

主编：崔卓兰

吉林人民出版社

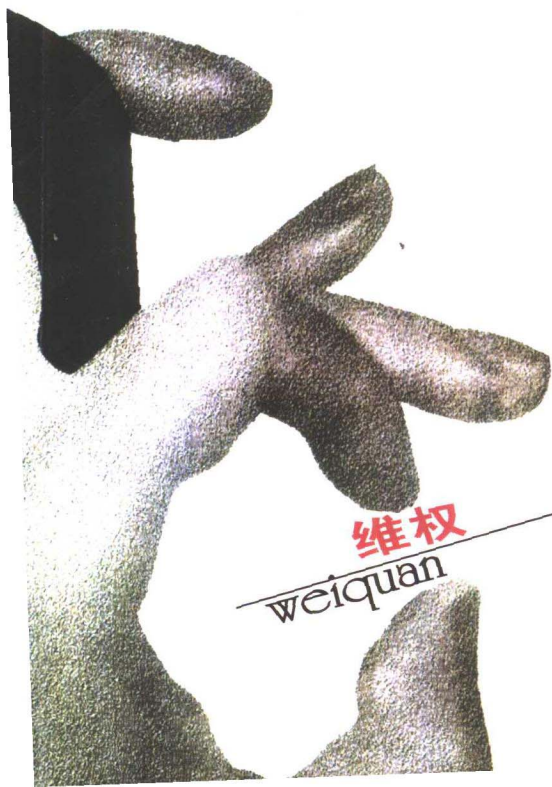
F.W.C.Q.W.

Q.Z.N

房屋拆迁

维权指南

维权
weiquan



V.C.Q.W.

Q.Z.N

房屋拆迁

维权指南

维权
weiquan



图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁维权指南 / 崔卓兰主编; 闫丽彬编著.

—长春: 吉林人民出版社, 2004. 1

ISBN 7-206-04019-5

I. 房… II. ①崔… ②闫… III. 房屋拆迁—法规—中国—指南

IV. D922.181-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 124621 号

房屋拆迁维权指南

主 编: 崔卓兰

责任编辑: 林菲菲 封面设计: 翁立涛 责任校对: 张婧飞

吉林人民出版社出版 发行(中国·长春市人民大街 4646 号 邮政编码: 130021)

全国新华书店经销

发行热线: 0431-5382547

制 版: 吉林人民出版社激光照排中心 电 话: 0431-5637018

印 刷: 长春市第九印刷有限公司

开 本: 850mm × 1168mm 1/32

印 张: 6.625 字 数: 212 千字

标准书号: ISBN 7-206-04019-5/D · 1340

版 次: 2004 年 1 月第 1 版 印 次: 2004 年 1 月第 1 次印刷

印 数: 1-5 000 册 定 价: 10.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与印刷厂联系调换。

副主编：孟凡平 闫丽彬

撰稿人：朱虹 张 闯

任士民 李熙东

季洪涛 林菲菲

于 坤



序

很久以前有一渔夫，驾着一叶小舟，顺流误入桃花深处，却发现桃源中别有洞天。那里阡陌交通，鸡犬相闻，人人怡然自得，家家安居乐业。渔夫被桃花源的与世无争、恬淡安静所吸引，但后因思乡心切想回家探望，虽然他一路上都做了标记，但当他再回来寻找时却再也找不到桃源的入口了。

世外桃源的美丽传说已无从考证，但正因它的虚无缥缈，世人才对它更加虔诚热切地向往，它是世界上最美丽、安宁的地方。而我们的现实社会呢？它的纷繁复杂让人目不暇接。工作是排得满满的时间表，一个又一个的计划书，日复一日，年复一年。而生活，锅碗瓢盆、柴米油盐、衣食住行，一切如排山倒海般压来。即使我们处理得当，也将因此身心俱疲！在发生意外、出现纠纷的情况下，作为普通人，眼看着自己的合法权益被侵害，又如何能怡然、宁乐？

我们编撰维权指南丛书，旨在面向小康社会，服务百姓人家。在您按图索骥点击法律难题之际，为您架设起一条维权通道。丛书涉及人们生存环境问题、房屋拆迁问题、物业服务及医疗纠纷等与生活休戚相关的方方面面。字里行间如同与您促膝交谈您身边发生的真实故事、您的切身感受。在现实困难、纠纷中迷沌的您，缺少的不是知识，不是技能，只是一盏指路的灯，引领您走上正确快捷的解决纠纷、维护

权益之路。

谁说世外桃源虚无缥缈？当游刃有余地处理好生活中的各种难题，或者能够理智坦然地面对的时候，那一片风景就是您身边的桃源。

编 者

2003 年 10 月

序



房屋拆迁维权指南



目 录

城市房屋拆迁基础法律知识

1. 拆迁是城市的“破坏者”吗？	001
2. 城市房屋拆迁基本原则是什么？	003
3. 谁能成为拆迁人？	008
4. 被拆迁人角色如何取得？	009
5. 此“拆迁”人是否是彼“拆迁人”？	011
6. 城市房屋拆迁主管部门有哪些？	013
7. 补偿安置协议是房屋拆迁的拦路虎吗？	015
8. 房屋拆迁公证有哪些规定？	017
9. “拆不掉”的证据？	019
10. 非拆不可？	021
11. 房屋拆迁中的上方宝剑——房屋 拆迁法律有哪些？	022
12. 房屋拆迁中的法律关系是什么？	024
13. 城市房屋拆迁管理法律规范的适用 范围是什么？	026

城市房屋拆迁许可

1. 城市房屋拆迁“通行证”是什么？	029
2. 房屋拆迁许可的种类有哪些？	030
3. 证“里”证“外”？	032

4. 充实许可申请, 就有备无患吗?	033
5. 房屋拆迁许可证来自何方?	034
6. 为什么拒绝发证?	037
7. 违法发放许可证, 行政机关上法庭?	038
8. 房屋拆迁许可证不告不公吗?	040
9. 一证在手, 万事无忧吗?	042
10. 拆迁许可证怎么就无效了呢?	043
11. 房屋拆迁许可证“死亡”了吗?	044
12. 怎样注销房屋拆迁许可证?	045
13. 拆迁许可的吊销——给谁敲响了警钟?	046
14. 怎样延长拆迁许可的寿命?	047
15. 拆迁许可如何中止?	049

城市房屋拆迁补偿安置

1. 什么是房屋拆迁补偿?	050
2. 房屋拆迁补偿有什么特征?	051
3. 钱和房你选择哪个?	052
4. 什么是货币补偿?	054
5. 以钱换房怎么换?	055
6. 房屋拆迁货币补偿的标准是什么?	056
7. 以房换房怎么换?	057
8. 产权调换的依据是什么?	059
9. 产权调换——选择还是接受?	062
10. 住宅房屋的产权怎么调换?	063





11. 非住宅房屋的产权怎么调换?	066
12. 出租住宅房屋的产权怎么调换?	068
13. 设有抵押权房屋的产权怎么调换?	071
14. 部分产权房屋怎么拆?	072
15. 公益事业房屋及其附属物怎样拆迁补偿	074
16. 违章建筑拆除没商量吗?	076
17. 谁可以要求补偿安置?	078
18. 房屋拆迁该安置谁?	080
19. 被拆迁人往何处安身?	081
20. 拆迁安置有哪些方式?	082
21. 房屋拆迁的安置应遵循哪些原则?	083
22. 什么是房屋拆迁补偿安置协议?	084
23. 如何锁定协议目标?	085
24. 房屋拆迁补偿安置协议签订另有其人?	088
25. 房屋拆迁补偿安置协议有什么效力?	090
26. 房屋拆迁补偿安置协议为什么要公证?	095
27. 怎样办理房屋拆迁补偿安置协议公证?	097
28. 如何确定房屋拆迁补偿安置协议公证 后的效力?	098
29. 住宅房屋如何进行拆迁安置?	099
30. 对非住宅房屋如何进行拆迁安置?	102
31. “回迁”和“异地”安置怎么分?	102
32. 非住宅房屋的安置地点如何确定?	103
33. 私租公房, 谁来安置?	105

34. 先给钱还是先交钥匙？	107
35. 老人应该住底层吗？	109
36. 真假合同如何辨？	110
37. 产权纠纷如何处理？	111
38. 临时建筑如何补偿？	113
39. 如何落实私房政策？	114
40. 共有产权的房屋怎样安置？	115
41. 无主房屋如何安置？	117
42. 享受国家补贴建设的房屋如何补偿？	118
43. 拆迁开始后房屋所有权如何转移？	119
44. 拆迁补助大家庭中都有谁？	120
45. 签约人死亡，协议能更改吗？	122
46. 拆迁人摇身变，被拆迁人怎么办？	125
47. 此房非彼房吗？	125
48. 情况变化了，能变更协议吗？	128
49. 我的房子被卖掉了？	129
50. 被拆迁人可否拒绝缴纳购房款？	130
51. 期限到了，被拆迁人还能拒绝搬家吗？	131
52. 产权调换的房屋能转让吗？	133
53. 被拆迁人因拆迁造成的收入损失， 能请求补偿吗？	134

被拆迁房屋价格评估

1. 为什么要对被拆迁房屋进行价格评估？	135
----------------------------	-----





2. 房屋评估机构的性质是什么？	137
3. 房地产评估机构业内家法有什么规定？	138
4. 如何选择评估机构？	140
5. 房屋评估的基本原则是什么？	141
6. 房屋评估的标准是什么？	142
7. 如何对被拆迁房屋进行评估？	144
8. 房屋评估工作的工序流程有几道？	145
9. 被拆迁房屋评估，谁来买单？	146
10. 被拆迁房屋价格评估结果如何认定？	148

房屋拆迁实施

1. 取得拆迁许可证后，是否 还欠东风？	150
2. 如何选择城市房屋拆迁方式？	151
3. 房屋拆迁公司资质如何认定？	152
4. 被委托拆迁单位是何性质？	154
5. 拆迁委托协议应如何备案？	154
6. 委托拆迁中委托关系如何约定？	156
7. 房屋拆迁实施可以转委托吗？	157
8. 谁对房屋拆迁公告不利后果负责？	159
9. 拆迁单位违法施工责任由谁承担？	160
10. 强制拆迁如何实施？	161
11. 谁是有权强制拆迁的主体？	163
12. 实施强制拆迁行为的程序有哪些？	163

城市房屋拆迁行政处罚与处分

1. 什么是拆迁行政处罚? 168
2. 拆迁行政处罚与行政强制拆迁有何区别? 170
3. 被拆迁人能成为拆迁行政处罚的对象吗? 171
4. 哪些行政主体有权对拆迁中的违法
行为予以处罚? 172
5. 拆迁行政处罚的种类有哪些? 173
6. 应予行政处罚的违法拆迁行为有哪些? 174
7. 拆迁行政处罚罚款的金额如何确定? 178
8. 拆迁行政处罚应遵循什么程序? 180
9. 房屋拆迁管理部门在行政执法中的哪些行为
应受处分? 182
10. 拆迁行政处分与拆迁行政处罚有何区别? 183

城市房屋拆迁纠纷及争议解决

1. 房屋拆迁纠纷的种类有几种? 185
2. 房屋拆迁纠纷如何解决? 187
3. 订立拆迁补偿安置协议过程中发生
争议如何解决? 188
4. 订立或履行拆迁委托合同中发生纠
纷如何解决? 189
5. 拆迁行政裁决是诉讼的必经程序吗? 191
6. 拆迁行政裁决应遵循什么程序? 192

目

录





7. 拆迁补偿安置协议应如何变更及申请?	194
8. 拆迁人将补偿或安置的房屋擅自 转让的, 被拆迁人怎么办?	195
9. 人民法院对房屋拆迁补偿安置案件如何受理?	196
10. 人民法院处理房屋拆迁补偿安置 行政案件应进行哪些审查?	197



城市房屋拆迁基础法律知识

1. 拆迁是城市的“破坏者”吗？

改革开放不断深化和市场经济进一步发展前程中，城市的决策者们在不断努力优化城市的布局、美化城市的生产、生活环境。现在，人们在筹划旅游出行时所考虑的除城市的古迹外，现代化的建设也成为其中重要因素。孰不知要改造旧城、拓宽道路、兴建经济开发区都离不开城市的房屋拆迁工作。在此，我们不妨撩起房屋拆迁，这个城市的“破坏者”的面纱。

房屋拆迁即人们通常所说的动迁，是为了国家建设、城市的整体规划、整顿市容和保护环境的需要，根据城镇规划和国家专项工程的拆建计划以及当地政府的用地文件，由建设单位或者个人对现存建设用地上的房屋进行拆除，对房屋所有者或使用者进行迁移安置并视情况给予一定经济补偿。城市房屋拆迁是为了经济、文化、国防建设和兴办社会公益事业等征用集体所有的土地或使用国有土地所进行的一种征用拆迁活动。在部分人看来城市房屋拆迁是一种大规模的破



坏活动，其实，在房屋拆迁中，拆迁人的目的并不是为了取得被拆迁人的房屋及其附属物，而是为了取得被拆迁人房屋及其附属物占用范围内的国有土地使用权，即地上建筑物被最后拆除，取得国有土地使用权才是房屋拆迁的主要内容。

房屋拆迁是城市建设的重要组成部分，也是推进住房商品化、货币化的重要环节。国外大部分国家和地区将土地和房屋视为一体不动产，将房屋视为土地的附属物，因此，在这些国家中只存在土地征用制度和土地流转制度，而不存在单独的房屋拆迁制度。我国房屋拆迁制度产生于计划体制向市场体制过渡的特殊历史时期，具有中国特色，它既关系到拆迁人和被拆迁人的切身利益又关系到城市规划的具体落实，是一个敏感又普遍的社会问题。如果拆迁工作不能很好落实，可能会增添社会中的不稳定因素。

被拆迁的房屋是所有者和使用者生产和生存的必备物质条件，拆迁中要对其给予适当的补偿和妥善的安置。我国的城市发展状况不同，经济繁荣程度和地理位置不同，导致了我国各省、自治区、直辖市、以及较大城市中在房屋拆迁中存在的问题各异。因此，《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《条例》）及各省、自治区、直辖市和国务院批准的较大城市的拆迁地方性法规和规章都对房屋拆迁的诸问题作了系统规定。

房屋拆迁根据不同的标准可进行不同的分类。根据拆迁房屋的所有者和使用者的不同，可将房屋拆迁分为对企事业单位房屋的拆迁和对公民个人所有房屋拆迁两类；根据房屋所处位置不同，房屋拆迁可分为对城镇房屋的拆迁和对农村房屋的拆迁等，对房屋拆迁进行分类便于根据不同的被拆迁





对象进行不同的安置和补偿。

2. 城市房屋拆迁基本原则是什么？

无论是拆迁主管部门还是拆迁人在房屋拆迁实际工作中都应当按照拆迁的法律规范来进行。但法律法规往往带有滞后性，而我国的房屋拆迁随着城市规划的变动必将面对一些临时或应急问题，房屋拆迁基本原则为拆迁活动提供了弹性指针，统帅着拆迁法律规范和拆迁工作全过程。这些原则主要包括：

（1）依法拆迁原则

依法拆迁原则就是在房屋拆迁过程中按照法律、法规的规定有步骤按程序进行，使房屋拆迁中遇到的问题通过法律手段解决。由于历史原因，我国房屋拆迁遇到的问题很长时间内都是通过行政手段来解决。据此，各地人民政府统一组织或委托代办机构对需要拆迁的房屋统一拆除，对被拆迁人按政府制定的标准来统一补偿和安置。这种由政府统一拆迁或以政府名义统一拆迁的方式，虽然可以提高城市房屋拆迁的权威性，减少拆迁的阻力，加快拆迁进度，但却既违背市场经济体制的要求，也损害了被拆迁人的合法权益。

随着我国法制的健全，公民法律意识的提高，依法拆迁在依法治国的大方略下越来越被人们所认识。社会主义法治原则要求公民、法人和其他组织，应该依照法律的规定行使自己的权利，履行自己的义务。任何超越法定权限的行为都应当受到法律的追究。房屋拆迁中所涉权利主要有：拆迁人的拆迁权，被拆迁公民、法人和其他组织的安置与补偿权，行政管理部門的管理权、裁决权、申请人民法院强制拆迁权等。这些权利都由房屋拆迁法律规范予以规定，任何公民、

法人、其他组织及房屋拆迁主管部门在拆迁中，均无权行使超越房屋拆迁法律规范所规定的权利或要求他人履行房屋拆迁法律、法规规定之外的义务。《条例》尤其对政府行为予以明确规范，作了严格的执法程序规定，并与行政复议法和行政诉讼法有效接轨，使拆迁人、被拆迁人在拆迁全过程中能够有的放矢。

(2) 符合城市规划，有利于旧区改造和生态环境改善原则

《条例》第3条明确规定了城市房屋拆迁必须符合城市规划的原则，这对于城市房屋拆迁能否实现其社会效益和经济效益有着十分重要的意义。规划是城市房屋拆迁的生命线，拆迁是为了建设，建设必须符合规划，否则可能徒劳无功。

据有关资料介绍，全国各城市都编制了总体规划，对城市的性质、发展目标和规模，城市建设标准和定额指标，城市建设用地布局、功能和各项建设用地总体部署，城市综合交通体系和河湖绿地系统等都有详细的规定。城市总体规划具有连续性和稳定性，不能轻易改变。城市总体规划的编制也有严格的程序性规定，实行分级审批。其中，直辖市的城市总体规划，由直辖市人民政府报国务院审批；省会城市，人口在100万以上的城市以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。以上城市总体规划在上报审批前，还必须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意。城市规划的重要性可见一斑，城市房屋拆迁符合城市规划原则的意义重大。遵循这一原则，建设单位（拆迁人）和房屋拆迁管理部门在拆迁的筹划和报