

权威性高——由《城市房屋拆迁管理条例》起草人精心编写，说明立法理由，解析实务难点。

最新版本——收录最新颁布的各个房屋拆迁细化规定、关联规定，以及最新修改的部分地方法规。

体例新颖——逐条释义，分题讲解，根据具体内容设置条文拆析、难点精讲、法律链接、案例举要等栏目。

实用性强——突出讲解重点难点问题，将法律法规、典型案例置入相关内容之后，便于查询，易于理解。

新、全、精

——本书在手，拆迁自通

拆迁一本通

——《城市房屋拆迁管理条例》全新精解



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

房屋拆迁实务指导丛书

拆迁一本通

——《城市房屋拆迁管理条例》全新精解

本书编写组/编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

拆迁一本通:《城市房屋拆迁管理条例》全新精解/本书编写组.
—北京:法律出版社,2005
(房屋拆迁实务指导丛书)
ISBN 7-5036-5879-7

I. 拆… II. 本… 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(2005)第 114297 号

法律出版社·中国

责任编辑/徐 晶

装帧设计/张 晨

出版/法律出版社

编辑统筹/法规与大众读物出版分社

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/10.5 字数/246 千

版本/2005 年 11 月第 1 版

印次/2005 年 11 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

咨询电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

销售热线/010-63939792/9779

传真/010-63939777

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

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-5879-7/D·5596

定价:19.50 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

伴随着城镇化进程的加快和城市建设的迅猛发展,因为城市房屋拆迁而引发的法律问题、社会问题,越来越成为大家关注的焦点和热点。2001年6月13日,国务院修订并重新公布了《城市房屋拆迁管理条例》,新条例在1991年条例的基础上,增加了一系列新的制度和规定。但是拆迁的纠纷和问题并没有因为新条例的出台而减少,于是我们听到了对于新的拆迁条例各种各样的议论,褒扬的、批评的、乃至于对条例的进一步修改提出具体意见和建议的……作为条例从起草到最后公布的全过程参与者,一直以来我们也都有要说点什么的想法,这种想法随着实践中不断出现的问题、不断听到的议论而越来越强烈。

我们一直想说点什么,是因为我们知道,一个正在立志于建设社会主义法治的国家,不仅仅需要构建一座“看起来很美”的法律制度大厦,更重要的是需要这个国家的公民能够充分利用起已有的法律规定作武器,维护自己的合法权利,争取自己的合法利益;我们一直想说点什么,还因为作为立法者我们懂得,将法律的武器磨砺得更加锋利,是我们的责任,而要做到这一点,就需要立法者和所有公民理性的互动,善意的沟通。

基于这些,我们结合《城市房屋拆迁管理条例》起草过程中对于拆迁法律问题的一些研究,以及这些年因为实践中出现的种种问题、种种议论而促使我们对一些问题作的深入思考,写成了现在大家看到的这本小册子。虽然在这本小册子里,都是我们个人的一些理解和认识,不能作为任何权威的引用,但是我们仍然希望能够通过这个小册子,来深入解读条例每一项规定的背景,廓清实践



中对条例认识上存在的种种误区,阐述我们对于拆迁中各种法律问题的分析,更重要的是,我们深深懂得“授人以鱼,不如授人以渔”的道理,希望通过我们这个小册子,为拆迁中各方当事人,正确的解决纠纷、维护自己合法权益,提供有益的思路。

我们国家所处的发展阶段,决定了效率与公平是一对绕不开的矛盾,这一对矛盾在城市建设领域表现得尤为突出,基于此,拆迁才会成为一个无论是法律理论界、实务界,还是普通老百姓都关注的话题。拆迁涉及法律问题的复杂、牵动利益关系的深切,都决定了一部法律或者行政法规,不可能解决拆迁中的所有问题,平息拆迁引发的所有争议,这些在本书中,也都有阐述,同时本书也对于解决这些问题和争议的出路,作了一定的探讨。

编 者

2005 年 10 月 20 日



目 录

第一章 总则	(1)
--------------	-------

新的《城市房屋拆迁管理条例》有哪些主要修改?	(1)
------------------------------	-------

第一条 立法目的	(5)
----------------	-------

条文拆析

1. 如何理解房屋拆迁的性质?	(5)
-----------------------	-------

2. 《城市房屋拆迁管理条例》的立法目的是什么?	(5)
--------------------------------	-------

难点精讲

1. 条例为什么要侧重保护被拆迁人的利益? 对被拆迁人利益的 保护在条例中是如何体现的?	(7)
---	-------

案例举要

安置房屋必须与安置补偿协议的约定相符	(8)
--------------------------	-------

第二条 适用范围	(9)
----------------	-------

条文拆析

1. 《城市房屋拆迁管理条例》的适用范围是怎样的?	(9)
---------------------------------	-------

● 法律链接 ●

中华人民共和国城市房地产管理法(节录)(1994年7月5日)	(10)
---	--------

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年 12月18日)	(10)
--	--------

2. 是否在城市规划区内所有拆除房屋的行为都属于《拆迁条例》的调整范围? (11)
3. 房屋自拆自建的情况应当如何处理? (11)

难点精讲

1. 集体土地因征收转成国有土地以后,对当地房屋进行拆迁时,应采取什么方式进行补偿安置?是应依照《拆迁条例》,还是依照《土地管理法》的规定? (11)

● 法律链接 ●

中华人民共和国土地管理法(节录)(2004年8月28日修正)
..... (12)

案例举要

拆迁遗留问题的理解 (14)

第三条 拆迁与城市规划、旧区改造、生态环境、文物古迹的关系 (15)

条文拆析

1. 城市房屋拆迁与城市规划的关系怎么样? (15)
2. 城市房屋拆迁与城市旧区改造的关系如何? (16)
3. 房屋拆迁与生态环境改善的关系应如何处理? (17)
4. 在房屋拆迁中如何保护文物古迹? (18)

● 法律链接 ●

中华人民共和国文物保护法(节录)(2002年10月28日)
..... (19)

难点精讲

1. 一个房屋是否应当拆,不是由房屋拆迁办决定,而是由城市规划决定。 (25)

● 法律链接 ●

中华人民共和国城市规划法(1989年12月26日) (26)

- 2.《城市房屋拆迁管理条例》和《城市房地产开发经营管理条例》
之间的关系是怎样的? (33)
- 3.《拆迁条例》和《城市房地产管理法》的关系是怎样的? (35)

● 法律链接 ●

- 中华人民共和国城市房地产管理法(目录)(1994年7月5日)
..... (35)

案例举要

- 安置补偿协议签订后不得擅自变更协议内容 (36)

第四条 **拆迁当事人** (37)

条文拆析

- 1.什么是拆迁人? (37)
- 2.什么是被拆迁人? (37)
- 3.拆迁人、被拆迁人有哪些基本权利和义务? (38)
- 4.“搬迁期限”和“拆迁期限”有什么不同? (39)

难点精讲

- 1.拆迁人的表现形式有几种? (39)
- 2.被拆迁关系人包括哪些人?《拆迁条例》如何保护被拆迁关系
人的利益? (40)

第五条 **拆迁管理** (43)

条文拆析

- 1.城市房屋拆迁的管理体制如何? (43)
- 2.地方人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门应当是怎样的性
质? (44)

难点精讲

- 1.拆迁主管部门在城市房屋拆迁中的角色如何定位? (46)

案例举要

- 不在法定期限内举证承担败诉责任 (48)

第二章 拆迁管理 (49)

城市房屋拆迁的法律关系是怎样的? (49)

第六条 拆迁条件 (51)

条文析

1. 实施房屋拆迁应当具备什么条件? (51)

第七条 拆迁许可证的申请 (53)

条文析

1. 应当如何理解拆迁许可的审批机关? (53)

2. 申请领取房屋拆迁许可证应当提交哪些资料? (54)

3. 拆迁许可的期限有怎样的要求? (57)

第八条 房屋拆迁公告 (59)

条文析

1. 房屋拆迁管理部门如何发放房屋拆迁公告? (59)

2. 房屋拆迁公告的主要内容包括哪些? (60)

难点精讲

1. 公布房屋拆迁公告时应有哪些注意事项? (60)

案例举要

设立当事人权利义务的拆迁通告是可诉的具体行政行为..... (62)

第九条 拆迁范围和拆迁期限 (63)

条文析

1. 如何理解房屋拆迁的拆迁范围? (63)

2. 如何理解房屋拆迁的拆迁期限? (64)

3. 拆迁人如何办理延长拆迁期限的手续? (65)

案例举要

违章建筑面积不能补偿 (66)

第十条 拆迁方式 (67)

条文拆析

1. 拆迁人可以采用哪些方式实施房屋拆迁? (67)
2. 条例对于委托拆迁有什么特殊的要求? (68)

难点精讲

1. 条例为什么规定房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人,并不得接受拆迁委托? (68)

案例举要

非拆迁人不能申请补偿安置裁决 (70)

第十一条 委托拆迁 (71)

条文拆析

1. 拆迁委托合同的性质和内容如何? (71)
2. 拆迁委托合同签订后为什么必须备案? (72)
3. 拆迁单位为什么不得转让拆迁业务? (78)

第十二条 拆迁范围确定后的行为限制和暂停期限 (75)

条文拆析

1. 拆迁范围公布后,对于公民、法人的行为有哪些限制? (75)
2. 暂停在拆迁范围内办理相关手续的规定如何执行? (77)
3. 如何办理延长暂停办理相关事项的期限? (78)

第十三条 拆迁补偿安置协议 (79)

条文拆析

1. 拆迁补偿安置协议应当如何订立,有哪些特殊情况? (79)
2. 拆迁补偿安置协议应当包括哪些内容? (80)

• 合同范本 •

房屋拆迁安置补偿合同(参考) (82)

难点精讲

1. 如果房屋已经出租,而租赁期限又未届满的,如何订立拆迁补偿安置协议? (84)

第十四条 拆迁公证和证据保全 (87)

条文拆析

1. 房屋拆迁管理部门代管的房屋如何拆迁? (87)

2. 为什么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? (88)

● **法律链接** ●

城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则(1992年10月9日)
..... (89)

案例举要

该拆迁案诉讼期间法院能否强制执行被诉具体行政行为..... (92)

第十五条 订立补偿安置协议后拒绝搬迁的处理方式 (93)

条文拆析

1. 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,怎么办? (93)

● **法律链接** ●

中华人民共和国仲裁法(节录)(1994年8月31日) (94)

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(1991年4月9日) (104)

中华人民共和国民事诉讼法(节录)(1991年4月9日) (105)

难点精讲

1. 为什么被拆迁人与拆迁人签订拆迁补偿安置协议之后反悔的,不能申请房屋拆迁管理部门裁决? (106)

第十六条 拆迁裁决 (107)

条文拆析

1. 什么情况下可以适用拆迁裁决? (107)

● **法律链接** ●

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(2005
年8月1日) (108)
2. 拆迁裁决的性质是怎样的? (109)

● 法律链接 ●

- 中华人民共和国行政诉讼法(节录)(1989年4月4日) (110)
3. 如果房屋拆迁管理部门作为被拆迁人,又与拆迁人或者房屋承
租人达不成拆迁补偿安置协议的,如何进行行政裁决? (111)
4. 拆迁裁决作出后,当事人如何寻求救济? (112)

● 法律链接 ●

- 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》的答复(2003年7月26日) (113)
- 中华人民共和国行政复议法(节录)(1999年4月29日) (113)

难点精讲

1. 拆迁裁决中,应遵循哪些制度和原则? (113)
2. 拆迁裁决的启动必须以当事人申请为前提吗? (114)

● 法律链接 ●

- 城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003年12月30日) (115)

案例举要

- 行政裁决应当遵循法定程序 (120)

第十七条 **强制拆迁** (121)

条文拆析

1. 实施强制拆迁的条件有哪些? (121)
2. 实施强制拆迁的主体是什么? (122)
3. 强制拆迁的形式有哪些? (122)
4. 强制拆迁中如何保护公民的权利? (122)
5. 证据保全对于实施强制拆迁有怎么样的意义? (123)

● 法律链接 ●

房屋拆迁证据保全公证细则(1993年12月1日) (124)

难点精讲

1. 强制拆迁必须符合哪些法定条件? (127)

2. 强制拆迁和拆迁裁决的关系是怎样的? (128)

3. 强制拆迁形式的详解 (129)

4. 被拆迁人在规定的搬迁期限内没有搬迁, 行政管理部门能不能
对其进行行政处罚? (132)

第十八条 **特殊房屋的拆迁** (133)

条文拆析

1. 如何执行拆迁中涉及军事设施的房屋? (133)

2. 如何执行拆迁中涉及文物古迹的房屋? (134)

3. 如何执行拆迁中涉及教堂、寺庙、文物古迹以及外国驻华使
(领)馆的房屋? (135)

案例举要

拆迁补偿方式应由被拆迁人选择 (136)

第十九条 **建设项目转让** (137)

条文拆析

1. 建设项目转让会对拆迁补偿安置产生怎样的影响? (137)

案例举要

开发商变更, 被拆迁人可要求新的拆迁人履行合同义务 (140)

第二十条 **补偿安置资金的监控** (141)

条文拆析

1. 为什么要对拆迁补偿安置资金的使用进行监控? (141)

2. 如何监督拆迁补偿安置资金的使用? (142)

案例举要

该拆迁安置房属个人还是共有? (144)

第二十一条	拆迁档案管理	(145)
-------	--------	-------

条文拆析

1. 为什么要建立、健全拆迁档案管理制度?	(145)
-----------------------	-------

第三章	拆迁补偿与安置	(147)
-----	---------	-------

原《条例》规定的拆迁补偿和安置两种情形在新《条例》中是如何体现的?	(147)
-----------------------------------	-------

第二十二条	拆迁补偿	(149)
-------	------	-------

条文拆析

1. 如何理解拆迁补偿的对象?	(149)
-----------------	-------

2. 不予补偿的“违章建筑”和“临时建筑”包括哪些?	(150)
----------------------------	-------

案例举要

仅就补偿安置协议起诉不属于行政诉讼的受案范围	(152)
------------------------	-------

第二十三条	拆迁补偿方式	(153)
-------	--------	-------

条文拆析

1. 拆迁人可以用怎样的方式进行补偿?	(153)
---------------------	-------

2. 货币补偿有哪些优点和缺点?	(153)
------------------	-------

3. 什么情况下采取产权调换的补偿方式较好?	(154)
------------------------	-------

4. 谁有权利决定拆迁补偿的方式?	(154)
-------------------	-------

● 法律链接 ●

建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函(2003年4月29日)	(155)
-------------------------------------	-------

难点精讲

1. 被拆迁人选取补偿方式的权利有哪些限制?	(156)
------------------------	-------

第二十四条	房屋拆迁评估价格	(157)
-------	----------	-------

条文拆析

1. 货币补偿的标准如何确定? (157)
2. 哪些因素影响补偿金额的确定? (158)

● 法律链接 ●

建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知(2002年3月27日) (159)

3. 为什么补偿标准要由原来的以“人”为主转变为以“物”为主?
..... (160)
4. 如何进行被拆迁房屋的房地产市场价格评估? (161)
5. 如何认定房地产市场价格评估结果? 出现纠纷时怎么办?
..... (162)

难点精讲

1. 如何判断被拆迁房屋的性质和面积? 产权证的作用是怎样的?
..... (163)
2. 房屋拆迁价格评估的操作流程是怎样的? (164)
3. 房屋拆迁估价的原则有哪些? (165)
4. 房屋拆迁估价的主体是什么? (166)
5. 房屋拆迁估价的委托有哪些规定? (166)
6. 拆迁估价的对象和范围包括哪些? (167)
7. 拆迁估价的时点是怎么规定的? (168)
8. 拆迁估价的方法如何选择? (168)
9. 被拆迁房屋的价值如何确定? (169)
10. 估价机构有哪些义务? (169)

● 法律链接 ●

城市房屋拆迁估价指导意见(2003年12月1日) (169)

第二十五条 产权调换 (175)

条文拆析

1. 如何理解拆迁补偿中的产权调换形式? (175)
2. 什么情况下,拆迁补偿不允许当事人选择产权调换的方式?
..... (176)

案例举要

- 按份共有人意见不一的只能裁决产权调换 (178)

第二十六条 拆迁公益事业用房 (179)

条文拆析

1. 拆迁公益事业房屋如何进行补偿? (179)

第二十七条 拆迁租赁房屋 (181)

条文拆析

1. 租赁房屋的拆迁行为有什么特殊性? (181)
2. 租赁房屋的拆迁补偿安置如何进行? (182)

案例举要

- 拆迁租赁房屋应当订立三方合同 (184)

第二十八条 对拆迁安置房屋的质量要求 (185)

条文拆析

1. 条例对用于拆迁安置的房屋有什么要求? (185)

第二十九条 拆迁产权不明确的房屋 (187)

条文拆析

1. 拆迁产权不明确的房屋,如何进行补偿安置? (187)

第三十条 拆迁设有抵押权的房屋 (189)

条文拆析

1. 被拆迁的房屋如果设有抵押权的,应该如何处理? (189)

● 法律链接 ●

中华人民共和国担保法(节录)(1995年6月30日) ... (189)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问

题的解答(节录)(2000年12月8日)..... (190)

第三十一条 搬迁补助费和临时安置补助费..... (191)

条文拆析

1. 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?..... (191)

第三十二条 过渡期限..... (193)

条文拆析

1. 拆迁各方当事人对过渡期限应该承担怎样的责任? ... (193)

第三十三条 拆迁非住宅房屋..... (195)

条文拆析

1. 拆迁非住宅房屋有什么特殊规定?..... (195)

*** 城市房屋拆迁中的土地补偿问题**..... (197)

条文拆析

1. 现在城市房屋拆迁中的土地补偿主要存在哪些问题?..... (197)

2. 城市房屋拆迁中对不同类型的国有土地使用权是怎样补偿的?
..... (198)

3. 拆迁中对集体土地如何补偿?..... (199)

4. 对不同法律状况下的土地用途如何补偿?..... (199)

第四章 罚则..... (201)

条例的罚则有什么特点?..... (201)

第三十四条 对未取得房屋拆迁许可证,擅自实施拆迁的处罚
..... (203)

条文拆析

1. 什么是未取得房屋拆迁许可证,擅自实施拆迁的行为?..... (203)

2. 对未取得房屋拆迁许可证,擅自实施拆迁的,如何处罚?..... (203)