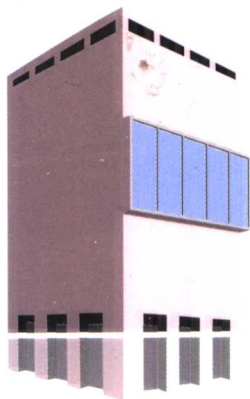




法律与生活丛书
——房地产自助手册



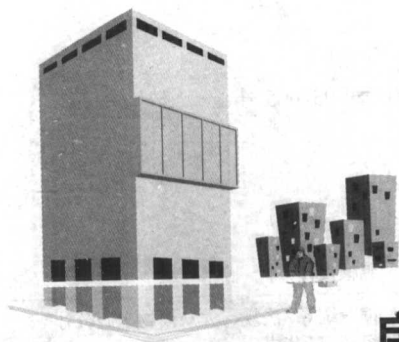
房屋拆迁 法规自助

· 2005年版 ·



法律出版社
LAW PRESS CHINA

LAW
&
LIFE 法律与生活丛书
——房地产自助手册



· 2005年版 ·

房屋拆迁 法规自助

法律出版社法规中心·编



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁法规自助:2005年版/法律出版社法规中心
编. —北京:法律出版社,2005.4
(法律与生活丛书. 房地产自助手册)
ISBN 7-5036-5553-4

I. 房… II. 法… III. 房屋拆迁—法规—汇编—
中国 IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 032665 号

法律出版社·中国

责任编辑/李 群

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/北京中科印刷有限公司

编辑统筹/法规与大众读物出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/787×1092 毫米 1/32
版本/2005 年 6 月第 2 版

印张/9.5 字数/257 千
印次/2005 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

销售热线/010-63939792/9779

传真/010-63939777

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-5553-4/D·5270

定价:16.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



目 录

中华人民共和国城市规划法

(1989年12月26日)..... (1)

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994年7月5日)..... (8)

城市私有房屋管理条例(节录)

(1983年12月17日)..... (20)

城市房地产开发经营管理条例

(1998年7月20日)..... (24)

城市房屋拆迁管理条例

(2001年6月13日)..... (31)

附:关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知

(2001年7月25日)..... (38)

城市房屋拆迁单位管理规定

(1991年7月8日)..... (40)

城市房屋拆迁、安置协议公证细则

(1992年10月9日)..... (44)

城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)

(1993年9月22日)..... (47)

房屋拆迁证据保全公证细则

(1993年12月1日)..... (49)

房地产统计指标解释(试行)(节录)

(2002年3月20日)..... (52)

城市房屋拆迁估价指导意见

(2003年12月1日)..... (53)



城市房屋拆迁行政裁决工作规程

(2003 年 12 月 30 日)..... (58)

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 年 9 月 19 日)..... (63)

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)..... (66)

财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知

(2005 年 3 月 22 日)..... (71)

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

(1993 年 1 月 20 日)..... (71)

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)..... (72)

国务院法制办公室对广东省人民政府法制办公室“关于执行〈城市房屋拆迁管理条例〉有关问题的请示”的答复

(2002 年 1 月 22 日)..... (73)

国务院法制办公室对北京市人民政府法制办公室〈关于城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示〉的答复

(2002 年 1 月 24 日)..... (73)

附:北京市人民政府法制办公室关于城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示

(2001 年 12 月 11 日)..... (75)

国务院法制办公室关于对建设部办公厅〈关于对房屋拆迁政策法规的答复是否属于具体行政行为的请示〉的复函

(2002 年 8 月 27 日)..... (77)



建设部办公厅关于如何界定拆迁项目适用新老条例的复函 (2002年12月16日)	(78)
国务院法制办公室对建设部办公厅《关于上级房屋拆迁 管理部门对下一级房屋拆迁管理部门作出的拆迁裁决 是否具有行政复议管辖权的请示》的复函 (2003年7月26日)	(78)

地方性法规

北京市城市房屋拆迁管理办法 (2001年11月1日)	(80)
附:《北京市城市房屋拆迁管理办法》实施意见 (2003年9月10日)	(89)
关于《北京市城市房屋拆迁管理办法》第九条的解释 (2002年8月19日)	(96)
北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定 (2001年11月15日)	(97)
附:关于《北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定》执行 中有关问题的通知 (2003年4月9日)	(100)
北京市房屋拆迁评估管理暂行规定 (2001年11月16日)	(101)
北京市城市房屋拆迁裁决程序规定 (2002年12月16日)	(103)
北京市房屋拆迁单位管理办法 (2003年4月16日)	(106)
北京市集体土地房屋拆迁管理办法 (2003年6月6日)	(117)
附:《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》实施意见 (2003年7月28日)(85)	(122)
北京市宅基地房屋拆迁补偿规则 (2003年7月10日)	(131)



上海市城市房屋拆迁管理实施细则	
(2001年10月29日)	(132)
附:关于贯彻执行《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》若干意见的通知	
(2001年12月1日)	(149)
上海市城市房屋拆迁单位管理实施办法	
(2001年10月16日)	(154)
上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定	
(2002年4月10日)	(159)
上海市房屋拆迁评估管理暂行规定	
(2004年3月29日)	(162)
天津市城市房屋拆迁管理规定	
(2002年11月5日)	(167)
附:天津市人民政府关于实施《天津市城市房屋拆迁管理规定》若干问题解释的通知	
(2003年6月25日)	(177)
重庆市城市房屋拆迁管理条例	
(2003年5月29日修订)	(179)
广东省交通基础设施建设征地拆迁补偿实施办法	
(2003年6月30日)	(190)
广州市城市房屋拆迁管理办法	
(2003年9月26日)	(196)
广州市城市房屋拆迁裁决规则	
(2004年5月22日)	(204)
江苏省城市房屋拆迁管理条例	
(2002年10月24日)	(211)
南京市城市房屋拆迁管理办法	
(2003年12月29日)	(218)
浙江省城市房屋拆迁管理条例	
(2001年11月8日)	(231)



浙江省城市房屋拆迁补偿价格评估暂行办法 (2002年6月28日)	(241)
杭州市城市房屋拆迁管理条例 (2002年5月8日)	(245)
附:关于贯彻实施《杭州市城市房屋拆迁管理条例》的 补充意见 (2004年1月8日)	(256)
福建省城市房屋拆迁管理条例 (2002年9月29日)	(258)
四川省城市房屋拆迁补偿评估管理办法 (2003年6月17日)	(265)
湖南省实施《城市房屋拆迁管理条例》办法 (2002年7月12日)	(269)
湖北省城市房屋拆迁管理实施办法 (2004年7月16日)	(274)

合同范本

房屋拆迁安置补偿合同	(280)
建设工程拆迁房屋合同	(282)

典型案例

贵州省电子联合康乐公司不服贵阳市城市规划局拆除违 法建筑行政处理决定案	(285)
--	-------

裁判文书

天津市南华劳保皮件有限公司与天津市隆庆集团有限公 司等拆迁纠纷申诉案	(288)
黄甜等六人诉佛山市南海区国土资源局房屋拆迁裁决一 案	(290)



疑难解答

城市新区开发、旧区改建应坚持什么样的原则和要求？(第 23—27 条)

在城市规划区内申请建设用地，需要符合哪些条件？(第 31 条)

在城市规划区内进行新建、扩建、改建等，需办理哪些手续？(第 32 条)

建设单位的哪些行为属于违规或违法行为，应分别受到何种处罚？(第 39—41 条)

中华人民共和国城市规划法

(1989 年 12 月 26 日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1989 年 12 月 26 日中华人民共和国主席令第 23 号公布 自 1990 年 4 月 1 日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 城市规划的制定
- 第三章 城市新区开发和旧区改建
- 第四章 城市规划的实施
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 【立法目的】为了确定城市的规模和发展方向，实现城市的经济和社会发展目标，合理地制定城市规划 and 进行城市建



设,适应社会主义现代化建设的需要,制定本法。

第二条 【适用范围】制定和实施城市规划,在城市规划区内进行建设,必须遵守本法。

第三条 【城市及城市规划区】本法所称城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。

本法所称城市规划区,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。

第四条 【总体方针】国家实行严格控制大城市规模、合理发展中等城市和小城市的方针,促进生产力和人口的合理布局。

大城市是指市区和近郊区非农业人口五十万以上的城市。

中等城市是指市区和近郊区非农业人口二十万以上、不满五十万的城市。

小城市是指市区和近郊区非农业人口不满二十万的城市。

第五条 【城市规划及建设的原则、方针】城市规划必须符合我国国情,正确处理近期建设和远景发展的关系。

在城市规划区内进行建设,必须坚持适用、经济的原则,贯彻勤俭建国的方针。

第六条 【城规编制及城市基础设施建设项目的实施】城市规划的编制应当依据国民经济和社会发展规划以及当地的自然环境、资源条件、历史情况、现状特点,统筹兼顾,综合部署。

城市规划确定的城市基础设施建设项目,应当按照国家基本建设程序的规定纳入国民经济和社会发展规划,按计划分步实施。

第七条 【城市总体规划的协调性原则】城市总体规划应当和国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相协调。

第八条 【科技研究和推广】国家鼓励城市规划科学技术研究,推广先进技术,提高城市规划科学技术水平。

第九条 【主管部门】国务院城市规划行政主管部门主管全国的城市规划工作。

县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门主管本行政区域内的城市规划工作。



第十条 【单位和个人的权利和义务】任何单位和个人都有遵守城市规划的义务,并有权对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第二章 城市规划的制定

第十一条 【城市规划的组织编制】国务院城市规划行政主管部门和省、自治区、直辖市人民政府应当分别组织编制全国和省、自治区、直辖市的城镇体系规划,用以指导城市规划的编制。

第十二条 【城规编制主体】城市人民政府负责组织编制城市规划。县级人民政府所在地镇的城市规划,由县级人民政府负责组织编制。

第十三条 【城规编制目标】编制城市规划必须从实际出发,科学预测城市远景发展的需要;应当使城市的发展规模、各项建设标准、定额指标、开发程序同国家和地方的经济技术发展水平相适应。

第十四条 【生态环境、市容卫生及景观保护】编制城市规划应当注意保护和改善城市生态环境,防止污染和其他公害,加强城市绿化建设和市容环境卫生建设,保护文化遗产、城市传统风貌、地方特色和自然景观。

编制民族自治地方的城市规划,应当注意保持民族传统和地方特色。

第十五条 【城规编制原则和要求】编制城市规划应当贯彻有利生产、方便生活、促进流通、繁荣经济、促进科学技术文化教育事业的原则。

编制城市规划应当符合城市防火、防爆、抗震、防洪、防泥石流和治安、交通管理、人民防空建设等要求;在可能发生强烈地震和严重洪水灾害的地区,必须在规划中采取相应的抗震、防洪措施。

第十六条 【合理、节约用地原则】编制城市规划应当贯彻合理用地、节约用地的原则。

第十七条 【基础资料具备】编制城市规划应当具备勘察、测量及其他必要的基础资料。

第十八条 【城规阶段划分】编制城市规划一般分总体规划和



详细规划两个阶段进行。大城市、中等城市为了进一步控制和确定不同地段的土地用途、范围和容量,协调各项基础设施和公共设施的建设,在总体规划基础上,可以编制分区规划。

第十九条 【城市总体规划内容】城市总体规划应当包括:城市的性质、发展目标和发展规模,城市主要建设标准和定额指标,城市建设用地布局、功能分区和各项建设的总体部署,城市综合交通体系和河湖、绿地系统,各项专业规划,近期建设规划。

设市城市和县级人民政府所在地镇的总体规划,应当包括市或者县的行政区域的城镇体系规划。

第二十条 【具体规划】城市详细规划应当在城市总体规划或者分区规划的基础上,对城市近期建设区域内各项建设作出具体规划。

城市详细规划应当包括:规划地段各项建设的具体用地范围,建筑密度和高度等控制指标,总平面布置、工程管线综合规划和竖向规划。

第二十一条 【城规审批】城市规划实行分级审批。

直辖市的城市总体规划,由直辖市人民政府报国务院审批。

省和自治区人民政府所在地城市、城市人口在一百万以上的城市及国务院指定的其他城市的总体规划,由省、自治区人民政府审查同意后,报国务院审批。

本条第二款和第三款规定以外的设市城市和县级人民政府所在地镇的总体规划,报省、自治区、直辖市人民政府审批,其中市管辖的县级人民政府所在地镇的总体规划,报市人民政府审批。

前款规定以外的其他建制镇的总体规划,报县级人民政府审批。

城市人民政府和县级人民政府在向上级人民政府报请审批城市总体规划前,须经同级人民代表大会或者其常务委员会审查同意。

城市分区规划由城市人民政府审批。

城市详细规划由城市人民政府审批;编制分区规划的城市的详细规划,除重要的详细规划由城市人民政府审批外,由城市人民政府城市规划行政主管部门审批。

第二十二条 【城规局部调整】城市人民政府可以根据城市经



济和社会发展需要,对城市总体规划进行局部调整,报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案;但涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的,须经同级人民代表大会或者其常务委员会审查同意后报原批准机关审批。

第三章 城市新区开发和旧区改建

第二十三条 【新区开发、旧区改建原则和要求】城市新区开发和旧区改建必须坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。各项建设工程的选址、定点,不得妨碍城市的发展,危害城市的安全,污染和破坏城市环境,影响城市各项功能的协调。

第二十四条 【特殊地段规划】新建铁路编组站、铁路货运干线、过境公路、机场和重要军事设施等应当避开市区。

港口建设应当兼顾城市岸线的合理分配和利用,保障城市生活岸线用地。

第二十五条 【新区开发条件及要求】城市新区开发应当具备水资源、能源、交通、防灾等建设条件,并应当避开地下矿藏、地下文物古迹。

第二十六条 【现有设施利用】城市新区开发应当合理利用城市现有设施。

第二十七条 【旧区改建原则】城市旧区改建应当遵循加强维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则,统一规划,分期实施,并逐步改善居住和交通运输条件,加强基础设施和公共设施建设,提高城市的综合功能。

第四章 城市规划的实施

第二十八条 【城规公布】城市规划经批准后,城市人民政府应当公布。

第二十九条 【城规效力】城市规划区内的土地利用和各项建设必须符合城市规划,服从规划管理。

第三十条 【建设工程的选址和布局】城市规划区内的建设工程的选址和布局必须符合城市规划。设计任务书报请批准时,必



须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。

第三十一条 【申请用地条件】在城市规划区内进行建设需要申请用地的,必须持国家批准建设项目的有关文件,向城市规划行政主管部门申请定点,由城市规划行政主管部门核定其用地位置和界限,提供规划设计条件,核发建设用地规划许可证。建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后,方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地,经县级以上人民政府审查批准后,由土地管理部门划拨土地。

第三十二条 【新建、改建、扩建申请】在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施,必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请,由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求,核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后,方可申请办理开工手续。

第三十三条 【临时建设要求】在城市规划区内进行临时建设,必须在批准的使用期限内拆除。临时建设和临时用地的具体规划管理办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。

禁止在批准临时使用的土地上建设永久性建筑物、构筑物和其他设施。

第三十四条 【调整用地决定】任何单位和个人必须服从城市人民政府根据城市规划作出的调整用地决定。

第三十五条 【建设占用】任何单位和个人不得占用道路、广场、绿地、高压供电走廊和压占地下管线进行建设。

第三十六条 【挖砂、土方活动的要求】在城市规划区内进行挖取砂石、土方等活动,须经有关主管部门批准,不得破坏城市环境,影响城市规划的实施。

第三十七条 【城规检查】城市规划行政主管部门有权对城市规划区内的建设工程是否符合规划要求进行检查。被检查者应当如实提供情况和必要的资料,检查者有责任为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

第三十八条 【竣工验收参与】城市规划行政主管部门可以参



加城市规划区内重要建设工程的竣工验收。城市规划区内的建设工程,建设单位应当在竣工验收后六个月内向城市规划行政主管部门报送有关竣工资料。

第五章 法律责任

第三十九条 【未经许可取得批文、占用土地的处理】在城市规划区内,未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效,占用的土地由县级以上人民政府责令退回。

第四十条 【未经许可或不按许可要求进行建设的处罚】在城市规划区内,未取得建设工程规划许可证件或者违反建设工程规划许可证件的规定进行建设,严重影响城市规划的,由县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门责令停止建设,限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物或者其他设施;影响城市规划,尚可采取改正措施的,由县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门责令限期改正,并处罚款。

第四十一条 【行政处分】对未取得建设工程规划许可证件或者违反建设工程规划许可证件的规定进行建设的单位的有关责任人员,可以由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分。

第四十二条 【复议和起诉】当事人对行政处罚决定不服的,可以在接到处罚通知之日起十五日内,向作出处罚决定的机关的上一级机关申请复议;对复议决定不服的,可以在接到复议决定之日起十五日内,向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚通知之日起十五日内,直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议、也不向人民法院起诉、又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第四十三条 【渎职】城市规划行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十四条 【参照本法执行】未设镇建制的工矿区的居民



点,参照本法执行。

第四十五条 【实施条例】国务院城市规划行政主管部门根据本法制定实施条例,报国务院批准后施行。

省、自治区、直辖市人民代表大会常务委员会可以根据本法制定实施办法。

第四十六条 【生效日期】本法自 1990 年 4 月 1 日起施行。国务院发布的《城市规划条例》同时废止。

疑难解答

土地使用权出让的方式有哪些?(第 12 条)

哪些房地产不得转让?(第 37 条)

以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时应当符合哪些条件?(第 38 条)

商品房预售需要符合哪些条件?(第 44 条)

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第八次会议通过 1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号公布 自 1995 年 1 月 1 日起施行)

目 录

第一章 总 则

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第二节 土地使用权划拨



第三章 房地产开发

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第二节 房地产转让

第三节 房地产抵押

第四节 房屋租赁

第五节 中介服务机构

第五章 房地产权属登记管理

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 【立法目的】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 【适用范围及词条解释】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 【土地使用制度及例外】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 【发展目标】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 【权利人权利和义务】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