



基建征地拆迁工作手册

于书香 王立中 编著

水利电力出版社

内 容 提 要

本书由基建常识开始,从土地征用到拆迁居民、农民、单位房屋等一系列工作,如申请用地程序、调查摸底、冻结户口、审查房屋产权、制定安置方案、召开拆迁动员会、办理各项经济补偿、如何动员难迁户、如何同“钉子户”打官司、怎样写民事诉状、答辩状、以及有关的法律、规定、名词解释等等,内容比较全面系统,为了便于应用,并附应用例文供读者参考。

基建征地拆迁工作手册

于书香 王立中 编 著

*

水利电力出版社出版

(北京三里河路6号)

新华书店北京发行所发行·各地新华书店经售

水利电力出版社印刷厂印刷

*

787×1092毫米 32开本 18.75 印张 410 千字

1987年12月第一版 1987年12月北京第一次印刷

印数0-20,000册

ISBN7-120-00257-0/Z·5

15143·6559 定价3.80元

前 言

从党的十一届三中全会以来，百废俱兴，国家的各项建设工程纷纷上马，基建征地拆迁工作于是越来越繁重，各项基本建设项目能否按期开工，往往取决于征地拆迁的进程，而征地拆迁的进程又往往取决于参与这项工作有关人员执行政策的水平及熟习征地拆迁工作的程度。

征地拆迁工作是一件比较复杂而难题较多的工作，有的同志甚至望而生畏，迫切希望能有一本在工作中作参考的手册，以便尽快打开征地拆迁的工作局面，少走些弯路，加快基本建设的进程，当好国家建设及对旧城改建的开路先锋，编者从这个愿望出发，根据《中华人民共和国土地管理法》以及有关征地拆迁方面的法规，结合多年实践经验和积累的资料，围绕基本建设征地拆迁的全过程，整理编写了这本《基建征地拆迁工作手册》。

这本手册的特点是：（一）严格遵循国家关于征地拆迁的法律、法规和政策，以及其他有关的规定，从基本建设常识开始，叙述征地拆迁工作的基本内容，各项工作程序，务求言之成理，持之有据。（二）针对征地拆迁工作中的主要环节和问题，着重介绍具体内容和做法。为了便于应用，并附了典型事例，力求使读者看得懂，用得上。

编写这本手册的资料来自：北京市房地产管理部门、司法部门、专业拆迁部门及中直管理局、中央纪委、全国政协、中国社会科学院、新华社和人民医院等各基建拆迁办公室。

本书由北京市房地产管理局地政处处长金国超同志审定，中国房地产业协会副理事长。北京住宅研究会会长李信同志撰写序言，由搞基建工作经验丰富的王立中同志补写第二章。

本书在编写过程中，得到了有关的各级领导及新华社杨文科、白守义和水电印刷厂徐扣根及杨丙生等同志的大力支持与热心指导，对此一并表示衷心的感谢，但由于时间仓促，广泛征求意见不够，以及编者水平所限，不当之处，敬请指正。

于书香

一九八七年·北京

序

中国房地产业协会副理事长 李 信
北京住宅问题研究会会长

“国际住房年”中国委员会主任委员叶如棠同志一月二日在向新华社记者发表的书面谈话指出：我国已确定到2000年基本上使每户居民能住上一套经济实惠的住房这一奋斗目标。“七五”期间安排建造城镇住宅六点五亿平方米，农村住宅三十亿平方米。

自1949年中华人民共和国成立以来，尤其是党的十一届三中全会以来，中央和地方的各级政府为改善人民居住条件作出了巨大努力，使住宅建设得到迅速发展，城乡人民的居住条件有了显著改善。1981年至1985年的第六个五年计划期间，全国城镇建成新住宅六点四八亿平方米，约相当于建国开始到1980年住宅建设的总和，使人均使用面积达到十平方米；农村新建住宅三十二亿平方米，人均使用面积达到十四平方米，这是一个重大成就。但是，尽管国家做了很大努力，由于原来的基础差，我国城乡人民缺房的问题还远没得到解决，在城乡居民当中缺房户还高达四分之一左右；许多住宅设备简陋，居住环境有待改善。

总之，“七五”期间和今后的一个相当的时期内，建造住宅的任务是相当艰巨的，大规模进行住宅建设，首先遇到的就是征地拆迁工作，征地拆迁工作进行的快慢会直接关系到建设的进程，谁都知道征地拆迁工作是一件比较棘手的工作，复杂、艰难，政策性强，涉及面广，拖的时间长，从

事住宅建设的单位、干部，迫切希望能有一个工作向导，以便少走弯路，尽快打开征地拆迁的工作局面。现在《基建征地拆迁工作手册》和大家见面了，这个《手册》按照工作程序，从理论与实践相结合上，比较系统的叙述了工作的对象、范围、性质、原则、方法以及各方面有关的规定，同时，选编了应用例文。这对从事这项工作单位、工作人员无疑是会有一定帮助的。希望同志们在实践中不断创造更多的新经验，以加快住宅建设征地拆迁的进程，为实现2000年基本上使每户居民能住上一套经济实惠的住房这一奋斗目标作出自己的新贡献。

作者简介

北京市房地产管理局地政处处长 金国超

于书香同志现在北京市西城区房地产管理局地政科工作，一九三〇年出生于河北省任丘县，一九五三年起作房屋管理工作，由于他勤奋好学，不久便担任了房管段长、工程队长、房管所长、区拆迁办负责人，一九六八年从北京地下铁道第二期工程开始迄今，他一直搞征地拆迁工作，并给有关人员讲授征地拆迁业务课；曾作为北京市房地产管理局代表团成员，同李信局长应邀参加山东省在青岛市召开的房地产工作会议，作家陈祖芬以《一只皮球和万家灯火》为题，用报告文学形式在一九八二年《北京文学》第一期介绍了于书香同志从事征地拆迁的工作情况，在此之前《人民中国》杂志（日文版）华仲同志就对他主管的业务向日本作过报导。

这本《基建征地拆迁工作手册》的编撰，是于书香同志在有关领导和用地单位搞基建拆迁的同志们的倡议并支持下，从一九八四年开始搜集资料，用自己多年来在北京积累的征地拆迁的亲身经验加以总结，按照带有普遍性的常规工作程序进行编写的，因而其内容比较全面系统，具有实用性，可供同行们借鉴和参考。

目 录

第一章 概 述

第一节	土地的特性及其在人类生活中的地位	1
第二节	土地所有制的演变	2
第三节	土地国有化的意义	3
第四节	土地开发利用	5
第五节	征地拆迁的性质、目的	7
第六节	征地拆迁工作的意义及特点	9
第七节	征地拆迁的基本准则及管理机构	10
第八节	拆迁史话	11
第九节	解放后征地拆迁的几个不同时期	19

第二章 基本建设常识

第一节	一般说明	23
第二节	基本建设的前期工作	35
第三节	工程施工	46
第四节	工程验收	53

第三章 征用土地

第一节	原则	67
第二节	审批程序	67
第三节	审批权限	68
第四节	土地补偿	70
第五节	安置补助费	74
第六节	青苗补偿费	76

第七节	树木补偿费	81
第八节	安置被征地农民	84
第九节	对征而未用土地的处理	89
第十节	对违章用地的处理	91

附录 北京市征用农田示意图

1.	北京市房地产管理局拟报征地补偿、安置方案书	92
2.	同意接收安置劳动力函	94
3.	征用土地协议书	94
4.	征地农民转户人口核实登记表	95
5.	安置占地农转工审批表	96
6.	安置占地农转工名单	97
7.	工资待遇、生活补贴核定表	98
8.	建设征地核定农转工人员工资、生活补贴名单	99
9.	集体财产调查表	100
10.	撤队土地类别调查表	101
11.	建设征地后农民转为居民发放生活补助费名册	102
12.	建设用地各项补偿补助款项领收凭证	103
13.	国家建设征用土地结案表	104

第四章 建设用地迁移坟墓

第一节	迁移坟墓的规定	106
第二节	迁坟手续	106
第三节	北京市房地产管理局通知	107
附一:	迁移坟墓公告实例①②③	108
附二:	迁坟协议书实例	109

第五章 建设用地拆迁农民房屋

第一节	原则及安置方式	115
第二节	对附属物的补偿	117

北京市附属物补偿幅度表

第三节 程序	119
--------------	-----

国家建设用地拆迁农民房屋调查表

拆迁农民房屋协议书

第六章 建设用地拆迁单位房屋

第一节 程序	122
第二节 原则	122
第三节 单位房屋的特点	123
第四节 安置	124
第五节 拆迁商业的经济补偿	125
第六节 临时建筑物的处理	125

国家建设拆迁单位房屋调查表

拆迁单位房屋协议书

第七章 建设用地拆迁居民房屋

第一节 一般说明	138
第二节 冻结户口	144
第三节 地政部门审查安置条件	147
第四节 填报拆迁安置计划书	150
第五节 国家建设征地通知	152
第六节 查房屋产权	153
第七节 落实私房政策	155
第八节 制定拆迁安置方案	156
第九节 调查报告实例	166
第十节 房屋估价	169
第十一节 撤管房屋与核销固定资产	185
第十二节 拆房须知	187
第十三节 召开拆迁居民动员会	198

第十四节 分组下户动员	202
第十五节 拆迁安置协议书	206

建设用地各项补偿补助款项领收凭证
请假证明

第八章 如何动员难迁户

第一节 何谓难迁户或“钉子户”	216
第二节 难迁户或“钉子户”的一般社会心理	216
第三节 难迁户或“钉子户”的表现形式	217
第四节 怎样看待难迁户或“钉子户”	217
第五节 动员难迁户搬迁的程序	218

第九章 起诉——拔“钉子”

第一节 诉讼概述	224
第二节 怎样写民事起诉状	229
第三节 法定代表人和授权委托书	231
第四节 诉状实例	233
一、对坚持多要安置房的	233
二、对外边已有住房仍坚持要安置房的	235
三、对拒不交还周转房屋的	237
四、对无理要钱要物的	238
五、对强占房屋的（二例）	240
六、对一户坚持要五套独居室楼房的	244
七、对不履行拆迁协议书的	245
八、对挑楼层挑朝向的	247
九、对无理取闹的（二例）	248

第十章 一审法院调解书和判决书

第一节 民事调解书	252
-----------------	-----

第二节 一审民事判决书	254
第三节 一审民事判决书实例选	256
一、对要求无证房作价的	256
二、对多要安置房屋的	258
三、对多要独居室楼房的	260
四、对强占房屋的	261
五、对无理取闹的	264

第十一章 怎样写上诉状

第一节 民事上诉状的写法	266
第二节 实例	268
一、多要安置房屋的（二例）	268
二、坚持多要独居室楼房的	274
三、不承认强占房屋的	279

第十二章 怎样写答辩状

第一节 民事答辩状的写法	282
第二节 实例	284
一、对强占房屋的	284
二、对坚持多要安置房屋的	286
三、对坚持多要独居楼房的	288
四、对无理多要安置房的	290
五、对认为安置不妥的（二例）	292
六、对安置人口问题的	295
七、对自建房补偿问题的	296

第十三章 二审民事判决书、裁定书

第一节 二审民事判决书	298
第二节 实例	300

一、驳回上诉的	300
二、驳多要安置房屋的	302
三、加判的	304
四、部分变更的	306
五、维持原判的	309
第三节 裁定书	311

第十四章 怎样写申请执行书

第一节 申请执行书的写法	313
第二节 实例	314
一、对多要安置房屋的	314
二、对多要独居室楼房的	315
三、对多要房、要好房的	315
四、对被告认为安置不妥的	316
五、照片①执行公告	317
②强制执行	318

第十五章 诉讼问答

什么叫征用土地?	319
何谓土地划拨?	319
国家建设需要占用乡(镇)企业的土地时,是按征用办? 是按划拨办?	319
国有土地可否与集体土地调换?	319
征用农民的联产承包地怎么办?	320
乡(镇)企业和农村个体户进城经商、办企业需要使用城市 土地的怎么办?	320
土地有偿使用的原则是什么?	320
乡(镇)之间修建公路需要占用土地,是否办理土地征用手续?	321
《土地管理法》规定,征用菜地时要“缴纳新菜地开发建设 基金”,指的是哪些菜地?	321

国家征用土地时，被征地单位提出超越国家允许范围的要求，不达到目的，拒不办理手续的怎么办？	322
一个人有几个居住地点？怎样区分哪个是住所？哪个是居所？	322
确定住所对公民有什么法律意义？	323
承租人死亡后，子女可以继承居住吗？	323
代理别人的法律活动是怎么回事？	323
代理委托书有哪些内容？	324
什么叫诉讼时效？	324
什么叫起诉？民事案件的起诉应具备哪些条件？	324
“打官司”时，因年老有病或不在本地等原因，不能出庭怎么办？	325
私人可以告公家吗？	327
民事案件的原告人有哪些诉讼权利？	327
民事案件的被告人有哪些诉讼权利？	329
被告人认为原告人告状无理，可拒绝出庭应诉吗？如拒不出庭，法院会怎么处理？	331
到人民法院“打官司”为什么要缴纳诉讼费用？	332
“打官司”时，诉讼期是怎么回事？延误了法律规定的期限要紧吗？	334
民事案件怎样请律师帮助“打官司”？	335
调解成立，一方翻悔可以吗？	337
什么是中止诉讼？在什么情况下会中止诉讼？	337
什么是终结诉讼？在什么情况下可终结诉讼？	338
对方不执行人民法院的民事判决该怎么办？	338
房屋继承都有哪些法律规定？	341

第十六章 有关建设征地拆迁的文章和法律

一、拆迁安置工作必须依法办事	346
二、怎样安置拆迁户才算合理？	348

三、我国的律师制度	353
四、我国的公证制度	356

第十七章 征地拆迁工作应用文

一、会议纪要	362
二、工作汇报	363
三、拆迁简报	370
四、工作总结	376
五、通讯报导	383
六、国家建设征用土地结案表	388

第十八章 外省市征地拆迁简介

一、××市试行基建统一征地	390
二、××建房动迁工作简介	393
三、××市征地拆迁工作简介包干负责征地拆迁进展快	395
四、××市律师协助动迁工作	396
五、××市在私房拆迁户中推行住宅补贴出售	367

第十九章 北京新建住宅区平面图

1.新建住宅区位置示意(见附图)	
2.劲松住宅区(一期)(见附图)	
3.团结湖住宅区(一期)(见附图)	
4.团结湖住宅区(二期)	399
5.天坛南小区	400
6.文慧园小区	401
7.青年湖小区	402
8.刘家窑小区	403
9.魏公村小区	404
10.双榆树居住区(见附图)	

11. 左家庄居住区	405
12. 蓟门里小区	406
13. 浦黄榆北小区	407
14. 西三旗小区 (见附图)	
15. 樱花园小区	408
16. 黄庄南小区	409
17. 西坝河北里	410
18. 安贞里小区	411

第二十章 北京地区拆迁安置常用楼房平面图

1. 塔式住宅	412
2. 六层住宅 (1) (2)	413
3. 十字形高层住宅	415
4. 三叉式住宅	416
5. 80住1型——80住4型 (见附图)	
6. 81试住2型——81试住3型 (见附图)	
7. 81试塔1型——81试塔3型 (见附图)	
8. 81MD试塔1型、2型 (见附图)	
9. 81MG1型、2型、5型 (见附图)	
10. 81院住1 (见附图)	

第二十一章 附 录

1. 市区公共汽车 (1 ——42路)	425
2. 市区电车 (101 ——116路)	431
3. 市区夜班公共汽车 (201 ——204路)	434
4. 郊区公共汽车 (301 ——366路)	435
5. 郊区电车 (401 ——402路)	441
6. 城镇公共汽车 (501、502、541路)	442

第二十二章 其它

- 1.北京市城区公安派出所辖区示意图443
- 2.北京市郊区、近郊区公安派出所位置示意图444
- 3.承办征地拆迁单位的名称方式444
- 4.有关单位的地址电话449
- 5.如何申请新地名451
- 6.如何验收新楼房454
- 7.编制基本建设工程竣工图的几项暂行规定456
- 8.如何办理换房手续459
- 9.一般工业和民用建筑工程单位造价及主要材料消耗参考
指标463
- 10.综合材料消耗465
- 11.综合经济指标466
- 12.百平方米或每万元工作量的劳动力需要量467
- 13.小康居住水平标准468

第二十三章 名词浅释

- 一、基本建设471
 - 城市规划471
 - 城市建设471
 - 基本建设投资471
 - 基本建设预算471
 - 基本建设拨款472
- 二、征用土地472
 - 征地472
 - 土地纲领472
 - 土地管理法472
 - 土地政策473
 - 土地法令473
 - 土地所有权473
 - 土地使用权473