

城市房屋拆迁 管理条例 关联法规精选

焦点问题

- ★ 拆迁的条件与期限
- ★ 对拒绝搬迁的处理
- ★ 适用强制拆迁的情形
- ★ 拆迁补偿的方式
- ★ 房屋拆迁的估价指导
- ★ 搬迁补助费与临时安置补助费

.....

相关法律法规，尽在本书

12





关联法规精选

城市房屋拆迁 管理条例 关联法规精选

12



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

城市房屋拆迁管理条例关联法规精选/法律出版社
法规中心编.—北京:法律出版社,2005
(关联法规精选)
ISBN 7-5036-5507-0

I.城… II.法… III.城市—房屋拆迁—行政管理—
条例—汇编—中国 IV.D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 023505 号

法律出版社·中国

责任编辑/柯恒

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规与大众读物出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168毫米 1/32

印张/5.375 字数/144千

版本/2005年5月第1版

印次/2005年5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 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-5507-0/D·5224

定价:8.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

《关联法规精选丛书》是一套小型实用法规汇编,着眼于为普通百姓和法律院校师生解决实际问题、学习相关课程时便利地查找相关法律依据。

丛书选取与日常生活和教学关系密切的常用法律法规,以之为核心,将与其相关联的法律法规分类汇编。丛书特点如下:

1. 各分册的主体核心法规都附加条旨,且将条旨标明于目录之中,读者通过目录即可快速领会核心法规涉及的法律问题;

2. 关联法规都是在某一方面对主体核心法规的深入和细化规定;丛书对于所收录的关联法规,采取分类编排,其与主体核心法规的关系一目了然,便于读者查找;

3. 丛书采用双栏排版,既便于查阅,也增加了容量,让读者得到实惠;

4. 各分册有选择地附加了“导读”或者“其他重要法规目录”,为读者提供进一步的指引。

我们衷心希望“关联法规精选”丛书能够成为广大读者生活学习中的法律自助工具。期待您的慧眼相识,欢迎您的宝贵建议。

法律出版社法规中心
2005年5月

目 录

城市房屋拆迁管理条例(2001年6月13日公布)

1 第一章 总则

1 第一条 【立法宗旨】

1 第二条 【适用范围】

1 第三条 【拆迁原则】

1 第四条 【拆迁人与被拆迁人的定义】

1 第五条 【拆迁主管部门】

1 第二章 拆迁管理

2 第六条 【拆迁的条件】

2 第七条 【申请拆迁许可证时须提交的资料】

2 第八条 【拆迁同时须做的工作】

2 第九条 【拆迁期限】

2 第十条 【拆迁执行主体】

2 第十一条 【委托拆迁】

2 第十二条 【被拆迁人禁止行为】

3 第十三条 【拆迁补偿安置协议】

3 第十四条 【须公证的拆迁补偿安置协议】

3 第十五条 【达成协议后拒绝搬迁的处理】

3 第十六条 【未达成协议拒绝搬迁的处理】

3 第十七条 【强制拆迁】

3 第十八条 【拆迁特殊设施】

3 第十九条 【未完成补偿安置的建设项目转让】

3 第二十条 【安置补偿金的用途】

- 4 第二十一条 【拆迁档案管理制度】
- 4 **第三章 拆迁补偿与安置**
- 4 第二十二条 【拆迁补偿】
- 4 第二十三条 【补偿方式】
- 4 第二十四条 【货币补偿】
- 4 第二十五条 【房屋产权调换】
- 4 第二十六条 【拆迁公益事业用房】
- 4 第二十七条 【拆迁租赁房屋】
- 4 第二十八条 【用于拆迁安置的房屋】
- 4 第二十九条 【拆迁产权不明确的房屋】
- 5 第三十条 【拆迁设有抵押权的房屋】
- 5 第三十一条 【搬迁补助费】
- 5 第三十二条 【过渡期限】
- 5 第三十三条 【拆迁非住宅房屋造成停产、停业的】
- 5 **第四章 罚则**
- 5 第三十四条 【未取得拆迁许可证,擅自实施拆迁的】
- 5 第三十五条 【以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的】
- 5 第三十六条 【责令停止拆迁,给予警告,可以并处罚款的行为】
- 5 第三十七条 【违法转让拆迁业务】
- 6 第三十八条 【拆迁管理部门的责任】
- 6 **第五章 附则**
- 6 第三十九条 【城市规划区外国有土地的拆迁】
- 6 第四十条 【实施日期】

综 合

- 7 中华人民共和国宪法(节录)
(1982年12月4日)
- 7 中华人民共和国宪法修正案(节录)
(2004年3月14日)
- 8 中华人民共和国土地管理法

- (2004年8月28日修正)
- 23 中华人民共和国土地管理法实施条例
(1998年12月27日)
- 32 中华人民共和国城市规划法
(1989年12月26日)
- 38 中华人民共和国军事设施保护法(节录)
(1990年2月23日)
- 38 中华人民共和国城市房地产管理法
(1994年7月5日)
- 48 中华人民共和国建筑法
(1997年11月1日)
- 59 中华人民共和国文物保护法(节录)
(2002年10月28日)
- 61 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例
(1991年2月15日)
- 65 城市房地产开发经营管理条例
(1998年7月20日)
- 70 长江三峡工程建设移民条例
(2001年2月21日)
- 79 房地产开发企业资质管理规定
(2000年3月29日修订)
- 84 建筑业企业资质管理规定
(2001年4月18日)

拆迁管理

- 91 关于制止和解决供销合作社经营、服务设施被无偿拆迁、占用的通知
(1997年5月21日)
- 92 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)

- 94 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)
- 99 城市房屋拆迁单位管理规定
(1991年7月8日)
- 101 关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知
(1991年7月8日)
- 103 关于进一步明确城市房屋拆迁行政主管部门的通知
(1992年5月13日)
- 104 关于发布城市房屋拆迁管理费的通知
(1993年1月18日)
- 105 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)
- 105 城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)
(1993年9月22日)
- 106 房屋拆迁证据保全公证细则
(1993年12月1日)
- 109 关于加强城市房屋拆迁管理工作的通知
(1995年7月5日)
- 111 关于对请求解释《城市房屋拆迁管理条例》裁决时间的复函
(2000年8月14日)
- 111 关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知
(2001年7月25日)
- 113 关于山东省建设厅请求解释《城市房屋拆迁管理条例》有关条款的复函
(2001年8月14日)
- 114 关于城市房屋拆迁有关问题的复函
(2001年10月21日)
- 114 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)

- 115 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)
- 115 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)
- 116 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28日)
- 116 关于认真做好拆迁管理维护社会稳定的紧急通知
(2003年8月18日)
- 118 关于印发〈城市房屋拆迁估价指导意见〉的通知
(2003年12月1日)
- 122 对辽宁省人民政府法制办公室〈关于辽宁省采煤沉陷区房屋拆迁适用法律问题的请示〉的答复
(2003年12月18日)
- 123 关于印发〈城市房屋拆迁行政裁决工作规程〉的通知
(2003年12月30日)
- 127 关于对拆迁人未在法定期间提出拆迁延期申请问题的复函
(2004年3月11日)
- 127 最高人民法院关于由省级人民政府确定单独编制城市规划的矿区行政管理部门有权对拆迁纠纷作出处理决定并可向人民法院申请强制执行的函
(1989年7月4日)
- 128 最高人民法院行政审判庭关于拆迁强制执行的有关问题的答复意见
(1999年2月14日)
- 128 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
(2003年8月18日)

拆迁补偿与安置

- 129 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则
(1992年10月9日)
- 132 关于做好城市被拆迁居民安置工作的紧急通知
(1993年9月15日)
- 133 对《关于拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以补偿问题的函》的复函
(1995年9月4日)
- 133 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)
- 134 对黑龙江省人民政府法制办公室《关于如何适用〈城市房屋拆迁管理条例〉第二十六条的请示》的答复
(2002年7月5日)
- 134 关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函
(2003年4月29日)
- 135 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)

地方性法规

- 136 北京市集体土地房屋拆迁管理办法
(2003年6月6日)
- 140 北京市人民政府关于做好房屋拆迁工作维护社会稳定的意见
(2003年11月10日)
- 144 上海市城市房屋拆迁管理实施细则
(2001年10月29日)
- 157 北京市高级人民法院关于审理和执行房屋拆迁行政案件若干问题的意见(试行)
(1995年4月10日)

城市房屋拆迁管理条例

1. 2001年6月13日国务院令第305号公布
2. 自2001年11月1日起施行

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 拆迁管理
- 第三章 拆迁补偿与安置
- 第四章 罚 则
- 第五章 附 则

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。

第三条 【拆迁原则】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 【拆迁人与被拆迁人的定义】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 【拆迁主管部门】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 【拆迁的条件】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 【申请拆迁许可证时须提交的资料】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 【拆迁同时须做的工作】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 【拆迁期限】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 【拆迁执行主体】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 【委托拆迁】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 【被拆迁人禁止行为】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 【拆迁补偿安置协议】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 【须公证的拆迁补偿安置协议】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 【达成协议后拒绝搬迁的处理】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 【未达成协议拒绝搬迁的处理】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 【强制拆迁】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 【拆迁特殊设施】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 【未完成补偿安置的建设项目转让】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 【安置补偿金的用途】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 【拆迁档案管理制度】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 【拆迁补偿】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 【补偿方式】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】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 【房屋产权调换】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】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】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。

第二十八条 【用于拆迁安置的房屋】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】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 【搬迁补助费】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 【过渡期限】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 【拆迁非住宅房屋造成停产、停业的】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 【未取得拆迁许

可证，擅自实施拆迁的】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元以下的罚款。

第三十五条 【以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的】拆迁人违反本条例的规定，以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的，由房屋拆迁管理部门吊销房屋拆迁许可证，并处拆迁补偿安置资金1%以上3%以下的罚款。

第三十六条 【责令停止拆迁，给予警告，可以并处罚款的行为】拆迁人违反本条例的规定，有下列行为之一的，由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁，给予警告，可以并处拆迁补偿安置资金3%以下的罚款；情节严重的，吊销房屋拆迁许可证：

(一)未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的；

(二)委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的；

(三)擅自延长拆迁期限的。

第三十七条 【违法转让拆迁业务】接受委托的拆迁单位违反本条例的规定，转让拆迁业务的，由房屋拆迁管理部门责令改正，没收违法所得，并处合同约定的拆迁服务费25%以上50%以下的罚款。

第三十八条 【拆迁管理部门的责任】县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门违反本条例规定核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件的,核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件后不履行监督管理职责的,或者对违法行为不予查处的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分;情节严重,致使公共财产、国家和人民利益遭受重大损失,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十九条 【城市规划区外国有土地的拆迁】在城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,参照本条例执行。

第四十条 【实施日期】本条例自 2001 年 11 月 1 日起施行。1991 年 3 月 22 日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。

综 合

中华人民共和国
宪法(节录)

1. 1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 1982年12月4日中华人民共和国全国人民代表大会公告公布施行

.....

第十条 【土地制度】城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

.....

第十三条 【保护私有财产】国家保护公民的合法的收入、储蓄、房

屋和其他合法财产的所有权。

国家依照法律规定保护公民的私有财产的继承权。

.....

中华人民共和国
宪法修正案(节录)

1. 2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议通过
2. 2004年3月14日全国人民代表大会公告公布施行

.....

第二十条 宪法第十条第三款“国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征用。”修改为:“国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。”

.....

第二十二条 宪法第十三条“国家保护公民的合法的收入、储蓄、房屋和其他合法财产的所有权。”“国家依照法律规定保护公民的私有财产的继承权。”修改为:“公民的合法的私有财产不受侵犯。”