



北京市城市房屋拆迁管理办法

中国法制出版社

北京市城市房屋拆迁管理办法

中国法制出版社

北京市城市房屋拆迁管理办法

BEIJINGSHI CHENGSHI FANGWU CHAIQIAN GUANLI BANFA

经销/新华书店

印刷/河北省涿州市新华印刷厂

开本/850×1168 毫米 32

印张/0.625 字数/4 千

版次/2001 年 11 月第 1 版

2001 年 11 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80083-107-8/D·102

(北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031)

定价:2.00 元

(如发现印装问题请与本社发行部联系 电话:66062752)

目 录

北京市人民政府令（第 87 号）	（1）
北京市城市房屋拆迁管理办法	（2）

北京市人民政府令

第 87 号

《北京市城市房屋拆迁管理办法》已经 2001 年 10 月 29 日市人民政府第 40 次常务会议通过，现予公布，自 2001 年 11 月 1 日起施行。

市 长 刘 淇

2001 年 11 月 1 日

北京市城市房屋拆迁管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强本市城市房屋拆迁管理，维护拆迁当事人的合法权益，保障城市建设顺利进行，根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域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，适用本办法。

第三条 本市城市房屋拆迁，必须符合城市规划，适应城镇住房制度改革，促进危旧房改造，有利于改善生态环境和保护文物古迹。

本市危旧房改造采取多种形式推进，鼓励居民结合住房制度改革实施危旧房改造。

第四条 拆迁人应当依照本办法的规定，对被拆迁人给予补偿。被拆迁人和被拆迁租赁房屋的承租人应当在规定的搬迁期限内完成搬迁。

本办法所称拆迁人是指依法取得房屋拆迁许可证的建设单位。

本办法所称被拆迁人是指被拆迁房屋的所有权人。

第五条 市国土资源和房屋管理局（以下简称市国土房管局）主管本市城市房屋拆迁管理工作，负责本办法的组织实施和监督检查。区、县房屋行政主管部门（以下简称区、县国土房管局）负责本行政区域内的城市房屋拆迁管理工作。

市和区、县人民政府有关部门应当按照各自的职责，做好城市房屋拆迁工作。

第二章 拆迁管理

第六条 建设单位取得房屋拆迁许可证后，方可作为拆迁人实施拆迁。

拆迁人可以自行拆迁，也可以委托拆迁。被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。

市和区、县国土房管局不得接受拆迁委托。

第七条 本市对城市房屋拆迁单位实行资格管理、资质等级评审和资质年审制度，具体办法由市国土房管局制定并公布。

第八条 拆迁范围确定后，拆迁范围内暂停办理下列事项：

- （一）新建、改建、扩建房屋。
- （二）房屋租赁。
- （三）改变房屋、土地用途。

区、县国土房管局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，并在拆迁范围内予以公示。通知和公示应当载明拆迁范围、暂停事项和暂停期限。暂停期限不超过 1 年；建设单位需要延长暂停期限的，必须经区、县国土房管局批准，延长暂停期限不超过 1 年。

拆迁范围由区、县国土房管局按照规划许可证件批准的范围确定。

第九条 建设单位申请核发房屋拆迁许可证时应当提交下列文件：

- （一）建设项目批准文件。
- （二）建设用地规划许可证或者建设工程规划许可证。
- （三）国有土地使用批准文件。
- （四）城市房屋拆迁资格证书。
- （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文件。
- （六）拆迁计划，包括项目基本情况、拆迁范围和方式、搬迁期限、工程开工和竣工时间等。
- （七）拆迁方案，包括被拆迁房屋状况、补偿款和补助费预算等。
- （八）法律、法规和规章明确规定应当提交的其他材料。

区、县国土房管局应当在收到申请之日起 30 日内，对申请事项进行审查，经审查符合条件的，核发房屋拆迁许可证。其中，属于市人民政府确定的重大市政基础

设施建设工程和跨区、县建设工程的，区、县国土房管局应当报经市国土房管局复审同意后，方可核发房屋拆迁许可证。

第十条 区、县国土房管局核发房屋拆迁许可证后，应当在拆迁范围内发布拆迁公告。拆迁公告应当载明拆迁许可证批准文号、拆迁人、工程名称、拆迁范围和搬迁期限等。

搬迁期限是指拆迁公告规定的被拆迁人或者房屋承租人与拆迁人订立拆迁补偿安置协议并搬离拆迁范围的期限。

第十一条 拆迁人应当按照房屋拆迁许可证规定的拆迁范围和拆迁期限实施拆迁。

房屋拆迁许可证规定的拆迁期限最长为1年。拆迁人在规定的拆迁期限内未完成拆迁的，应当在期限届满15日前向核发房屋拆迁许可证的区、县国土房管局申请延期，延期不超过6个月。

第十二条 拆迁人应当与被拆迁人按照本办法的规定订立拆迁补偿安置书面协议。实行货币补偿的，协议应当规定补偿金额、付款方式、付款期限、搬迁期限和违约责任以及当事人约定的其他条款；实行产权调换的，双方还应当就房屋位置、房屋面积、差价结算、原房屋承租人安置等订立协议。

协议的示范文本，由市国土房管局制定。

第十三条 代管房屋的拆迁补偿协议必须经公证机

关公证，并办理证据保全。

前款所称代管房屋是指所有权人出走弃留或者下落不明，由市或者区、县国土房管局代为管理待发还产权的房屋。

第十四条 拆迁补偿安置协议订立后，被拆迁人应当办理房地权属注销登记手续。

第十五条 在区、县国土房管局公告的搬迁期限内，拆迁人与被拆迁人、房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的，自搬迁期限届满之日起至拆迁许可证规定的搬迁期限届满之日前，经当事人申请，由核发房屋拆迁许可证的区、县国土房管局裁决。被拆迁人是核发房屋拆迁许可证的区、县国土房管局的，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，可以依法向人民法院提起诉讼，拆迁人已向被拆迁人或者被拆迁人已向房屋承租人提供房屋的，依法不停止拆迁的执行。

第十六条 裁决规定的搬迁期限届满，被拆迁人或者房屋承租人拒绝搬迁的，由区、县人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由裁决机关申请人民法院强制拆迁。

第十七条 拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹、外国驻华使（领）馆房屋的，依照有关法律、法规的规定办理。

第十八条 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。被拆迁

住房所有权人和房屋承租人的补偿款应当用于住房安置。

市和区、县国土房管局应当加强对拆迁补偿安置资金使用的监督。

第十九条 拆迁人应当按照规定及时整理并妥善保管拆迁档案资料，在完成拆迁后1个月内向区、县国土房管局移交拆迁档案资料并办理有关手续。

市和区、县国土房管局应当建立拆迁档案制度，加强对拆迁档案资料的管理。

第二十条 市和区、县国土房管局应当明确其在拆迁行政管理中审批、核准事项的审批时限、具体条件和责任人员，建立健全责任追究制度。

第三章 拆迁补偿与安置

第二十一条 房屋拆迁可以实行货币补偿，也可以实行产权调换。

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。

拆迁租赁房屋实行产权调换，拆迁人提供的产权调

换房屋在规划市区内（在规划市区外的房屋拆迁除外）、与原房屋价格相当并且使用面积不低于原房屋使用面积的，被拆迁人、房屋承租人应当服从。

第二十二条 实行货币补偿的，补偿款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确定。被拆迁房屋的房地产市场评估价包括房屋的重置成新价和区位补偿价，具体评估规则由市国土房管局制定公布。

第二十三条 拆迁人应当委托有资质的房地产价格评估机构（以下简称评估机构）对被拆迁房屋进行评估，并将评估报告报区、县国土房管局备案。

被拆迁人对评估结果有异议的，应当持其委托的评估机构出具的评估报告向区、县国土房管局提出申请，由区、县国土房管局指定评估机构复核，并按复核结果补偿。评估机构复核的费用，由过失方承担。

市国土房管局按照国家有关评估机构资质管理的规定，定期公布符合规定条件的评估机构名录。

第二十四条 实行产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当按照本办法第二十二条的规定，计算被拆迁房屋的补偿金额与所调换房屋的房地产市场评估价款，结算差价。

第二十五条 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。

第二十六条 拆迁执行本市规定租金标准的私有出租房屋，拆迁人对被拆迁人给予补偿，房屋承租人应当按照市人民政府关于解决城镇私有标准租出租房屋问题的有关规定搬出。房屋承租人搬出确有困难的，拆迁人可以给予资助或者提供房屋临时安置。

第二十七条 拆迁已购公有住房，拆迁人应当按照被拆迁房屋的房地产市场评估价对被拆迁人给予补偿，政府对被拆迁人不再提供经济适用住房。被拆迁人住房超过房改政策规定的标准的，拆迁人应当扣除超标部分的补偿款中属于应当上缴财政或者返还原售房单位的部分，并分别上缴或者返还。

第二十八条 拆迁市和区、县人民政府所有、并指定有关单位管理的公有住房（以下简称直管公有住房）的，直管公有住房应当按照房改政策出售给房屋承租人。房屋承租人购买现住公房后作为被拆迁人，由拆迁人按照本办法第二十七条规定给予补偿。

拆迁机关、企业、事业单位自管的公有住房（以下简称自管公有住房）的，可以按照前款规定处理。

直管公有住房的出售收入、补偿款应当纳入同级人民政府的住房基金，专项用于廉租住房。

第二十九条 拆迁出租的公有住房，被拆迁人可以通过协议收购房屋承租人依法享有的公房使用权或者异地安置房屋承租人的方式，与房屋承租人解除租赁关系，由拆迁人对被拆迁人给予补偿。

被拆迁人提供的异地安置房应当在规划市区内（在规划市区外的房屋拆迁除外）、并且使用面积不低于原房屋使用面积的，双方应当重新订立房屋租赁合同，并继续执行本市规定的租金标准。

第三十条 私有房屋和已购公有住房的自住人、执行本市规定租金标准的出租住房的承租人住房确有困难的，可以向拆迁人申请给予适当补助。

第三十一条 拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。

拆迁住宅房屋的，搬迁补助费根据原住房建筑面积和规定的补助标准计算；拆迁人负责搬迁的，拆迁人不再支付搬迁补助费。

拆迁非住宅房屋的，搬迁补助费包括：

（一）设备搬迁、安装费用。

（二）无法恢复使用的设备按照重置价结合成新结算的费用。

第三十二条 被拆迁私有房屋和已购公有住房的所有权人或者租赁房屋的承租人在规定的搬迁期限届满前搬迁的，拆迁人可以给予提前搬家奖励费。

第三十三条 因拆迁非住宅房屋造成停产、停业经济损失的，拆迁人可以结合被拆迁房屋的区位和使用性质，按照规定标准给予一次性停产停业综合补助费。

第三十四条 在本市确定的结合房改实施危旧房改造的地区（以下简称房改危改区），由各区人民政府确定

有关单位作为拆迁人组织实施危改，以划拨方式取得建设用地建设安置房，有关单位应当服从统一规划。安置房按照经济适用住房产权管理。房改危改区的安置和补偿应当遵守下列规定：

（一）属于直管公有住房的，被拆迁人放弃补偿。拆迁人对房屋承租人给予就地安置的，房屋承租人按照规定价格购买就地安置房；房屋承租人放弃就地安置的，拆迁人可以收购房屋承租人依法享有的公房使用权，由房屋承租人异地购买经济适用住房。

（二）属于自管公有住房的，拆迁人可以对被拆迁人按照原建筑面积就地实行产权调换，并且按照被拆迁房屋的重置成新价与所调换房屋的建设综合成本价结算差价，所调换的房屋由原房屋承租人继续承租，被拆迁人与房屋承租人重新订立租赁合同；也可以按照前项规定实施。

（三）属于非住宅房屋的，能够予以就地返还的，拆迁人应当对被拆迁人按照原建筑面积就地返还，互不结算差价；不能按照原建筑面积就地返还的，拆迁人应当对被拆迁人给予适当经济补偿。

拆迁房改危改区内的自住私有房屋（不含已购公有住房）的，被拆迁人可以参照直管公有住房承租人就地或者异地购买经济适用住房价的安置房，所购房屋按照商品房产产权管理；也可以按照房改危改区危改前被拆迁房屋的房地产市场评估价获得补偿。

拆迁房改危改区内执行本市规定租金标准的私有出租住房的，被拆迁人可以按照被拆迁房屋的重置成新价和安置房的建设综合成本价的差价，按照原建筑面积就地换购住房，换购后的房屋按照商品房产权管理，被拆迁人也可以按照房改危改区危改前被拆迁房屋的房地产市场评估价获得补偿；房屋承租人参照本条第一款第（一）项规定的房屋承租人的权益处理。

房改危改区安置和补偿的具体办法按照本市有关规定执行。

第三十五条 市政基础设施等公益事业建设项目的房屋拆迁，对被拆迁人可以按照被拆迁房屋的房地产市场评估价给予补偿；也可以按照被拆迁房屋原建筑面积的经济适用住房价格补偿，并允许其用补偿款购买经济适用住房，其中私有住房所有权人所购经济适用住房按照商品房产权管理。

第三十六条 拆迁产权不明确的房屋（包括在区、县国土房管局公告的搬迁期限内产权仍未明确的），经公证机关办理证据保全，由拆迁人按照本办法规定的标准给予货币补偿后先行拆迁。补偿款由拆迁人向公证机关办理提存公证，并将被拆迁房屋的有关证明文件交区、县国土房管局保存。

房屋所有权人下落不明或者在拆迁公告规定的搬迁期限内未答复的，参照前款规定执行。

第三十七条 拆除违章建筑、超过批准期限的临时

建筑和规划批准建设时规定如遇规划调整应当拆除的临时建筑的，不予补偿；拆除未超过批准期限的临时建筑，按照其建筑面积的重置成新价结合剩余期限给予补偿。

第四章 法律责任

第三十八条 违反本办法和《城市房屋拆迁管理条例》，有下列行为之一的，由市或者区、县国土房管局按照《城市房屋拆迁管理条例》的规定予以处罚：

（一）未取得房屋拆迁许可证，擅自实施拆迁的。

（二）以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的。

（三）未按照房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施拆迁的。

（四）委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的。

（五）擅自延长拆迁期限的。

第三十九条 违反本办法第六条第二款规定，被委托的拆迁单位转让拆迁业务的，由市或者区、县国土房管局责令改正，没收违法所得，并处合同约定拆迁服务费 25%以上 50%以下的罚款。

第四十条 评估机构不按照规定进行评估的，由市或者区、县国土房管局依照国家有关规定责令停止中介服务、收回资格证书、处以 1 万元以上 3 万元以下罚款等行政处罚；责任人构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条 市或者区、县国土房管局违反本办法