



传播法律 关注民生

常 见 纠 纷 法 律 手 册

拆迁补偿纠纷 实用法律手册

紧扣需要

用丰富案例和疑难解答，帮读者轻松掌握纠纷解决法律知识。

文本标准

所收录的文件皆为国家颁布的法律、行政法规等正式文件，并标明公布文号及实施日期。

内容实用

由专业人士精心编辑，通过图表、应用脚注等方式为纠纷解决提供全方位信息。

快捷有效

实用附录和图书内容完美搭配，有效避免读者在解决纠纷过程中走弯路。

后续互动

如有疑问欢迎与我们联系，实现读编互动。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中国法律实用丛书

中国法律实用丛书 中国法律实用丛书

拆迁补偿纠纷 实用法律手册

目录

第一章 拆迁补偿纠纷概述 1

第二章 拆迁补偿纠纷的成因

一、拆迁补偿纠纷的成因 2

第三章 拆迁补偿纠纷的预防

一、拆迁补偿纠纷的预防 3

第四章 拆迁补偿纠纷的解决

一、拆迁补偿纠纷的解决 4

第五章 拆迁补偿纠纷的救济

一、拆迁补偿纠纷的救济 5

中国法律实用丛书
中国法律实用丛书



传播法律 关注民生

常 见 纠 纷 法 律 手 册

拆迁补偿纠纷 实用法律手册

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

拆迁补偿纠纷实用法律手册/《常见纠纷法律手册》
编写组编著. —北京: 中国法制出版社, 2010. 1
(常见纠纷法律手册)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 1602 - 3

I. 拆… II. 常… III. 房屋拆迁 - 土地征用 - 补偿 - 民事纠纷 - 处理 - 中国 - 手册 IV. D922. 181. 5 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 206129 号

策划编辑 董齐超

责任编辑 刘经纬

封面设计 李 宁

拆迁补偿纠纷实用法律手册

CHAIQIAN BUCHANG JIUFEN SHIYONGFALUSHOUCE

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2010 年 1 月第 1 版

印张/12.25 字数/438 千

2010 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1602 - 3

定价: 28.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66070084

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

编辑说明

“纠纷无时不有、无处不在”。而法律作为一种理性的、有秩序的纠纷解决途径，是一个社会进步、文明的标志。随着我国特色社会主义法律体系的日益健全，社会法制观念日渐深入人心，人们愈发认识到生活纠纷的解决需要诉诸法律。然而，现实中法律文件浩如烟海、专业性又使其略显晦涩难懂，以至读者无所适从。为了帮助广大读者更精准查找法律依据，更准确理解法律规定、更充分运用法律武器维护权益，我们组织有关实务部门法律专业人士编辑出版了这套《常见纠纷法律手册》。

丛书专为常见纠纷之合法有效解决精心设计。除收录纠纷解决常用的有效法律依据外，丛书还精选了与纠纷解决相配套的典型案例、疑难问题与常用文书等实用信息，能帮助读者更多了解法律规定、更准确认识享有的权利、更有效寻找合理的解决办法。

丛书突出特点有：

第一，文本标准。丛书所收录的文件皆为国家颁布的法律、行政法规等正式文件。文件皆标明公布文号及施行日期，方便读者适用查询与使用核对。

第二，编排科学。各个分册按照纠纷可能遇到的情形编排目录分类，并在每类中按重要程度排列法律文件的先后顺序，读者朋友可以根据自己所处情形及需要，快速查找法律信息。

第三，收录全面。分册除了收录常用的法律法规司法解释部门规章外，还收录了部分对法律文件的解释性批复和复函，帮助读者更全面理解法律规定内在精神。

第四，内容实用。各个分册选取了与纠纷相配套的典型案例、疑难问题和常用文书、关联规定提示等内容，为读者提供更宽角度、更为实用的纠纷解决信息。

第五，脚注查询。分册根据纠纷所涉法律条款重要程度，把与条款紧密相关的条文适用解释、解释性批复及复函，以脚注的形式展现。方便读者阅读法条时更好理解法律规定的字里行间。

另外，为了拓宽读者纠纷解决，各个分册后还附录相关数据速查、解决部门联系方式等其他实用信息。

总之，精心编辑后的本套丛书，是理解法律进而解决纠纷的得力助手。

2010年1月

目 录

房屋拆迁流程图	1
房屋拆迁纠纷索赔示意图	2

一 综 合

城市房屋拆迁管理条例	3	寺庙等房屋问题处理意见的通知	69
(2001年6月13日)		(1993年1月20日)	
城市房屋拆迁工作规程	9	建设部房地产业司关于在房屋拆迁中涉及代管房产处理的几点意见	69
(2005年10月31日)		(1994年6月13日)	
中华人民共和国物权法(节录)	11	国务院办公厅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	70
(2007年3月16日)		(1997年5月21日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	25	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	71
(2009年8月27日)		(2004年6月6日)	
中华人民共和国土地管理法	32	建设部关于清理城市房屋拆迁有关地方性法规、规章中有问题的通知	74
(2004年8月28日)		(2004年9月3日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	44		
(1998年12月27日)		● 典型案例	
中华人民共和国城乡规划法	51	1. 刘某与新民市城乡建设管理局、新民市市政工程管理处、新民市房屋拆迁管理办公室拆迁补偿协议纠纷上诉案	75
(2007年10月28日)			
城市危险房屋管理规定	60	● 疑难问题	
(2004年7月20日)		1. 房屋租赁中谁可以作为拆迁	
长江三峡工程建设移民条例	63		
(2001年2月21日)			
国务院宗教事务管理局、建设部关于城市建设中拆迁教堂、			

- 补偿的对象? 79
2. 拆迁前已经通过继承取得了房屋所有权,但是没有取得所有权证书的继承人能否成为被拆迁人? 79
3. 抵押房屋遇拆迁如何处理? 79
4. 强制拆迁的条件有哪些? 79
5. 行政强制拆迁的程序是如何规定的? 80

二 房屋拆迁管理

- 城市房屋拆迁单位管理规定 81
(1991年7月8日)
- 建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知 82
(1991年7月8日)
- 建设部关于进一步明确城市房屋拆迁行政主管部门的通知 85
(1992年5月13日)
- 国家物价局、财政部关于发布城市房屋拆迁管理费的通知 85
(1993年1月18日)
- 建设部关于加强城市房屋拆迁管理工作的通知 86
(1995年7月5日)
- 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 87
(2005年3月22日)
- 国家税务总局关于个人销售拆迁补偿住房征收营业税问题的批复 88
(2007年7月16日)
- 国家税务总局关于政府收回土地使用权及纳税人代垫拆迁补偿费用有关营业税问题的通知 88
(2009年9月17日)

● 典型案例

1. 因对拆迁主体有异议,何某与武义县建设局房屋拆迁事宜裁决行政争议上诉案 89

● 疑难问题

1. 申请拆迁证都需要什么材料? 91
2. 拆迁管理部门能作为拆迁人吗? 91
3. 拆迁行政法律关系中,拆迁管理部门有哪些管理职权? 91
4. 若拆迁管理部门未能及时通知,造成的损失由谁来承担? 92
5. 对产权不明确且在拆迁期限内无法裁判确定的房屋如何实行拆迁? 92
6. 被拆迁人对发布的拆迁公告不服是否可以申请撤销? 92

三 拆迁房屋面积计算

- 房产测绘管理办法 93
(2001年2月28日)
- 房产测量规范(节录) 95
(2000年2月22日)
- 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行) 100
(1995年9月8日)
- 商品房销售面积测量与计算计量技术规范 101
(1998年12月28日)
- 建筑工程建筑面积计算规范 106
(2005年4月15日)
- 建设部关于进一步加强房地产

测量及房屋面积计算管理工作 的通知..... 113 (2000年2月25日)	发公司、徐州市市政公用事 业管理局房屋拆迁补偿纠纷 案 155
关于房屋建筑面积计算与房屋 权属登记有关问题的通知..... 114 (2002年3月27日)	● 疑难问题
● 典型案例	1. 估价报告对于被估价的房地 产, 需要记录哪些内容? 160
1. 因对房屋面积的计算有异议, 霍某诉佛山市升平百货有 限公司房屋拆迁补偿合同纠纷 上诉案 115	2. 行政裁决机关能否仅以拆迁 人单方面委托的评估机构作 出的评估价格作为依据作出 裁决? 160
● 疑难问题	五 拆迁补偿保全
1. 如果实际面积大于产权证上 标明的面积, 拆迁补偿时如 何计算? 120	城市房屋拆迁补偿、安置协议 公证细则..... 161 (1992年10月9日)
2. 被拆迁房屋的性质和面积如 何认定? 121	房屋拆迁补偿保全公证细则..... 163 (1993年12月1日)
四 拆迁房屋估价	公证程序规则..... 165 (2006年5月18日)
建设部关于印发《城市房屋拆 迁估价指导意见》的通知 122 (2003年12月1日)	六 拆迁补偿、安置
建设部关于发布国家标准《房 地产估价规范》的通知 125 (1999年6月1日)	拆迁费用项目表..... 175
城市房地产中介服务管理规定..... 142 (2001年8月15日)	城镇经济适用住房建设管理办 法..... 175 (1994年12月15日)
注册房地产估价师管理办法..... 145 (2006年12月25日)	建设部关于“房屋拆迁补偿安 置费”所包含内容的复函 176 (1995年3月8日)
● 典型案例	建设部关于拆迁城市私有房屋 土地使用权是否予以补偿问 题的复函..... 177 (1995年10月31日)
1. 因对估价报告有异议, 丰浩 江等人诉广东省东莞市规划 局房屋拆迁行政裁决纠纷案 ... 151	廉租住房保障办法..... 177 (2007年11月8日)
2. 吕传英与徐州鑫盛房地产开	

● 典型案例

1. 沈阳某国际置业第一有限公司与代某房屋拆迁补偿合同纠纷上诉案 182
2. 苏稼琴等7人与上海市黄浦区房屋土地管理局拆迁行政裁决上诉案 184

● 疑难问题

1. 在办公楼上的集体宿舍被拆迁,住户是否应当有补偿或安置的权利? 186
2. 如果房屋已经出租,而且租赁期限又未届满的,如何订立拆迁补偿安置协议? 186
3. 拆迁人将同一房屋以产权调换形式补偿给数个被拆迁人,或安置给数个被拆迁人,引发纠纷的,如何处理? 187
4. 房屋属于合法建筑,但未取得房屋产权证,能否要求补偿? 187
5. 什么情况下,拆迁补偿只能选择产权调换的方式? 187
6. 什么情况下,只能选择货币补偿? 187
7. 对于被拆迁人或者房屋承租人因拆迁而引起的搬迁和临时安置,拆迁人应该承担怎样的责任? 188

● 常用文书

1. 房屋拆迁安置补偿合同(参考文本) 189
2. 建设工程拆迁房屋合同(参考文本) 193
3. 房屋拆迁补偿安置协议书

- (产权调换方式) 195
4. 房屋拆迁补偿安置协议书(货币补偿方式) 198
5. 房屋拆迁补偿安置协议书(拆迁租赁房屋) 200

七 农村房屋拆迁、补偿、安置

最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复 202
(2005年10月12日)

最高人民法院研究室关于村民因土地补偿费、安置补助费问题与村民委员会发生纠纷人民法院是否受理问题的答复 205
(2001年12月31日)

最高人民法院研究室关于人民法院对农村集体经济所得收益分配纠纷是否受理问题的答复 205
(2001年7月9日)

最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补助费应归被征地单位所有的复函 205
(1995年1月16日)

确定土地所有权和使用权的若干规定 206
(1995年3月11日)

● 相关复函

《对〈关于矿区村庄压煤和迁村使用土地适用有关法律和文件问题的请示〉的复函》/P38
《国务院法制办公室对〈关于请答复农村村民建住宅占用耕地收取耕地开垦费有关问题的函〉的复函》/P47

● 典型案例

1. 宁都县某房地产开发有限公司
与谢某等人房屋拆迁补偿合同
纠纷上诉案 212

● 疑难问题

1. 城市房屋拆迁和农村房屋
拆迁有哪些不同之处? 215

八 拆迁纠纷的解决

1. 民事诉讼流程图 216
2. 行政复议申请流程图 217
3. 行政诉讼流程图 218

中华人民共和国行政诉讼法

- (节录) 219
(1989年4月4日)

- 中华人民共和国行政复议法 225
(2009年8月27日)

- 中华人民共和国行政复议法
实施条例 232
(2007年5月29日)

- 中华人民共和国民事诉讼法
(节录) 239
(2007年10月28日)

- 城市房屋拆迁行政裁决工作规
程 263
(2003年12月30日)

- 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 265
(1996年7月24日)

- 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 266
(1999年2月14日)

- 建设部关于对请求解释《城市
房屋拆迁管理条例》裁决时

- 间的复函 266
(2000年8月14日)

- 建设部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 267
(2001年8月14日)

- 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 267
(2002年8月27日)

- 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 268
(2003年7月16日)

- 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 268
(2003年8月18日)

- 最高人民法院关于当事人达不
成拆迁补偿安置协议就补偿
安置争议提起民事诉讼人民
法院应否受理问题的批复 269
(2005年8月1日)

● 相关复函

《建设部办公厅关于对拆迁人未
在法定期间提出延伸申请问题
的复函》/P5

《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》/P9

● 典型案例

1. 因对估价提出异议、不服行
政裁决, 陆廷佐诉上海市闸

- 北区房屋土地管理局房屋拆迁行政裁决纠纷案 269
2. 因不服行政判决, 佛山市房产管理局与黄某行政纠纷上诉案 274
3. 因行政裁决的内容和程序违法, 张某与宿州市房屋拆迁管理办公室拆迁管理行政裁决上诉案 281

● 疑难问题

1. 拆迁单位采用威胁、恐吓、停水停电的方法要求强行签订拆迁协议的, 被拆迁人应该怎么办? 283
2. 拆迁补偿安置协议明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置, 如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人, 被拆迁人应如何维护自己的权益? 283
3. 拆迁裁决作出后, 拆迁当事人之间又达成拆迁补偿安置协议的, 怎么办? 284
3. 未达成补偿安置协议, 申请裁决后, 被拆迁人以建设局为被告向法院起诉, 要求撤销房屋拆迁许可证的, 在诉讼期间, 行政裁决能够继续进行吗? 284

● 常用文书

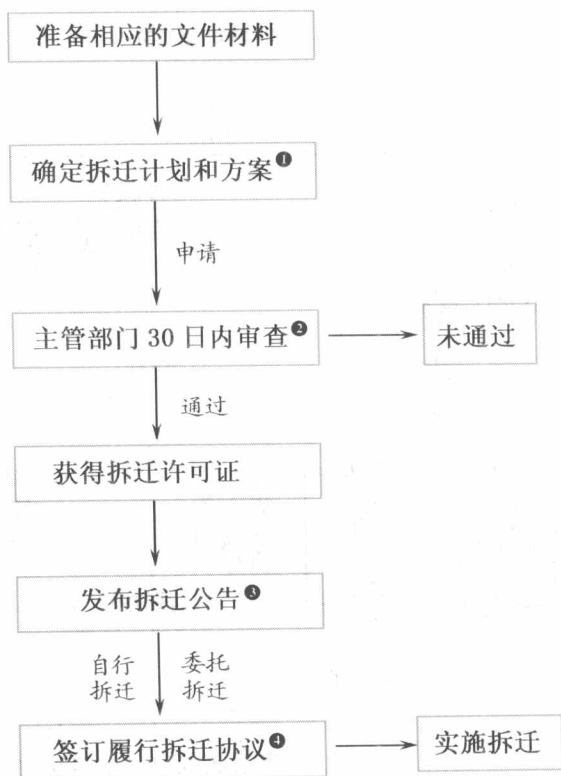
1. 行政复议申请书 285
2. 民事起诉状 286
3. 民事答辩状 287
4. 强制执行申请书 288

九 地方性文件

- 北京市城市房屋拆迁管理办法 289
(2001年11月1日)
- 北京市集体土地房屋拆迁管理办法 294
(2003年6月6日)
- 北京市国土资源和房屋管理局关于拆迁标准租私房有关问题的通知 297
(2002年4月22日)
- 北京市宅基地房屋拆迁补偿规则 298
(2003年7月10日)
- 北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定 299
(2001年12月5日)
- 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) 301
(1995年4月10日)
- 上海市城市房屋拆迁管理实施细则 304
(2001年10月29日)
- 上海市房屋拆迁评估管理暂行规定 314
(2004年3月29日)
- 上海市城市房屋拆迁面积标准房屋调换应安置人口认定办法 317
(2006年7月1日)
- 上海市房屋拆迁安置补助费发放标准规定 319
(1998年1月1日)
- 上海市物价局、上海市房屋土地资源管理局关于发布本市城市居住房屋拆迁补偿费标

准的通知····· 320	河南省城市房屋拆迁管理条例····· 352
(2002 年 2 月 19 日)	(2002 年 9 月 27 日)
上海市高级人民法院关于审理	江苏省城市房屋拆迁管理条例····· 357
房屋拆迁民事案件若干问题	(2002 年 10 月 24 日)
的意见(试行)····· 321	四川省城市房屋拆迁补偿评估
(2000 年 12 月 13 日)	管理办法····· 361
上海市高级人民法院关于房屋	(2003 年 6 月 17 日)
动拆迁补偿款分割民事案件	江西省城市房屋拆迁管理实施
若干问题的解答····· 323	办法····· 363
(2004 年 1 月 12 日)	(2009 年 8 月 12 日)
天津市城市房屋拆迁管理规定····· 326	
(2007 年 3 月 30 日)	实用附录
重庆市城市房屋拆迁管理条例····· 333	1. 拆迁补偿纠纷要点索引····· 369
(2003 年 5 月 29 日)	2. 房屋拆迁案件相关数据
广州市城市房屋拆迁管理办法····· 339	速查····· 370
(2003 年 10 月 23 日)	3. 征地、拆迁、安置补偿
浙江省城市房屋拆迁管理条例····· 344	计算公式····· 373
(2007 年 3 月 29 日)	4. 全国信访部门通讯方式····· 375

房屋拆迁流程图



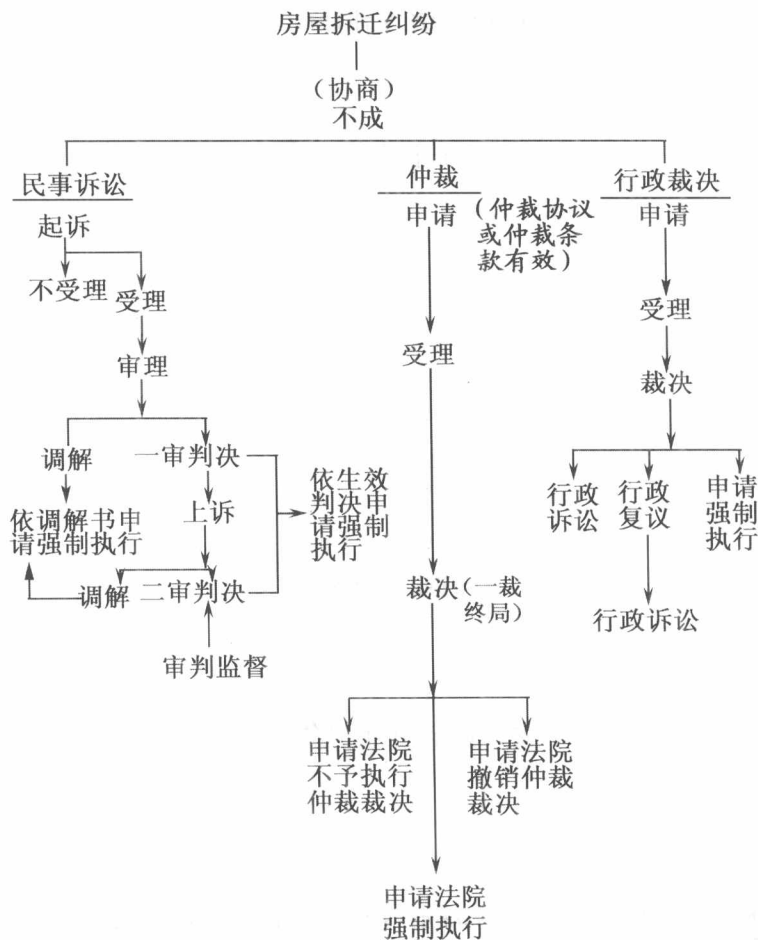
① 确定房屋拆迁范围，获取居住人口和房产情况资料，编制拆迁计划和拆迁方案。

② 房屋拆迁主管部门在收到拆迁申请 30 日内进行审查，审查内容包括：建设项目立项的批准文件和土地使用的批准文件是否合法，拆迁计划和方案是否合理，拆迁范围与批准的用地范围是否一致。

③ 房屋拆迁主管部门制作拆迁公告，确定公告的内容，包括拆迁人、拆迁范围、拆迁期限和拆迁实施单位，在特定的比较醒目和易于公众阅读的地方张贴、宣传，并通知有关部门停止办理拆迁范围内迁入居民和居民分户。

④ 召开宣传发动会议，由拆迁管理机构、被拆迁人、拆迁单位等参加，评估机构对被拆迁人的产权和附属物进行评估，进行协商，签订协议。

房屋拆迁纠纷索赔示意图



一 综 合

城市房屋拆迁管理条例

- 2001年6月13日国务院令 第305号公布
- 自2001年11月1日起施行

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。^①

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。^②

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

^① “城市规划区”指的是城市市区、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。具体范围由城市人民政府在编制城市总体规划时划定。依照《宪法》和《土地管理法》,“国有土地”包括:(1)城市市区的土地;(2)农村和城市郊区中依法没收、征收、征购、收归国有的土地;(3)国家未确定为集体所有的林地、草地、山岭、荒地、滩涂、河滩地以及其他土地。

《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,国法秘函[2003]306号):根据《城市房屋拆迁管理条例》第二条的规定,对位于城市规划区内国有土地上的采煤沉陷区的房屋实施拆迁,并且需要对被拆迁人给予补偿、安置的,应当适用《城市房屋拆迁管理条例》。

《对黑龙江省人民政府法制办公室〈关于城市房屋拆迁补偿有关问题的请示〉的答复》(2004年4月28日,国法秘函[2004]97号):根据《城市房屋拆迁管理条例》第2、4、6条的规定,在哈尔滨市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,应当适用《城市房屋拆迁管理条例》,只要拆迁房屋的单位依法取得了房屋拆迁许可证,就可以成为拆迁人。

^② 需要指出的是,虽然《条例》没有将房屋使用人列为被拆迁人,但是对使用人的利益是充分考虑了的。例如,《条例》规定,拆迁补偿安置协议由拆迁人、被拆迁人、被拆迁房屋的承租人三方签订。同时,拆迁出租房屋时,被拆迁人和承租人对解除租赁关系达不成协议的,拆迁补偿实行产权调换,并且承租人有权承租产权调换房。

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。^①

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。^②

[关联规定：土地管理法 5（P33）、66（P42）；房产管理法 7（P26）]

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。^③

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。

[关联规定：土地管理法 43（P38）]

第八条 【房屋拆迁公告】 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。^④

房屋拆迁管理部门和拆迁人应当及时地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

①《对江西省人民政府法制办公室〈关于对《城市房屋拆迁管理条例》第五条第二款具体含义的请示〉的答复》（2004 年 10 月 12 日，国法秘函〔2004〕288 号）规定，负责城市房屋拆迁工作的部门，应当是地方人民政府的行政管理部门。

②负责拆迁管理的只能是一个政府部门，即地方政府的某一个行政机关。换言之，非政府部门，比如事业单位、企业单位等，都不能主管拆迁工作，政府部门也不能授权这些单位承担拆迁行政管理职能。

③本条说明拆迁房屋是一般禁止的行为，房屋拆迁许可证是拆迁人获准拆迁的行政许可证明文件，若无此证，则不得拆迁。

④政府房屋拆迁管理部门公布房屋拆迁公告时，应当做好以下两方面的工作：一是房屋拆迁公告应当与发放房屋拆迁许可证同时进行；二是房屋拆迁公告由房屋拆迁管理部门发布，一般应张贴于拆迁范围内及其周围地区较为醒目、易于为公众阅读的地点。

内给予答复。^①

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。

[关联规定:房拆单位规定3~4
(P81)]

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。^②

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。^③

**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。^④

[关联规定:房拆证据保全公证
(P163)]

**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

① 《建设部办公厅关于对拆迁人未在法定期间提出延伸申请问题的复函》(2004年3月11日,建办法函[2004]128号)规定,拆迁人在拆迁许可证确定的拆迁期限内未完成拆迁,也没有在《城市房屋拆迁管理条例》规定的期限内提出延期申请,属于擅自延长拆迁期限的行为,房屋拆迁管理部门应当依据《城市房屋拆迁管理条例》第三十六条的规定,责令其停止拆迁,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。城市房屋拆迁管理部门依法未予以吊销拆迁许可证处罚的,应当准予拆迁人补办拆迁许可证延期手续,但在依法补办拆迁许可证延期手续前,拆迁人不得进行拆迁活动。

② 一般而言,民事委托合同不应当要求备案,《条例》对拆迁委托合同设立备案制度,主要是因为:一是,拆迁活动的特殊性,政府房屋拆迁管理部门需要及时掌握是谁承担了拆迁活动,以便了解拆迁单位是否具有政府颁发的拆迁资格,其拆迁工作人员是否通过了业务、技术培训和考核等。二是,便于政府房屋拆迁管理部门掌握本行政区域内将要进行的拆迁活动的详情,有利于全面了解拆迁动态,加强对拆迁活动的监督管理。三是,房屋拆迁管理部门通过备案可以及时发现房屋拆迁中可能存在的问题,并进行纠正,可以有效保护被拆迁人的利益,保证拆迁活动的顺利进行。

③ 除条款中所涉内容外,拆迁租赁房屋的拆迁补偿安置协议中还应当包括违约责任、纠纷的解决方式等内容。

④ 房屋拆迁管理部门代管的房屋需要拆迁的,拆迁补偿安置协议实行强制公证,这是为了保护被拆迁人的合法利益;换言之,公证是协议生效的必要条件。