

 安居俱乐部

同心协力 共建家园

百姓房屋拆迁必读

孙首才 编著

拆

知识产权出版社

安居俱乐部

百姓房屋拆迁必读

孙首才 编著

知识产权出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

百姓房屋拆迁必读/孙首才编著. —北京: 知识产权出版社, 2003.1

(安居俱乐部)

ISBN 7-80011-797-9

I. 百… II. 孙… III. 房屋拆迁—法规—基本知识—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 104929 号

本书的所有版权受到保护, 未经出版者书面许可, 任何人不得以任何方式和方法复制抄袭本书的任何部分, 违者皆须承担全部民事责任及刑事责任。

安居俱乐部

百姓房屋拆迁必读

孙首才 编著

责任编辑: 段红梅 责任校对: 韩秀天

装帧设计: 赵 研 责任出版: 杨宝林

知识产权出版社出版、发行

(北京海淀区蓟门桥西土城路 6 号 邮编 100088)

<http://www.cnipr.com>

(010)62026893 (010)82086765 转 8252

知识产权出版社电子制印中心印刷

新华书店经销

2003 年 1 月第一版 2003 年 1 月第一次印刷

850mm × 1168mm 1/32 印张: 8.5 字数: 211 千字

印数: 1 ~ 5 000 册

ISBN 7-80011-797-9/T·072

定价: 16.00 元

如有印装质量问题, 本社负责调换。

内 容 提 要

本书较全面系统地介绍了房屋拆迁当事人对房屋拆迁事宜所必须了解掌握的拆迁法规、实施办法、补偿安置标准、价格评估规则、防止和解决拆迁争议方法以及相关法律常识和专业知识。在附录中汇编了由国务院及有关部委和北京市发布的有关拆迁工作的法规规章文件 20 多篇。读者阅读后可以更深入地理解党和国家的方针政策及法律、法规，提高依法拆迁的自觉性，增强解决拆迁事宜自我运作和自我保护能力。

本书主题突出、结构严谨、深入浅出，不仅适合即将成为房屋拆迁当事人的普通居民阅读，也可作为从事拆迁工作者的参考书。

前 言

城市房屋拆迁工作政策性强，专业性也强。城市房屋拆迁涉及千家万户，众多百姓。随着现代化城市建设日新月异的快速发展，愈来愈多的城市居民将成为房屋拆迁的当事人。然而，老百姓关于拆迁的政策法规和专业知识的了解还太少，难以应对。

自2001年11月1日起实施国务院《城市房屋拆迁管理条例》以来，各地陆续制定了相应的管理办法和实施细则。目前，是我国城市房屋拆迁工作法规相对完善配套的时期，国务院《城市房屋拆迁管理条例》的实施，稳妥地解决了大量历史遗留问题，加强了对弱势群体和困难群众的保护，使城市房屋拆迁工作顺利开展。但是，仍存在一些问题，突出地表现在：不顾经济实力盲目大拆大建；评估随意性大，擅自降低拆迁补偿标准；滥用行政裁决和强制执行手段，违法违规强制拆迁；中低价位住房供应不足，被拆迁居民拿着有限的拆迁补偿资金，买不到新居。出现这些问题，首先损害作为被拆迁人的老百姓的合法权益。有的地方引发了大量的拆迁纠纷和群众集体上访事件。老百姓面对以上问题，处于弱势地位，原因在于对拆迁的专业知识和法律知识所知甚少，无法运用法律保护自己的合法权益。

今后一个时期，仍应认真学习、宣传《城市房屋拆迁管理条例》以及与拆迁有关的法律知识、专业技术常识。但是，适合普通老百姓阅读的相关书籍极少。编写此书的目的就是希望它能成为适合老百姓阅读的普及读物，能对老百姓解决拆迁事宜起到参谋作用。

本书分为“城市规划与房屋拆迁”、“国家加强城市房屋拆迁管理的措施”、“房屋拆迁许可证、房屋拆迁公告”、“房屋拆迁的

实施形式”、“拆迁补偿安置方式”、“货币补偿原则及价格评估”、“北京市城市房屋拆迁补偿安置标准”、“订立拆迁补偿安置协议、杜绝拆迁纠纷”及附录等九个部分。力图从讲解有关基本知识入手，以宣传党和国家方针政策及法律、法规、规章为重点，并附以北京市拆迁实际运作的若干具体做法，使之成为集政策性、知识性、技术性、操作性为一体的拆迁通俗读物。由于编著者水平有限，如有错误不当之处，欢迎广大读者和专家们批评指正。

孙首才

2003年1月于北京

目 录

第一章 城市规划与房屋拆迁

一、城市规划	(1)
1. 城市	(1)
2. 城市规划的有关规定	(1)
3. 城市规划区	(4)
4. 土地与国有土地	(7)
二、城市房屋拆迁	(8)
1. 拆迁人	(8)
2. 被拆迁人	(8)
3. 拆迁当事人	(10)
4. 房屋及其附属物	(11)

第二章 国家加强城市房屋拆迁管理的举措

一、城市房屋拆迁有法可依	(15)
二、新《城市房屋拆迁管理条例》的颁布与实施	(17)
三、制定和完善地方配套法规和实施细则	(18)
四、建立适应新时期需要的拆迁管理体制	(19)
五、建立适应新时期需要的拆迁管理制度	(22)
1. 拆迁民事活动的特征	(22)
2. 人民政府对城市房屋拆迁实施监督管理	(29)
3. 加强特殊用途房屋、特殊状态房屋拆迁管理	(32)
4. 加强拆迁补偿安置资金的使用监督	(36)

第三章 房屋拆迁许可证、房屋拆迁公告

- 一、拆迁工作的基本程序 (39)
- 二、房屋拆迁许可证 (40)
 - 1. 房屋拆迁许可证的申请和颁发 (40)
 - 2. 被拆迁人查看房屋拆迁许可证时注意事项 (42)
 - 3. 房屋拆迁公告 (45)
 - 4. 拆迁范围确定后的禁止活动 (48)

第四章 房屋拆迁的实施形式

- 一、自行拆迁 (50)
 - 1. 什么是自行拆迁 (50)
 - 2. 房地产开发企业具有自行拆迁的资格认定 (51)
 - 3. 自行拆迁必须经房屋拆迁管理部门核准 (51)
 - 4. 自行拆迁同自拆自建的区别 (51)
- 二、委托拆迁 (52)
 - 1. 什么是委托拆迁 (52)
 - 2. 接受拆迁委托的单位必须持有拆迁资格证书 (52)
 - 3. 政府对接受拆迁委托单位的拆迁资格认定 (53)
 - 4. 同地委托拆迁和异地委托拆迁 (55)

第五章 拆迁补偿安置方式

- 一、拆迁补偿 (58)
 - 1. 什么是拆迁补偿 (58)
 - 2. 拆迁补偿的法定方式 (58)
 - 3. 哪些被拆迁人可以选择补偿方式 (59)
 - 4. 哪些建筑在被拆迁时不予补偿 (60)
- 二、拆迁安置 (60)

1. 什么是拆迁安置	(61)
2. 房屋承租人拆迁安置的方式	(61)
3. 几种特殊情况的拆迁补偿安置方式	(62)

第六章 货币补偿原则及价格评估

一、国务院《拆迁管理条例》规定的货币补偿原则	(70)
二、房地产市场评估价格及相关术语解释	(71)
三、房地产评估及房屋拆迁补偿评估基本知识	(95)
1. 房地产评估的概念及作用	(96)
2. 房地产评估的原则、估价目的分类和估价方法	(97)
3. 房屋拆迁补偿评估	(98)
4. 国家加强房地产中介服务和评估管理的举措	(99)
5. 北京市房屋拆迁补偿评估结果认定方法	(111)
6. 房屋拆迁补偿评估收费标准	(112)

第七章 北京市城市房屋拆迁补偿安置标准

一、北京市城市建设和房屋拆迁的特点	(114)
1. 城市建设的基本特点	(114)
2. 危旧房改造实施形式	(118)
3. 房改带危改形式的特点	(120)
4. 职工可以购买拆迁范围内公有住宅平房、简易楼房、 筒子楼	(123)
二、一般项目的拆迁补偿安置	(131)
1. 一般项目拆迁补偿安置标准	(131)
2. 一般项目拆迁货币补偿价款计算方法	(140)
3. 一般项目产权调换应注意的事项	(154)
4. 一般项目拆迁补助费标准	(165)
三、房改带危改项目的拆迁补偿安置	(170)

1. 房改带危改项目的安置对象和安置标准 (171)
2. 购置就地安置房屋的价格及产权 (174)
3. 被拆迁房屋的补偿安置方法 (176)

第八章 订立拆迁补偿安置协议 杜绝拆迁纠纷

- 一、订立拆迁补偿安置协议 (182)
 1. 拆迁补偿安置协议的形式和内容 (182)
 2. 仲裁、起诉、预先执行 (186)
 3. 强制拆迁 (189)
- 二、解决拆迁争议的法律知识 (191)
 1. 拆迁争议属房地产纠纷范畴 (191)
 2. 解决房地产纠纷的方法 (192)

附 录

- 附录 1. 城市房屋拆迁管理条例 (202)
- 附录 2. 建设部关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知 (207)
- 附录 3. 北京市人民政府北京市城市房屋拆迁
管理办法 (210)
- 附录 4. 《北京市城市房屋拆迁管理办法》实施意见 (217)
- 附录 5. 北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定 (221)
- 附录 6. 北京市房屋拆迁评估管理暂行规定 (225)
- 附录 7. 北京市房屋拆迁评估规则(暂行) (227)
- 附录 8. 北京市职工购买拆迁范围内公有住宅平房、简易
楼房、筒子楼管理办法 (232)
- 附录 9. 北京市职工购买拆迁范围内公有住宅平房、简易
楼房、筒子楼补充规定 (234)
- 附录 10. 北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行) (239)

附录 11. 关于北京市城市危旧房改造有关问题的通知	(243)
附录 12. 关于《北京市加快城市危旧房改造实施办法 (试行)》执行中有关问题的通知	(244)
附录 13. 关于明确危改试点项目中拆除按标准租金出租 私房对所有权人结合区位补偿标准的通知	(246)
附录 14. 关于危改试点项目拆迁中有关问题处理意见的 通知	(247)
附录 15. 关于解决本市按照标准租金出租私有房屋问题 的若干意见	(249)
附录 16. 关于危改试点项目中拆除单位非住宅房屋改建 成职工住房有关问题的通知	(252)
附录 17. 关于拆迁标准租私房有关问题的通知	(253)
附录 18. 关于房地产中介服务收费的通知	(255)
附录 19. 北京市非住宅楼房估价技术规范	(258)
附录 20. 关于农转居人员购买安置住房有关问题的 通知	(260)

第一章

城市规划与房屋拆迁

一、城市规划

1. 城市

《中华人民共和国城市规划法》（以下简称《城市规划法》）第三条规定，所谓城市，“是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。”

我国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 50 万以上的城市；中等城市是指市区和近郊区非农业人口 20 万以上，不满 50 万的城市；小城市是指市区和近郊区非农业人口不满 20 万的城市。

2. 城市规划的有关规定

所谓城市规划，是指为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标，确定城市性质、规模和发展方向，合理利用城市土地，协调城市空间布局，对各项建设的综合部署和具体安排。城市规划是建设城市和管理城市的基本依据，是城市建设的法律依据。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。

《城市规划法》关于城市规划制定权限和步骤以及应注意解

决的主要问题的规定大体上是：

(1) 编制城市规划

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。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。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，保护历史文化遗产、城市传统风貌、地方特色和自然景观。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。应当符合城市防火、防爆、抗震、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。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。

(2) 编制城市规划分两个阶段进行

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。

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。

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：规划地段各项建设和具体用地范围，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。

按照《城市规划编制办法》（1991年9月3日建设部令第14号发布，自1991年10月1日起施行）规定，城市详细规划分为控制性规划和修建性详细规划。编制控制性详细规划，是用以控制建设用地性质、使用强度和空间环境，作为城市规划管理的依据，并指导修建性详细规划的编制。对于当前要进行建设的地区，则应当编制修建性详细规划，用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工。

（3）城市规划实行分级审批制度

① 直辖市的城市总体规划，由直辖市人民政府报国务院审批。

② 省和自治区人民政府所在地城市、城市人口在100万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。

③ 除①、②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。

④ 除③规定以外的其他建制镇的总体规划，报县级人民政府审批。

⑤ 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。

⑥ 城市分区规划由城市人民政府审批。

⑦ 城市详细规划由城市人民政府审批；编制分区规划的城市详细规划，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。

⑧ 城市人民政府可以根据城市经济和社会发展的需要，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。

(4) 基本农田保护与城市建设的关系

编制城市规划应当贯彻合理用地、节约用地的原则。

土地是人类赖以生存和发展的物质基础。我国人口众多，耕地少，后备资源不足，人地矛盾尖锐。要保护基本农田，又要进行城市建设，处理好基本农田保护与城市建设的关系，乃是城市规划必须解决好的重点问题。一般是根据全国土地规划纲要，单独编制土地利用总体规划。北京市根据全国土地规划纲要编制的1997—2010年土地利用总体规划。规定到2010年，耕地保有量要达到516万亩，基本农田面积达到449万亩，基本农田占现有耕地的87%，规划期间，建设占用耕地30万亩，生态退耕3万亩，通过土地开发整理补充耕地33万亩。城市建设用地要按照《北京城市总体规划（1991年至2010年）》要求，到2010年，规划市区城市建设用地控制在610平方公里以内。

3. 城市规划区

按照《城市规划法》规定，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。”老百姓要知晓关心所在城市的规划区情况，现以北京市为例，简要说明如下：

(1) 北京市城市总体规划概况

《北京城市总体规划（1991—2010年）》规定，北京市规划区包括规划市区（含城区和近郊区）和远郊地区，总面积16800多平方公里。其中规划市区东起定福庄，西到石景山，北起清河，南到南苑，方圆1040平方公里，基本包含了城区（东城区、西

城区、崇文区、宣武区)和近郊区(朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区)的8个区(不含永定河西侧和海淀区山后)。远郊地区包括门头沟、房山、通州、大兴、顺义、昌平、平谷、密云、怀柔、延庆等10区县。市区是城市的主体,是政治、文化中心功能和各项经济功能集中体现的地方。按照“分散集团式布局”原则规划,市区由中心区和环绕其周围的北苑、酒仙桥、东坝、定福庄、垡头、南苑、丰台、石景山、西苑、清河等10个远缘集团组成。规划市区建设用地面积为610平方公里左右,市区中心区范围大体在四环路内外,面积约300平方公里。

北京市现行房屋拆迁文件中所指的城区包括东城区、西城区、崇文区、宣武区;近郊区包括朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区;远郊区县包括门头沟区、昌平区、通州区、顺义区、平谷县、怀柔县、密云县、延庆县、房山区、大兴区。

(2) 历史文化名城保护

北京是世界著名的历史文化名城。北京已经有3 000多年的发展史、800多年的建都史,拥有世界文化遗产5处(故宫、长城、周口店北京猿人遗迹、颐和园、天坛)。拥有国家级重点文物保护单位60处;市级文物保护单位234处;区、县级文物保护单位501处;区、县级文物暂保单位237处;普查登记在册文物2 521处;共计3 553处。北京悠久的建城市和建都史、独特的地理形态、规模宏大的城市与宫殿、丰富的文物与历史遗存,表明她是具有丰富文化内涵和历史价值的世界遗产。必须坚持北京的政治中心、文化中心、和世界著名古都的性质;必须正确处理历史文化名城保护与城市现代化建设的关系;必须重点搞好旧城保护,最大限度地保护北京历史文化名城。根据历史文化名城保护工作需要,划定历史文化保护和控制范围,编制北京旧城历史文化保护和控制范围规划,是具体落实北京市城市总体规划的重要措施。历史文化保护是北京城市建设工作之特色。其工作重点

是北京旧城，根据《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（京政发〔1999〕24号）规定，划定第一批保护和控制范围的旧城历史文化保护区共25个，位于旧皇城内、旧皇城外及外城等地区。其中：

① 旧皇城内14个街区

位于旧皇城内的14个街区是：南长街、北长街、西华门大街、南池子、北池子、东华门大街、文津街、景山前街、景山东街、景山西街、景山后街、地安门内大街、陟山门街、五四大街。

② 旧皇城外的内城有7个街区

位于旧皇城外的7个街区是：什刹海地区、南锣鼓巷、国子监地区、阜城门内大街、西四北头条至八条、东四三条至八条、东交民巷。

③ 外城4个街区

位于外城的4个街区是：大栅栏、东琉璃厂、西琉璃厂、鲜鱼口地区。

历史文化保护区都是具有某一历史时期的传统风貌、民族地方特色的街区、建筑群、小镇、村寨等，是历史文化名城的重要组成部分。历史文化保护区中的危房，允许在符合保护规划要求的前提下，逐步进行改造和更新，并不断提高城市基础设施的现代化水平。划定以上25个保护控制区，并结合旧城文物保护工作规划，可使处于北京南北中轴线上的皇城、后三海、钟鼓楼地区以及前门外的大栅栏、天坛、先农坛等地区连成一片，形成以传统中轴线为骨架的旧城历史文化精华地段核心保护区，体现出北京旧城保护的整体格局和风貌特色。

25个历史文化保护区和控制范围共占地1 038公顷，约占旧城总用地的17%。其中重点保护区占地649公顷（包括城市道路），建设控制区占地约389公顷。第二批15个历史文化保护区