

常用房地产法律手册

危改与拆迁

中国法制出版社

常用房地产法律手册

危改与拆迁

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

常用房地产法律手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2002. 12

ISBN 7-80182-054-1

I. 常… II. 中… III. 常用-房地产-法律法规
-汇编 IV. D922.297.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 098528 号

常用房地产法律手册 危改与拆迁

WEIGAI YU CHAIQIAN

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/10.875 字数/372 千

版次/2003 年 1 月第 1 版

2003 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-054-1/D·1020

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

本套总定价:158.00 元

本册定价:19.00 元

发行部电话:66062752

编辑部电话:66062738

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

出版说明

随着我国进入全面建设小康社会的新发展阶段，城镇人口的比重较大幅度提高，包括房地产在内的家庭财产普遍增加，房地产法制更加完备。

在这个大形势下，特别是北京申奥、上海申博接连取得成功之后，房地产业越来越成为社会方方面面关注的焦点。能否准确掌握与房地产业相关的法律、行政法规和部门规章往往成为大家办好事情的关键。

为满足广大读者的迫切要求，我们汇编了这一套《常用房地产法律手册》，从房地产开发、商品房买卖、危改与拆迁、物业管理等九个方面全面收录了与房地产业有关的常用法律法规。如果这套书确实能为读者解决一点实际问题，那我们一定感到万分高兴。

由于时间仓促，本套书的汇编工作难免存在不足之处，敬请广大读者批评指正。

2003年1月

目 录

一、综 合

城市房屋拆迁管理条例	(1)
(2001 年 6 月 13 日)	
关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知	(6)
(2001 年 7 月 25 日)	
中华人民共和国民法通则(节录)	(8)
(1986 年 4 月 12 日)	
中华人民共和国行政诉讼法	(14)
(1989 年 4 月 4 日)	
中华人民共和国城市规划法	(23)
(1989 年 12 月 26 日)	
中华人民共和国军事设施保护法(节录)	(28)
(1990 年 2 月 23 日)	
中华人民共和国民事诉讼法(节录)	(30)
(1991 年 4 月 9 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(38)
(1994 年 7 月 5 日)	
城市房地产开发经营管理条例	(46)
(1998 年 7 月 20 日)	
中华人民共和国仲裁法	(52)
(1994 年 8 月 31 日)	
中华人民共和国担保法(节录)	(60)
(1995 年 6 月 30 日)	
中华人民共和国土地管理法	(65)

(1998年8月29日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	(78)
(1998年12月27日)	
中华人民共和国合同法(节录)	(87)
(1999年3月15日)	
中华人民共和国行政复议法	(102)
(1999年4月29日)	
中华人民共和国文物保护法(节录)	(110)
(2002年10月28日)	
城市危险房屋管理规定	(119)
(1989年11月21日)	
城市房屋拆迁单位管理规定	(122)
(1991年7月8日)	
国家税务总局关于危房改造投资征收投资方向调节 税的规定	(124)
(1992年6月2日)	

二、拆迁工作管理

建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知	(126)
(1991年7月8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	(128)
(1993年1月18日)	
房屋拆迁证据保全公证细则	(129)
(1993年12月1日)	
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	(131)
(1994年6月13日)	
土地权属争议处理暂行办法	(132)
(1995年12月18日)	

国家计委、财政部关于第一批降低 22 项收费标准的通知	(137)
(1997 年 12 月 15 日)	
国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知	(139)
(2001 年 4 月 16 日)	
建筑业企业资质等级标准(节录)	(143)

三、拆迁补偿、安置与罚则

中华人民共和国行政处罚法	(146)
(1996 年 3 月 17 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、寺庙等房屋问题处理意见的通知	(155)
(1993 年 1 月 20 日)	
建设部关于“房屋拆迁补偿安置费”所包含内容的复函	(156)
(1995 年 3 月 8 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	(156)
(1996 年 7 月 24 日)	

四、部分地方的具体规定

北京市房屋拆迁纠纷裁决规则	(158)
(1999 年 3 月 18 日)	
北京市房屋拆迁工地环保管理办法	(161)
(1999 年 3 月 23 日)	
北京市城市房屋拆迁施工现场防治扬尘污染管理	

规定	(163)
(1999年9月14日)	
《北京市城市房屋拆迁施工现场防治扬尘污染管 理规定》实施细则	(165)
(1999年12月7日)	
北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行)	(167)
(2000年3月23日)	
北京市人民政府关于调整本市城市房屋拆迁补偿 办法的批复	(170)
(2000年5月22日)	
北京市人民政府办公厅关于《北京市加快城市危 旧房改造实施办法(试行)》执行中有关问题的 通知	(172)
(2001年3月21日)	
北京市城市房屋拆迁管理办法	(174)
(2001年11月1日)	
北京市国土资源和房屋管理局、中国人民银行北京 营业管理部关于加强城市房屋拆迁补偿安置资金 使用监督的通知	(181)
(2001年11月23日)	
《北京市城市房屋拆迁管理办法》实施意见	(182)
(2002年1月11日)	
北京市国土资源和房屋管理局关于拆迁标准承租 房有关问题的通知	(185)
(2002年4月22日)	
北京市人民政府关于《北京市城市房屋拆迁管理 办法》第九条的解释	(187)
(2002年8月19日)	
天津市城市房屋拆迁管理规定	(187)
(2002年11月5日)	
上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干	

规定	(196)
(2002 年 4 月 10 日)	
江苏省城市房屋拆迁管理条例	(198)
(2002 年 10 月 24 日)	
河北省城市房屋拆迁管理实施办法	(204)
(2002 年 10 月 1 日)	
福建省城市房屋拆迁管理条例	(208)
(2002 年 9 月 29 日)	
福建省人民政府关于城市房屋拆迁搬迁补助费和 临时安置补助费标准有关问题的通知	(213)
(2002 年 6 月 24 日)	
福州市城市房屋拆迁管理办法	(214)
(2000 年 8 月 9 日)	
关于实施《福州市城市房屋拆迁管理办 法》的若干规定	(223)
(2000 年 6 月 30 日)	
福建省城市房屋拆迁货币补偿暂行办法	(229)
(2002 年 1 月 28 日)	
太原市城市房屋拆迁管理办法	(231)
(2002 年 9 月 28 日)	
河南省城市房屋拆迁管理条例	(237)
(2002 年 9 月 27 日)	
湖南省实施《城市房屋拆迁管理条例》办法	(244)
(2002 年 7 月 12 日)	
浙江省城市房屋拆迁管理条例	(247)
(2001 年 11 月 2 日)	
云南省城市房屋拆迁管理规定	(255)
(2002 年 4 月 26 日)	
长春市人民政府关于重大基础设施项目房 屋拆迁补偿的若干规定	(258)
(2002 年 4 月 30 日)	

长春市城市房屋拆迁管理办法	(259)
(2002 年 2 月 27 日)	
哈尔滨市城市房屋拆迁管理办法	(268)
(2002 年 4 月 18 日)	
山东省城市房屋拆迁管理条例	(275)
(2002 年 4 月 14 日)	
济南市城市房屋拆迁管理办法	(282)
(2002 年 3 月 22 日)	
重庆市城市房屋拆迁管理办法	(289)
(2001 年 3 月 28 日)	
成都市城市房屋拆迁管理暂行办法	(292)
(2001 年 11 月 1 日)	
贵州省城市房屋拆迁管理办法	(300)
(2000 年 6 月 5 日)	
沈阳市村镇房屋拆迁管理办法	(307)
(2000 年 3 月 30 日)	
呼和浩特市城市房屋拆迁管理条例	(309)
(2000 年 1 月 14 日)	
海口市城市房屋拆迁管理办法	(318)
(1999 年 8 月 12 日)	
南昌市城市房屋拆迁管理办法	(325)
(1998 年 12 月 24 日)	

五、合同范本

建设工程拆迁房屋合同	(334)
------------------	-------

一、综 合

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日中华人民共和国国务院令 第305号
公布 自2001年11月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 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 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。

第三条 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。

第五条 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。

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。

第二章 拆迁管理

第六条 拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后,方可实施拆迁。

第七条 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。

第八条 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。

房屋拆迁管理部门和拆迁人应当及时向被拆迁人做好宣传、解释工作。

第九条 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 日内给予答复。

第十条 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。

第十一条 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。

被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。

第十二条 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。

第十四条 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。

第十五条 拆迁补偿安置协议订立后,被拆迁人或者房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的,拆迁人可以依法向仲裁委员会申请仲裁,也可以依法向人民法院起诉。诉讼期间,拆迁人可以依法申请人民法院先予执行。

第十六条 拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的,经当事人申请,由房屋拆迁管理部门裁决。房屋拆迁管理部门是被拆迁人的,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,可以自裁决书送达之日起3个月内向人民法院起诉。拆迁人依照本条例规定已对被拆迁人给予货币补偿或者提供搬迁安置用房、周转用房的,诉讼期间不停止拆迁的执行。

第十七条 被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的,由房屋所在地的市、县人民政府责成有关部门强制拆迁,或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。

实施强制拆迁前,拆迁人应当就被拆除房屋的有关事项,向公证机关办理证据保全。

第十八条 拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹以及外国驻华使(领)馆房屋的,依照有关法律、法规的规定办理。

第十九条 尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让的,应当经房屋拆迁管理部门同意,原拆迁补偿安置协议中有关权利、义务随之转移给受让人。项目转让人和受让人应当书面通知被拆迁人,并自转让合同签订之日起30日内予以公告。

第二十条 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。

县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门应当加强对拆迁补偿安置资金使用的监督。

第二十一条 房屋拆迁管理部门应当建立、健全拆迁档案管理制度,加强对拆迁档案资料的管理。

第三章 拆迁补偿与安置

第二十二条 拆迁人应当依照本条例规定,对被拆迁人给予补偿。

拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿;拆除未超过批准期限的临时建筑,应当给予适当补偿。

第二十三条 拆迁补偿的方式可以实行货币补偿,也可以实行房屋产权调换。

除本条例第二十五条第二款、第二十七条第二款规定的外,被拆迁人可以选择拆迁补偿方式。

第二十四条 货币补偿的金额,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格确定。具体办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。

第二十五条 实行房屋产权调换的,拆迁人与被拆迁人应当依照本条例第二十四条的规定,计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格,结清产权调换的差价。

拆迁非公益事业房屋的附属物,不作产权调换,由拆迁人给予货币补偿。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 拆迁人应当提供符合国家质量安全标准的房屋,用于拆迁安置。

第二十九条 拆迁产权不明确的房屋,拆迁人应当提出补偿安置方案,报房屋拆迁管理部门审核同意后实施拆迁。拆迁前,拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

第三十条 拆迁设有抵押权的房屋,依照国家有关担保的法律执行。

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。

在过渡期限内,被拆迁人或者房屋承租人自行安排住处的,拆迁人应当支付临时安置补助费;被拆迁人或者房屋承租人使用拆迁人提供的周转房的,拆

迁人不支付临时安置补助费。

搬迁补助费和临时安置补助费的标准,由省、自治区、直辖市人民政府规定。

第三十二条 拆迁人不得擅自延长过渡期限,周转房的使用人应当按时腾退周转房。

因拆迁人的责任延长过渡期限的,对自行安排住处的被拆迁人或者房屋承租人,应当自逾期之月起增加临时安置补助费;对周转房的使用人,应当自逾期之月起付给临时安置补助费。

第三十三条 因拆迁非住宅房屋造成停产、停业的,拆迁人应当给予适当补偿。

第四章 罚 则

第三十四条 违反本条例规定,未取得房屋拆迁许可证,擅自实施拆迁的,由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁,给予警告,并处已经拆迁房屋建筑面积每平方米 20 元以上 50 元以下的罚款。

第三十五条 拆迁人违反本条例的规定,以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的,由房屋拆迁管理部门吊销房屋拆迁许可证,并处拆迁补偿安置资金 1% 以上 3% 以下的罚款。

第三十六条 拆迁人违反本条例的规定,有下列行为之一的,由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁,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:

- (一) 未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的;
- (二) 委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的;
- (三) 擅自延长拆迁期限的。

第三十七条 接受委托的拆迁单位违反本条例的规定,转让拆迁业务的,由房屋拆迁管理部门责令改正,没收违法所得,并处合同约定的拆迁服务费 25% 以上 50% 以下的罚款。

第三十八条 县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门违反本条例规定核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件的,核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件后不履行监督管理职责的,或者对违法行为不予查处的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分;情节严重,致使公共财产、国家和人民利益遭受重大损失,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十九条 在城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,参照本条例执行。

第四十条 本条例自 2001 年 11 月 1 日起施行。1991 年 3 月 22 日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。

关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知

(2001 年 7 月 25 日建设部公布)

各省、自治区建设厅,直辖市房地产管理局(拆迁办):

《城市房屋拆迁管理条例》(以下简称《条例》)已于 2001 年 6 月 13 日以国务院令第 305 号公布,自 2001 年 11 月 1 日起施行。《条例》的发布实施,对于进一步加强城市房屋拆迁的管理、维护拆迁当事人的合法权益、保障建设项目的顺利进行具有十分重要的意义。为了更好地贯彻执行《条例》,现将有关问题通知如下:

一、要认真组织学习,广泛宣传《条例》

《条例》根据市场经济的要求,对 1991 年发布的《城市房屋拆迁管理条例》作了重大调整,调整了拆迁补偿对象,明确了拆迁补偿标准的确定依据,规范了拆迁管理的程序,充实和完善了法律责任,加大了对违法行为的处罚力度。各地要从促进经济发展、维护社会稳定的大局出发,通过报纸、电视等新闻媒介和组织培训等方式认真组织学习、广泛宣传《条例》,使房屋拆迁当事人了解、掌握《条例》精神,自觉执行《条例》,依法保护自身的合法权益。

二、要加快制订和完善地方配套法规

为确保《条例》在 2001 年 11 月 1 日顺利施行,各地要在正确理解《条例》精神的基础上,按照《中华人民共和国立法法》的规定,抓紧制订和完善当地的配套法规和实施细则,特别是对《条例》中授权地方作出具体规定的内容,要在《条例》实施之前作出规定。

三、规范房屋拆迁评估,切实保护被拆迁当事人的合法权益

《条例》规定以房地产市场评估价格对被拆迁房屋所有人进行补偿。评估

是否公正,评估结果是否准确直接影响拆迁人的合法权益。各地要尽快制订拆迁补偿的评估细则,明确拆迁评估的程序和应当包含的内容,既要保证被拆迁人的合法权益不受损害,又要防止拆迁成本的不合理增加。各地要会同有关部门加快制订从事房屋拆迁评估的房地产评估机构的条件,允许社会信誉好、综合实力强的评估机构从事拆迁评估,并建立监督机制,防止拆迁单位与评估机构恶意串通,侵害被拆迁人的合法权益。

四、加强对拆迁补偿安置资金的监管

《条例》规定,拆迁补偿安置资金应当全部用于房屋拆迁的补偿安置,不得挪作他用,并要求房屋拆迁管理部门加强对拆迁补偿安置资金使用的监督。各地要根据《条例》的精神,会同有关部门加快建立拆迁补偿安置资金的审核和监管制度。房屋拆迁管理部门在核发拆迁许可证时,要认真审核拆迁补偿安置资金是否到位;发放许可证后,要建立有效的监督制度,既要保证拆迁补偿安置资金不被挪作他用,又要方便被拆迁人使用。同时,要防止房屋拆迁管理部门挪用拆迁补偿安置资金或利用监管拆迁补偿安置资金的权力进行非法牟利。

五、加强对拆迁单位和拆迁人员的管理

加强对拆迁单位和拆迁人员的管理是保障拆迁顺利实施的基础。各地要以贯彻《条例》为契机,整顿和规范房屋拆迁工作,确保房屋拆迁工作能够依法执行。一是要对拆迁单位进行清理整顿,依法取消一批社会信誉差、拆迁投诉多的拆迁单位的拆迁资格。二是加强对自行拆迁单位的管理。在核发拆迁许可证时,从严把关,既要审核拆迁项目的手续是否齐全、补偿安置方案是否合理,也要审核拆迁单位是否具备实施自行拆迁所需的专业人员,并加强对自行拆迁单位的指导和监督。三是要加强对拆迁人员的培训,逐步建立拆迁人员持证上岗制度。

六、做好新老条例的衔接工作

《条例》规定自2001年11月1日起实施,按照法律不溯及既往的原则,2001年11月1日之前已经核发拆迁许可证的项目,原则上仍按原《条例》的规定执行。对《条例》实施前已经申报,需要核发房屋拆迁许可证的建设项目,要从严控制,原则上要能够在11月1日前完成拆迁补偿安置工作。各地要认真做好《条例》实施前的拆迁管理工作,既要坚持按老《条例》规定的原则进行拆迁管理,也要考虑到与新《条例》的平稳过渡,避免造成大的社会震荡。这一阶段尤其要向被拆迁人做好宣传和解释工作,并更多地从维护拆迁当事人,尤其是被拆迁人的合法权益角度出发,细致、稳妥地做好拆迁管理工作。

七、依法行政,规范拆迁行政管理行为

《条例》对房屋拆迁管理部门的行政管理职能和管理程序作了较大调整。