

城市房屋拆迁 100问

国中河 编著

6 大典型案例

关键名词解释

155

法律法规

63

中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

知识产权出版社
www.cnipr.com

城市房屋拆迁 100问

国中河 编著

中国水利水电出版社

www.waterpub.com.cn

知识产权出版社

www.cnipr.com



内容提要

为了使广大群众能够全面、系统地了解 and 掌握新《城市房屋拆迁管理条例》的精神,以及当前国家有关城市房屋拆迁的政策法规,本书针对当前城市房屋拆迁过程中存在的很多矛盾和问题,结合作者自己参加修订和起草新《条例》的切身体会,针对实施新《条例》需要注意的法律问题、实施要点和操作难点,将其集中归纳、概括、整理了 100 个问题,并依据相关法律法规,对照新《条例》条文,结合房屋拆迁实际,逐条逐问题论述。书中还整理收集了名词解释、典型案例、法律法规以及城市房屋拆迁大事记,以供读者参考。

本书内容全面、系统、实用,可作为从事城市房屋拆迁管理工作的各级领导和干部、法律工作者和群众学习掌握城市房屋拆迁管理法规的参考用书。

选题策划: 阳 森 张宝林 E-mail: yangsanshui@vip.sina.com; z_baolin@263.net

责任编辑: 阳 森 张宝林

编辑加工: 董拯民 莫 莉 彭天放 张 伟

图书在版编目 (CIP) 数据

城市房屋拆迁 100 问 / 国中河编著. —北京: 中国水

利水电出版社: 知识产权出版社, 2004

ISBN 7-5084-2222-8

I. 城... II. 国... III. 城市—房屋拆迁—法规—
中国—问答 IV. D922.181-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 065432 号

城市房屋拆迁 100 问

北京城市节奏科技发展有限公司 策划

国中河 编著

中国水利水电出版社 出版发行 (北京市西城区三里河路 6 号; 电话: 010-68331835 68357319)
知识产权出版社 (北京市海淀区马甸南村 1 号; 传真: 电话: 010-82000893)

全国各地新华书店和相关出版物销售网点经销

北京市兴怀印刷厂印刷

850mm×1168mm 32 开 20 印张 537 千字

2004 年 7 月第 1 版 2004 年 7 月第 1 次印刷

印数: 0001~5100 册

定价: 35.00 元

ISBN 7-5084-2222-8
TU·140

版权所有 侵权必究

如有印装质量问题, 可寄中国水利水电出版社营销中心调换

(邮政编码 100044, 电子邮件: sales@waterpub.com.cn)

序 言

改革开放以来，我国城市建设得到了日新月异的发展，城镇人均居住面积从 1978 年的 3.6 平方米达到了现在的人均 18 平方米。1991 年 1 月 18 日，国务院第 76 次常务会议通过，1991 年 3 月 22 日，以中华人民共和国国务院令 第 78 号颁布了《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称原《条例》），并于 1991 年 6 月 1 日正式实施。原《条例》的颁布与实施，对于进一步加强城市房屋拆迁管理工作，有效地保障城市建设项目的顺利进行以及依法保护拆迁当事人的合法权益，发挥了积极而重要的作用，这是已被实践所充分证明了的。但是，伴随着我国经济体制改革的不断深入、社会主义市场经济的逐步发展，城市化的进程以及人们对住房的日益增长的需求，城市房屋拆迁中又出现了很多新情况、产生了很多新问题，需要我们认真地加以研究和解决。同时，原《条例》中的一些规定已经落后于形势的发展，极不适应当前城市房屋拆迁工作的需要。为此，认真总结改革实践以来城市房屋拆迁工作实践的经验与做法，及时修订和不断完善原《条例》，以使其更好地适应城市房屋拆迁工作的需要，已成为当务之急。正是在这种情况下，国务院有关部门在充分深入调查研究的基础上，修订起草了《条例》（送审稿），2001 年 6 月 6 日，国务院第 40 次常务会议审议通过了《条例》（修订草案），并自 2001 年 11 月 1 日起实施。新《条例》实施以来，城市房屋拆迁工作取得了很大成就，表现在四个方面：一是有效地保证了住宅建设的

顺利进行，增加了居民的住房面积，改善了居住环境；二是促进了城市基础设施建设；三是提升了城市功能，改善了城市投资环境；四是加快了城市旧城区改造步伐，提高了旧城区土地资源的利用率。

但是，我们也必须清醒地看到，城市房屋拆迁中还存在很多矛盾和问题，亟待加以解决。在城市房屋拆迁中，由于一些拆迁单位的拆迁补偿不到位，拆迁安置不落实，工作方法不当，造成了因城市房屋拆迁引起的纠纷和矛盾有所增加，在个别地方甚至引发了恶性事件，严重地影响了人们正常的生产、生活秩序和社会稳定。为此，国家对当前城市房屋拆迁中出现的问题给予了极大关心和高度重视。2003年9月19日，国务院发出了关于认真做好城镇房屋拆迁工作，维护社会稳定的要求，明确提出了认真做好房屋拆迁工作的具体要求：一是要充分认识加强城镇房屋拆迁管理工作的重要性；二是要加强房屋拆迁管理工作，切实保护群众合法权益；三是要坚持依法行政原则，改进工作方法；四是要完善相关政策措施，妥善解决遗留问题；五是要加强组织领导和督促检查工作。2004年3月5日，温家宝总理在第十届全国人民代表大会第二次会议上的《政府工作报告》中指出：“要抓紧解决城镇房屋拆迁和农村土地征用中存在的问题。在城镇房屋拆迁中，要严格依据城市总体规划和近期建设规划，合理确定拆迁规模，规范审批程序，完善补偿安置政策，强化监督检查。”2004年3月14日，第十届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》适应保护私有财产的客观需要，将《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。”“国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。”“国家为

了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。”这样修改，具有重大的现实意义和历史意义。一是进一步完善和发展了私有财产保护制度，明确了国家对全体公民的合法的私有财产都给予保护，保护范围既包括生活资料又包括生产资料；二是用“财产权”代替原条文中的“所有权”，在权利涵义上更加准确、全面；三是我国几部现行法律已经根据不同情况作出了征收或者征用的规定，在《宪法》中增加规定对私有财产的征收、征用制度，有利于正确处理私有财产保护和公共利益需要的关系。房屋作为私有财产，是所有人经济利益的一部分。拆迁人拆除房屋，使被拆除房屋的所有人遭受经济损失，理应对被拆迁人进行补偿。通过补偿保障了被拆迁人在法律上、经济上应当享有的合法权益。

2004年6月6日，国务院办公厅又发出了《控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》，就进一步加强城镇房屋拆迁工作等有关问题提出了11条要求：

- (1) 端正城镇房屋拆迁指导思想，维护群众合法权益。
- (2) 严格制定拆迁计划，合理控制拆迁规模。
- (3) 严格拆迁程序，确保拆迁公开公正、公平。
- (4) 加强对拆迁单位和人员的管理，规范拆迁行为。
- (5) 严格依法行政，正确履行职责。
- (6) 加强拆迁补偿资金监管，落实拆迁安置。
- (7) 切实做好拆迁信访工作，维护社会稳定。
- (8) 加强监督检查，严肃处理违法违规行为。
- (9) 完善法律法规，健全政策措施。
- (10) 坚持正确舆论导向，发挥媒体监督作用。
- (11) 加强组织领导，落实工作责任。

为了使广大群众能够全面、系统地了解 and 掌握新《条例》的

精神以及当前国家有关城市房屋拆迁的有关政策法规，作者编著了《城市房屋拆迁 100 问》（以下简称《100 问》），作者结合自己参加修订和起草新《条例》的切身体会，针对实施新《条例》需要注意的法律问题、实施要点和操作难点，集中归纳、概括、整理为 100 个问题，依据法律法规，对照新《条例》条文，结合房屋拆迁实际，逐条逐问题论述。《100 问》还收集整理了名词解释、典型案例、法律法规，以及城市房屋拆迁大事记以供读者参阅。

《100 问》可作为从事城市房屋拆迁管理工作的各级领导和干部、法律工作者和群众学习掌握城市房屋拆迁管理法律法规的参考用书。书中不妥之处，恳望读者指正。

《100 问》在编著中，得到了贺军、国林、杨玉环、贺书琴、付振湖、贺秋丽、钟燕红、贺江、杨蕊等同志的大力支持与帮助，在此一并表示衷心的感谢。

国中河

2004 年 6 月

目 录

序 言

第一部分 城市房屋拆迁 100 问答

1. 《中华人民共和国宪法修正案》是怎样完善私有财产保护制度的? 3
2. 《中华人民共和国宪法修正案》对征收征用制度是怎样规定的? 6
3. 原《城市房屋拆迁管理条例》存在哪些主要问题? 8
4. 为什么要对原《城市房屋拆迁管理条例》进行修改? 9
5. 修改原《城市房屋拆迁管理条例》的指导思想是什么? 11
6. 修改原《城市房屋拆迁管理条例》的重点是什么? 12
7. 新《城市房屋拆迁管理条例》规范的几个重要问题是什么? 12
8. 新老《城市房屋拆迁管理条例》对照, 其具体条款都作了哪些修改? 16
9. 当前城市房屋拆迁工作取得了哪些成就? 19
10. 当前城市房屋拆迁工作中存在的主要问题是什么? 20
11. 当前国家对城市房屋拆迁工作有哪些新的规定? 23
12. 城市房屋拆迁的调整范围是怎么规定的? 为什么这样规定? 其法律依据是什么? 26
13. 城市房屋拆迁必须符合哪些基本原则? 29
14. 拆迁人和被拆迁人的定义是什么? 34
15. 拆迁人和被拆迁人的基本义务是什么? 36
16. 国家关于城市房屋拆迁管理体制的规定是什么? 37

17. 拆迁房屋的单位为什么要依法取得房屋拆迁许可证
后,才能实施拆迁? 39
18. 申请领取房屋拆迁许可证,应当向地方政府什么
部门办理? 41
19. 申请领取房屋拆迁许可证,应当提交哪些资料? 42
20. 受理申请领取房屋拆迁许可证的机关,对申请事项
进行审查的时限是怎么规定的? 45
21. 房屋拆迁管理部门在发放房屋拆迁许可证的同时,
为什么还要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? 46
22. 房屋拆迁管理部门和房屋拆迁人应当向被拆迁人做
好哪些工作? 47
23. 为什么拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的房屋拆
迁范围和拆迁期限内实施房屋拆迁? 48
24. 如需要延长拆迁期限的,拆迁人应当如何办理有关
手续? 49
25. 城市房屋拆迁都有哪些形式?自行拆迁的涵义
是什么?委托拆迁的涵义是什么?
自拆自建的涵义是什么? 50
26. 为什么接受拆迁委托的单位要依法取得拆迁资格? 51
27. 国家对城市房屋拆迁单位的管理都有哪些规定? 52
28. 房屋拆迁单位违反《城市房屋拆迁单位管理规定》,
应当承担什么法律责任? 53
29. 为什么房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人,不得接
受房屋拆迁委托? 54
30. 实行房屋委托拆迁都有哪些规定和要求? 54
31. 为什么房屋拆迁委托合同还要报当地城市房屋拆迁
管理部门备案? 55
32. 为什么被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务? 56

33. 房屋拆迁范围确定后, 拆迁范围内的单位和个人均不得进行哪些活动?	57
34. 房屋拆迁范围确定后, 房屋拆迁管理部门应当开展哪些工作?	59
35. 拆迁人需要延长暂停期限的, 为什么延长暂停期限不得超过1年?	60
36. 为什么拆迁人与被拆迁人要订立拆迁补偿安置协议? 拆迁补偿安置协议主要有哪些内容?	60
37. 拆迁租赁房屋的, 为什么拆迁人与被拆迁人、房屋承租人要订立拆迁补偿安置协议? 拆迁补偿安置协议主要有哪些内容?	61
38. 拆迁房屋拆迁管理部门代管的房屋的, 为什么拆迁补偿安置协议必须经公证机关公证, 并办理证据保全?	62
39. 国家对房屋拆迁证据保全公证都有哪些规定?	64
40. 拆迁补偿安置协议订立后, 被拆迁人或房屋承租人不履行协议、在搬迁期限内拒绝搬迁的, 应当如何处理?	66
41. 为什么在诉讼期间, 拆迁人可以依法申请人民法院先予执行?	69
42. 拆迁人与被拆迁人或者拆迁人与被拆迁人、房屋拆迁承租人达不成补偿安置协议的, 应当如何处理?	71
43. 为什么房屋拆迁管理部门是被拆迁人的, 由同级人民政府裁决?	71
44. 为什么裁决应当自收到申请之日起30日内作出?	72
45. 当事人对裁决不服的, 应当如何处理?	73
46. 为什么拆迁人依照新《城市房屋拆迁管理条例》规定已对被拆迁人给予货币补偿或者提供安置用房、周转用房的, 在诉讼期间不停止拆迁的执行?	73
47. 国家对城市房屋拆迁行政裁决都有哪些规定?	74
48. 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，实施强制拆迁以及有关规定是什么？	79
49. 强制执行的原则是什么？	84
50. 人民法院行政强制执行的程序是什么？	85
51. 为什么实施强制拆迁前，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？	86
52. 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，应当依照哪些法律、 法规的规定办理？	87
53. 尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让的，应当经 过哪些部门同意？有关规定是什么？	90
54. 为什么规定拆迁人实施房屋拆迁补偿安置资金应 当全部用于房屋拆迁补偿安置，不得挪作他用？	93
55. 为什么规定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？	93
56. 房屋拆迁管理部门应当怎样建立、健全拆迁档案管 理制度？	94
57. 为什么城市房屋拆迁中应当坚持拆迁人对被拆迁人 给予补偿的原则？	95
58. 为什么城市房屋拆迁中对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？	97
59. 为什么城市房屋拆迁中只规定了货币补偿和房屋产 权调换两种方式？	98
60. 被拆迁人是否可以自行选择补偿方式？	100
61. 被拆迁房屋货币补偿标准确定的基本原则是什么？	101
62. 被拆迁房屋货币补偿标准是什么？	102
63. 为什么货币补偿的金额，要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 价格来确定？	102
64. 国家对房地产评估都有哪些规定？	104

65. 房地产估价的原则是什么?	105
66. 房地产评估的方法都有哪些?	107
67. 什么是市场比较法?	107
68. 什么是成本法?	108
69. 什么是收益法?	108
70. 什么是假设开发法?	108
71. 什么是基准地价修正法?	109
72. 应当如何选择房地产评估机构?	109
73. 应当如何认定房地产评估结果, 以及对评估结果纠纷 如何处理?	110
74. 实行房屋产权调换的, 拆迁人与被拆迁人应当按照 什么规定, 结清产权调换的差价?	111
75. 拆迁非公益事业房屋的附属物如何进行补偿?	113
76. 为什么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?	113
77. 拆迁租赁房屋的, 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, 拆迁人对被拆迁人应当如何补偿?	114
78. 被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议 的, 应当如何处理?	116
79. 国家对城市房屋租赁都有哪些规定?	117
80. 国家对拆迁安置房屋质量和安全标准方面都有 哪些规定?	118
81. 拆迁产权不明确的房屋, 如何补偿? 其程序如何?	120
82. 在拆迁产权不明确的房屋之前, 为什么拆迁人应当 就被拆迁房屋的有关事项向公证机关 办理证据保全?	122
83. 拆迁设有抵押权的房屋应当如何补偿、安置?	123
84. 国家对房地产抵押有哪些规定?	124

85. 拆迁人对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费的规定是什么? 126
86. 在搬迁过渡期内, 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的规定是什么? 127
87. 拆迁当事人双方必须遵守搬迁过渡期限协定的规定是什么? 128
88. 因拆迁人的责任延长过渡期限的, 拆迁人应当承担什么责任? 129
89. 拆迁人对拆迁非住宅房屋造成停产、停业的, 应当如何补偿? 129
90. 拆迁人、拆迁单位以及房屋拆迁管理部门违反《城市房屋拆迁管理条例》应当承担什么法律责任? ... 130
91. 城市房屋拆迁管理法律责任的主要特点是什么? 135
92. 拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》规定, 未取得房屋拆迁许可证, 擅自实施拆迁的, 应当如何进行处罚? 136
93. 拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》规定, 以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的, 应当如何进行处罚? 138
94. 拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》规定, 未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的, 应当如何进行处罚? 139
95. 拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》规定, 委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的, 应当如何进行处罚? 141
96. 拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》规定, 擅自延长拆迁期限的, 应当如何进行处罚? 142
97. 接受委托的拆迁单位违反《城市房屋拆迁管理条例》规定, 转让拆迁业务的, 应当如何进行处罚? 144

98. 县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门对其在城市房屋拆迁管理工作中的违法行为应当承担什么法律责任?	146
99. 为什么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《城市房屋拆迁管理条例》执行?	147
100. 新《城市房屋拆迁管理条例》从什么时间起实施?	149

第二部分 名 词 解 释

城市房屋拆迁.....	153
拆迁人.....	153
被拆迁人.....	153
城市房屋拆迁法律关系.....	153
城市房屋拆迁法律关系当事人.....	153
城市房屋拆迁管理体制.....	153
城市房屋拆迁管理部门.....	153
城市房屋拆迁行政管理部门.....	153
社会中介组织.....	154
城市房屋拆迁单位.....	154
裁判机关.....	154
城市.....	154
大城市.....	154
中城市.....	154
小城市.....	154
城市规划.....	154
城市规划区.....	155
城市旧区.....	155
生态环境.....	155
统一拆迁.....	155

适当补偿	155
按时腾退周转房	155
国有土地	156
集体土地	156
房屋	156
附属物	156
危险房屋	156
建设工程设计	156
新建	157
扩建	157
改建	157
拆除	157
建筑主体	157
承重结构	157
自行拆迁	157
委托拆迁	157
自拆自建	158
拆迁期限	158
搬迁期限	158
文物古迹	158
拆迁范围	158
房屋拆迁资格证书	158
行政许可	158
城市房屋拆迁许可	159
城市房屋拆迁许可证	159
建设项目批准文件	159
建设用地规划许可证	159
国有土地使用权批准文件	159
拆迁计划和拆迁方案	160
公证	160

证据保全	160
房屋证据保全公证	160
房屋证据保全公证申请人	161
军事设施	161
建设项目转让	161
违章建筑	161
临时建筑	162
货币补偿	162
房屋产权调换	162
房屋拆迁补偿对象	162
房屋拆迁安置	163
房屋拆迁安置对象	163
房屋拆迁安置地点	163
房屋拆迁安置标准	163
房屋拆迁补偿安置协议	163
房屋拆迁补偿协议	163
房屋拆迁安置协议	163
经营性用房	163
非经营性用房	163
商铺	164
工业用房	164
写字楼	164
文教卫生用房	164
行政办公用房	164
市政公用设施	164
房屋的区位	165
房屋的用途	165
房屋建筑面积	165
房屋使用面积	166
房屋重置价格	166

房地产价格评估·····	166
房地产评估比较法·····	166
房地产评估收益法·····	166
房地产评估成本法·····	166
公益事业·····	166
公益事业房屋·····	167
房屋租赁用途·····	167
房屋租赁·····	167
房屋租赁期限·····	167
建筑工程勘察·····	167
技术规范·····	167
设计规范·····	167
抵押·····	168
房地产抵押·····	168
抵押人·····	168
抵押权人·····	168
抵押物·····	168
预购商品房贷款抵押·····	168
在建工程抵押·····	168
擅自实施拆迁·····	168
欺骗手段·····	168
民事法律行为·····	168
财产所有权·····	169
城市房屋拆迁纠纷·····	169
城市房屋拆迁民事纠纷·····	169
城市房屋拆迁行政纠纷·····	169
城市房屋拆迁纠纷民事调节案件·····	169
城市房屋拆迁诉讼案件·····	169
城市房屋拆迁仲裁案件·····	169
城市房屋拆迁纠纷行政裁决案件·····	169