



LAWS AND REGULATIONS ON ADMINISTRATION
OF THE HOUSING DEMOLITION IN CITIES

城市房屋拆迁管理条例

配套规定

注解版

24

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



LAWS AND REGULATIONS ON ADMINISTRATION
OF THE HOUSING DEMOLITION IN CITIES

城市房屋拆迁管理条例

配套规定

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配套规定:注解版/法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社,2009. 10
ISBN 978 - 7 - 5036 - 9935 - 1

I. 城… II. 法… III. 城市—房屋拆迁—行政管理—条例—法律解释—中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 165154 号

©法律出版社·中国

责任编辑/徐 晶

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京中科印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/5.5 字数/126 千

版本/2009 年 10 月第 1 版

印次/2009 年 10 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

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

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

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 9935 - 1

定价:14.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

本丛书以现行有效的法律、法规、司法解释为纲,结合日常生活中常见的法律问题,细心收录与其密切相关的配套规定,并在此基础上予以精要解答,以利于广大读者及时解决常见法律问题。为此,本丛书在内容和体例上做如下安排:

① **法律条文** 本丛书以法律条文为核心,精心撰写法律术语、条文注解、实用问答和配套索引,介绍相关的法律概念,对法律条文及其配套规定予以注释和解析。

② **配套规定** 根据配套索引所列关联法规,本丛书广泛收录行政法规、司法解释、部门规章等规范性法律文件,对于新近修改的法律附录新旧条文对照表。

③ **法律文书** 根据法律条文及其配套规定,本丛书还收录、编写相关法律文书的示范文本或者参考样本,供广大读者予以参考,以便充分维护自身合法权益。

④ **流程图表** 根据法律条文及其配套规定,本丛书还按照法律实务操作的具体要求,制作流程图表,以便广大读者依法、及时行使相关权利,履行相关义务。

本丛书力求为广大读者提供最为全面、实用的法律应用指引,以利于广大读者有效规避法律风险,及时解决法律纠纷。本书不足之处,还恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心
2009年9月于北京

《城市房屋拆迁管理条例》

适用提要

1991年国务院曾颁布实施《城市房屋拆迁管理条例》，但是，随着改革的深化和社会主义市场经济的发展，这部条例中的不少规定已不适应经济社会发展的需要，在实践中遇到了一些问题：一是，这部条例规定的对被拆迁房屋的所有人的补偿标准过低，不利于维护产权人的合法权益，使得房屋所有权人对拆迁房屋产生抵触情绪；二是，这部条例规定的安置方式单一，对房屋使用人仅规定了实物安置一种方式，导致被安置人因对安置房屋地点等条件不满，迟迟不搬迁，影响拆迁进度；三是，这部条例将户口因素作为确定安置面积的标准，在实践中被一些人所利用，以谋取不正当的利益；四是，这部条例有关强制拆迁的规定不明晰，条件比较模糊，手续复杂，在实践中很难操作；五是，这部条例对拆迁单位的拆迁补偿安置资金运用缺乏有效的监管，有的拆迁人取得拆迁许可证后抽逃资金，导致安置房不能及时建设、补偿安置资金不能及时到位的情况时有发生。

针对这些问题，国务院于2001年修订并重新颁布了《城市房屋拆迁管理条例》。这次修订，根据实践中出现的新情况、新问题，结合《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《合同法》、《行政诉讼法》、《行政复议法》、《行政处罚法》以及《城市房地产开发经营管理条例》等新出台的法律、行政法规中的有关规定，重点在如下几个方面对原条例进行了修改：保护房屋所有人的合法权益，将拆迁补偿的标准由被拆迁房屋的重置价结合成新结算，修改为根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积，通过房地产价格评估确定货币

补偿金额;明确被拆迁人为房屋的所有人,拆迁补偿的原则是对房屋所有人进行补偿,兼顾对使用人的安置;进一步规范房屋拆迁的行政管理,明确管理程序;充实和完善法律责任,加大对违法行为的处罚力度。

通过修改,新的条例明确了城市房屋拆迁中,被拆迁人有权选择在其房屋被拆除后,是获得货币补偿或者是进行产权调换。如果被拆迁房屋属于出租房屋,由房屋所有权人与房屋承租人解除租赁协议,拆迁人只负责对房屋所有权人的补偿或者安置。如果房屋所有权人和承租人无法就解除租赁协议达成一致的,房屋所有权人只能选择实行产权调换,由其与承租人重新订立租赁协议。

新的条例还要求拆迁人在领取拆迁许可证时,必须具备相应的条件,提交建设项目批准文件、建设用地规划许可证、国有土地使用权批准文件、拆迁计划和拆迁方案以及办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明。如果拆迁主管部门向不具备这些条件的拆迁人发放拆迁许可证,那么拆迁主管部门的行为就是违法行为,应当依据《行政许可法》的有关规定,承担相应的法律责任。

新的条例颁布以后,对于规范各地的拆迁管理工作,保护房屋所有权人、使用权人利益发挥了重要作用,但是在执行中也出现了一些问题,一些地方政府不能严格依法行政,盲目扩大拆迁规模,不能按时、足额地对被拆迁人给予补偿,造成了一些比较严重的社会后果。针对这些情况,建设部于2003年年底先后制定和公布了《城市房屋拆迁估价指导意见》和《城市房屋拆迁裁决工作规程》,对城市房屋拆迁中的房屋估价和行政裁决作了规范,规定了相应的工作程序和要求。国务院办公厅于2004年发出了《关于控制城镇房屋拆迁规模,严格拆迁管理的通知》,在通知中要求市、县人民政府要从本地区经济社会发展的实际出发,编制房屋拆迁中长期规划和年度计划,由省级建设行政主管部门会同发展改革(计划)部门审批下达后,由市、县人民政府报同级人大常委会和上一级人

民政府备案。凡拆迁矛盾和纠纷比较集中的地区,除保证能源、交通、水利、城市重大公共设施等重点建设项目,以及重大社会发展项目、危房改造、经济适用房和廉租房项目之外,一律停止拆迁,集中力量解决拆迁遗留问题。通知还严禁未经拆迁安置补偿,收回原土地使用权而直接供应土地,并发放建设用地批准文件的行为。

随着我国土地管理制度的进一步完善,附着于土地之上的房屋管理制度,包括房屋拆迁的管理制度,也必然要进行相应的调整。同时,随着《行政强制法》的起草和制定,拆迁中的强制执行制度也会随之进行必要的修改和完善。目前,由于缺乏统一的《行政程序法》,各个单行法律、法规对于行政程序的规定比较混乱和模糊,随着行政程序法制的完善,也必然会给拆迁管理带来深刻的影响。

目 录

《城市房屋拆迁管理条例》适用提要	1
------------------	---

城市房屋拆迁管理条例

第一章 总则	3
第一条 立法宗旨	3
第二条 适用范围	4
第三条 拆迁原则	5
第四条 拆迁人与被拆迁人的定义	6
第五条 拆迁主管部门	7
第二章 拆迁管理	9
第六条 拆迁的条件	9
第七条 申请拆迁许可证时须提交的资料	10
第八条 拆迁同时须做的工作	14
第九条 拆迁期限	15
第十条 拆迁执行主体	17
第十一条 委托拆迁	19
第十二条 被拆迁人禁止行为	21
第十三条 拆迁补偿安置协议	22
第十四条 须公证的拆迁补偿安置协议	26
第十五条 达成协议后拒绝搬迁的处理	27
第十六条 拆迁裁决	31

第十七条	强制拆迁	35
第十八条	拆迁特殊设施	40
第十九条	未完成补偿安置的建设项目	42
第二十条	安置补偿金的用途	44
第二十一条	拆迁档案管理制度	44
第三章	拆迁补偿与安置	46
第二十二条	拆迁补偿	46
第二十三条	补偿方式	48
第二十四条	货币补偿	50
第二十五条	房屋产权调换	58
第二十六条	拆迁公益事业用房	59
第二十七条	拆迁租赁房屋	60
第二十八条	用于拆迁安置的房屋	61
第二十九条	拆迁产权不明确的房屋	62
第三十条	拆迁设有抵押权的房屋	63
第三十一条	搬迁补助费	64
第三十二条	过渡期限	65
第三十三条	拆迁非住宅房屋造成停产、停业的 补偿	66
第四章	罚则	67
第三十四条	未取得拆迁许可证,擅自实施拆迁的 处罚	67
第三十五条	以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的 处罚	68
第三十六条	责令停止拆迁,给予警告,可以并处 罚款的行为	68
第三十七条	违法转让拆迁业务的处罚	69
第三十八条	拆迁管理部门的责任	70

第五章 附则	71
第三十九条 城市规划外国有土地的拆迁	71
第四十条 实施日期	72

配 套 规 定

中华人民共和国宪法(节录)(1982.12.4)	77
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	78
中华人民共和国城乡规划法(节录)(2007.10.28)	79
中华人民共和国土地管理法(节录)(2004.8.28修正)	85
中华人民共和国行政复议法(节录)(2009.8.27修正)	87
国务院办公厅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(2003.9.19)	95
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(2004.6.6)	99
国务院法制办公室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(2004.10.12)	104
国务院法制办公室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(2004.4.28)	106
国务院法制办公室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(2003.12.18)	108
国务院法制办公室对建设部办公厅《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(2003.7.26)	110
国务院法制办公室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(2002.8.27)	111
国务院法制办公室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(2002.7.5)	112
国务院法制办公室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(2002.1.22)	114
国务院法制办公室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(2002.1.24)	115
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(2002.12.16)	119
建设部关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知(2001.7.25)	120
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	122
城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30)	125
城市房屋拆迁估价指导意见(2003.12.1)	130
房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	135
城市房屋拆迁单位管理规定(1991.7.8)	138
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(1996.7.24)	141
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(2001.7.9)	142
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 (2003.8.18)	143
------------------------------------	-----

附 录

房屋拆迁安置补偿合同	147
建设工程拆迁房屋合同	150
征地、拆迁、安置补偿计算公式	153
房屋拆迁法律流程操作示意图	154

城市房屋拆迁管理条例

(2001 年 6 月 6 日国务院第 40 次常务会议通过
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】^①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。

> 法律术语

房屋拆迁,是指建设单位根据城市规划要求和政府有关的批准文件,在取得房屋拆迁许可证的情况下,依法拆除建设用地范围内的房屋和附属物,并对该范围内的居民或者单位进行补偿安置的法律行为。

> 条文注解

本条是关于本条例立法目的的规定。本条例的立法宗旨在于:(1)加强城市房屋拆迁管理。房屋为不动产,是人类赖以生存和发展必不可少的物质资料,涉及社会稳定、城市发展和人民群众的重大切身利益,因此,国家对拆迁活动予以有效管理是非常必要的。(2)保护拆迁当事人的合法权益。拆迁当事人,是拆迁活动的参与者,包括拆迁人、被拆迁人与被拆迁房屋承租人。保护拆迁当事人的合法权益,是促进拆迁活动有序进行的需要,是激发拆迁人、被拆迁人与被拆迁房屋承租人参与城市建设的有利手段。(3)保障建设项目的顺利进行。城市房屋拆迁,是与建设项目紧密相关的活动,是一些建设项目实施过程中必须完成的工作;如果房屋拆迁不能按照计划完成,建设项目的进行势必会受到影响。因

^① 条文主旨为编者所加,下同。

此有必要对房屋拆迁活动进行规范和管理。

配套索引

《物权法》第 42 条

《城市房地产管理法》第 6 条

《建设部关于贯彻〈城市房屋拆迁管理条例〉的通知》

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。

> 法律术语

城市规划区,是指城市的建成区以及因城市发展、需要进行规划控制的区域。值得注意的是,我们法律上所说的城市,一般还包括建制镇。

> 条文注解

本条是关于《城市房屋拆迁管理条例》(以下简称《拆迁条例》)适用范围的规定。根据本条规定,“城市规划区内国有土地上”的拆迁行为适用本条例。“城市规划区”一般来说,包括城市市区、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其他区域。具体范围由城市人民政府在编制城市总体规划时划定。只有规划区内国有土地上的拆迁才适用本条例规定,也就是说,对于集体土地上的拆迁,一律不适用本条例。同时,并非所有在城市规划区内国有土地范围内的房屋拆迁行为,都属于《拆迁条例》的调整范围,只有那些需要对被拆迁人进行补偿、安置的房屋拆迁行为,才由《拆迁条例》来规范。

实用问答

实践中,一些企事业单位需要对自己单位所属的房产进行拆迁,是否适用本条例的规定?

需要区分两种情况,如果这些企事业单位需要拆迁的房屋没有将所有权转让给本单位的职工,即产权还属于企事业单位本身,对这些房产进行拆迁,不需要适用本条例;如果这些企事业单位已经将需要拆迁的房屋转让给本单位的职工,本单位职工已经成为房屋的所有权人,这种情况下的拆迁,就需要适用本条例的规定。实践中还有另外一种情况,开发商在需要获得某个地块时,采用将整个地块上的房屋全部买下来的做法。根据《土地管理法》的有关规定,土地上的房屋所有权转让时,附着这些房屋的土地使用权同时转让,开发商通过买卖房屋的方式,同样可以获得土地使用权。在这种情况下,开发商对土地上的房屋进行拆迁,是不需要适用本条例规定的。

配套索引

《城乡规划法》第2条

《土地管理法》第2、8条,第5章

《土地管理法实施条例》第2条

《国务院法制办公室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》

《国务院法制办公室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》

《城市房屋拆迁工作规程》第2条

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。