房屋承租人的权益怎样保护? (87)
86. 什么是拆迁的周转与临时过渡? (88)
- ☞ 涉及军队房地产腾退、拆迁安置而引起的纠纷, 应当怎样处理? (89)
87. 拆迁人私自处分安置用房如何处理? (89)
88. 产权证上只有夫妻一方姓名的房子拆迁后应当如何补偿? (90)
89. 公益事业用房拆迁应当注意哪些问题? (90)
90. 如何正确理解拆迁法律关系的性质和当事人

之间的关系？	(91)
91. 人民法院应该对行政裁决所依据的评估报告 进行合法性审查吗？	(93)
92. 在房屋拆迁行政裁决中调解是否为必须？	(93)
93. 房屋拆迁行政裁决中是否需要设立中止 程序？	(94)
94. 违法强制拆迁的责任如何承担？	(94)
95. 房屋拆迁管理机关的通知义务有哪些？	(95)
96. 拆迁房屋涉及哪些抵押和财产保全问题？	(95)
97. 拆迁行政案件的管辖问题如何认定？	(96)
98. 区人民政府房屋拆迁主管部门诉讼主体资格 问题如何判定？	(97)
99. 房屋拆迁中先予执行的审查怎样进行？	(98)
100. 国有土地使用权批准文件的审查如何进行？	(99)
第四章 典型案例	(100)
一、沈光明等诉玛纳斯县人民政府强制拆迁 赔偿损失案	(100)
二、张传根不服含山县房屋拆迁办公室拆迁 裁决案	(106)
三、康水钧不服厦门市土地房产管理局房屋 拆迁裁决案	(111)
四、徐祝康等不服无锡市房产管理局颁发房屋 拆迁许可证案	(117)
第五部分 法律直击	(123)
城市房屋拆迁管理条例	(123)
(2001年6月6日)	
城市危险房屋管理规定	(130)

(2004 年 7 月 20 日)	
房屋拆迁证据保全公证细则	(134)
(1993 年 12 月 1 日)	
城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则	(138)
(1992 年 10 月 9 日)	
城市房屋拆迁估价指导意见	(142)
(2003 年 12 月 1 日)	
城市房屋拆迁行政裁决工作规程	(148)
(2003 年 12 月 30 日)	
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	(153)
(1996 年 7 月 24 日)	
信访条例	(154)
(2005 年 1 月 10 日)	
附：全国信访部门通讯方式	(168)