



本书助您解决房屋拆迁补偿安置、违法拆迁
申诉等法律难题

生·活·与·法

生活与法

6 房屋拆迁

崔卓兰◎主编



- ▶ 房屋拆迁货币补偿的标准是什么
- ▶ 共有产权的房屋怎样安置
- ▶ 怎样办理房屋拆迁补偿安置协议公证
- ▶ 如何对被拆迁房屋进行评估
- ▶ 拆迁单位违法施工责任由谁承担
- ▶ 拆迁人将补偿或安置的房屋擅自转让的，被拆迁人怎么办

人民法院出版社

生活与法

——房屋拆迁

主 编 崔卓兰
副主编 孟凡平 张 闯
撰稿人 边 铁 王晓明 于海涛
刘海春

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋拆迁/崔卓兰主编. —北京: 人民法院出版社, 2006. 1

(生活与法)

ISBN 7-80217-162-8

I. 房… II. 崔… III. 房屋拆迁-法规-基本知识-中国
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 145559 号

生活与法

——房屋拆迁

主编 崔卓兰

责任编辑 贾毅 赵作棟

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010) 85250526 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)

网 址 www.courtpress.com

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 890 × 1240 毫米 A5

字 数 219 千字

印 张 9.125

版 次 2006 年 1 月第 1 版 2006 年 1 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80217-162-8

定 价 126.00 元 (全七册)

版权所有 侵权必究

前 言

伴随着新世纪的曙光，我们步入了一个新的时代。这是一个信息爆炸的时代，这是一个物质极大丰富的时代，这更是一个法治的时代。历史上，没有任何一个时代像今天这样，使生活与法如此密切相联。人们的吃穿住用行需要用她，企业的经营管理需要她，政府的有效运作需要她……

法已经渗透到人们生活的每一个角落。可以毫不夸张地说，没有她，这个社会将因陷入无序状态而无法正常运转。

正是因为法与生活如此息息相关，我们不由萌生出这样一种想法：编写一套丛书，通过法治思想和法律知识的传播，更好地维护公民的个人权利，进而推动和谐生活秩序的构建。在这个理念的指导下，我们将关注的目光投向了生存环境、医疗纠纷、农民工维权……这些和普通百姓接触最多、也是对他们的生活有着最直接影响的社会领域。我们认为，越是与公众利益息息相关的事情，越关系到一个社会的和谐与稳定。我们希望能通过这一本本带着“生活气息”的法律书籍使每一位读者在遇到生活麻烦的时候较快地发现问题的症结，并有的放矢地找到解决问题的办法。

法无处不在！和谐的生活、和谐的社会，每个角落都需要法律的护卫。愿我们的努力能使您的合法权利得到法律的守护，愿我们的努力令您的生活少一些烦恼多一份幸福！

编 者

2005 年 12 月

目 录

一、城市房屋拆迁基础法律知识	(1)
1. 拆迁是城市的“破坏者”吗	(2)
2. 城市房屋拆迁基本原则是什么	(4)
3. 谁能成为拆迁人	(9)
4. 被拆迁人角色如何取得	(11)
5. 此“拆迁”人是否是彼“拆迁人”	(13)
6. 城市房屋拆迁主管部门有哪些	(16)
7. 补偿安置协议是房屋拆迁的拦路虎吗	(19)
8. 房屋拆迁公证有哪些规定	(21)
9. “拆不掉”的证据	(24)
10. 非拆不可	(26)
11. 房屋拆迁法律有哪些	(28)
12. 房屋拆迁中的法律关系是什么	(31)
13. 城市房屋拆迁管理法律规范的 适用范围是什么	(33)
二、城市房屋拆迁许可	(37)
1. 城市房屋拆迁“通行证”是什么	(38)
2. 房屋拆迁许可的种类有哪些	(40)
3. 证“里”证“外”	(42)
4. 提交许可申请就有备无患吗	(44)



5. 房屋拆迁许可证来自何方	(46)
6. 为什么拒绝发证	(49)
7. 违法发放许可证,行政机关上法庭	(51)
8. 房屋拆迁许可证发放后是否应当公告	(54)
9. 一证在手,万事无忧吗	(56)
10. 拆迁许可证怎么就无效了呢	(58)
11. 房屋拆迁许可证“死亡”了吗	(60)
12. 怎样注销房屋拆迁许可证	(62)
13. 拆迁许可的吊销——给谁敲响了警钟	(64)
14. 怎样延长拆迁许可的寿命	(66)
15. 拆迁许可如何中止	(68)
三、城市房屋拆迁补偿安置	(69)
1. 什么是房屋拆迁补偿	(70)
2. 房屋拆迁补偿有什么特征	(72)
3. 钱和房你选择哪个	(74)
4. 什么是货币补偿	(76)
5. 以钱换房怎么换	(78)
6. 房屋拆迁货币补偿的标准是什么	(80)
7. 以房换房怎么换	(82)
8. 产权调换的依据是什么	(84)
9. 产权调换——选择还是接受	(87)
10. 住宅房屋的产权怎么调换	(89)
11. 非住宅房屋的产权怎么调换	(92)
12. 出租住宅房屋的产权怎么调换	(94)
13. 设有抵押权房屋的产权怎么调换	(97)



14. 部分产权房屋怎么拆	(99)
15. 公益事业房屋及其附属物怎样拆迁补偿	(101)
16. 违章建筑拆除没商量吗	(103)
17. 谁可以要求补偿安置	(106)
18. 房屋拆迁该安置谁	(109)
19. 被拆迁人往何处安身	(111)
20. 拆迁安置有哪些方式	(113)
21. 房屋拆迁的安置应遵循哪些原则	(114)
22. 什么是房屋拆迁补偿安置协议	(116)
23. 如何锁定协议目标	(118)
24. 房屋拆迁补偿安置协议签订另有其人	(121)
25. 房屋拆迁补偿安置协议有什么效力	(124)
26. 房屋拆迁补偿安置协议为什么要公证	(129)
27. 怎样办理房屋拆迁补偿安置协议公证	(131)
28. 如何确定房屋拆迁补偿安置协议 公证后的效力	(133)
29. 住宅房屋如何进行拆迁安置	(135)
30. 对非住宅房屋如何进行拆迁安置	(138)
31. “回迁”和“异地”安置怎么分	(140)
32. 非住宅房屋的安置地点如何确定	(142)
33. 私租公房,谁来安置	(145)
34. 先给钱还是先交钥匙	(147)
35. 老人应该住底层吗	(149)
36. 真假合同如何辨	(151)
37. 产权纠纷如何处理	(152)
38. 临时建筑如何补偿	(154)



39. 如何落实私房政策	(156)
40. 共有产权的房屋怎样安置	(158)
41. 无主房屋如何安置	(160)
42. 享受国家补贴建设的房屋如何补偿	(162)
43. 拆迁开始后房屋所有权如何转移	(164)
44. 拆迁补助大家庭中都有谁	(165)
45. 签约人死亡,协议能更改吗	(168)
46. 拆迁人摇身变,被拆迁人怎么办	(171)
47. 此房非彼房吗	(173)
48. 情况变化了,能变更协议吗	(176)
49. 被拆迁人可否拒绝缴纳购房款	(177)
50. 期限到了,被拆迁人还能拒绝搬家吗	(179)
51. 产权调换的房屋能转让吗	(181)
52. 被拆迁人因拆迁造成的收入损失, 能请求补偿吗	(183)
 四、被拆迁房屋价格评估	(185)
1. 为什么要对被拆迁房屋进行价格评估	(186)
2. 房屋评估机构的性质是什么	(188)
3. 房地产评估机构业内有什么规定	(190)
4. 如何选择评估机构	(192)
5. 房屋评估的基本原则是什么	(194)
6. 房屋评估的标准是什么	(196)
7. 如何对被拆迁房屋进行评估	(199)
8. 房屋评估工作的工序流程有几道	(201)
9. 被拆迁房屋评估,谁来买单	(203)



10. 被拆迁房屋价格结果如何认定	(205)
五、房屋拆迁实施	(207)
1. 取得拆迁许可证后,是否还欠东风	(208)
2. 如何选择城市房屋拆迁方式	(210)
3. 房屋拆迁公司资质如何认定	(212)
4. 被委托拆迁单位是何性质	(214)
5. 拆迁委托协议应否备案	(215)
6. 委托拆迁中委托关系如何约定	(217)
7. 房屋拆迁实施可以转委托吗	(219)
8. 谁对房屋拆迁公告不利后果负责	(221)
9. 拆迁单位违法施工责任由谁承担	(223)
10. 强制拆迁如何实施	(225)
11. 谁是强制拆迁的主体	(228)
12. 实施强制拆迁行为的程序有哪些	(229)
六、城市房屋拆迁行政处罚与处分	(233)
1. 什么是拆迁行政处罚	(234)
2. 拆迁行政处罚与行政强制拆迁有何区别	(236)
3. 被拆迁人能成为拆迁行政处罚的对象吗	(238)
4. 哪些行政主体有权对拆迁中的违法行为 予以处罚	(240)
5. 拆迁行政处罚的种类有哪些	(242)
6. 应予行政处罚的违法拆迁行为有哪些	(244)
7. 拆迁行政处罚罚款的金额如何确定	(249)
8. 拆迁行政处罚应遵循什么程序	(251)



9. 房屋拆迁管理部门在行政执法中的哪些
行为应受处分 (253)
10. 拆迁行政处分与拆迁行政处罚有何区别 (255)
- 七、城市房屋拆迁纠纷及争议解决 (257)
 1. 房屋拆迁纠纷的种类有几种 (258)
 2. 房屋拆迁纠纷如何解决 (260)
 3. 订立拆迁补偿安置协议过程中发生争议
如何解决 (262)
 4. 订立或履行拆迁委托合同中发生纠纷
如何解决 (264)
 5. 拆迁行政裁决是诉讼的必经程序吗 (266)
 6. 拆迁行政裁决应遵循什么程序 (268)
 7. 拆迁补偿安置协议应如何变更及申请 (271)
 8. 拆迁人将补偿或安置的房屋擅自转让的,
被拆迁人怎么办 (273)
 9. 人民法院对房屋拆迁补偿安置案件如何受理 (275)
 10. 人民法院审理房屋拆迁补偿安置行政案件
应进行哪些审查 (277)

一、城市房屋拆迁基础 法律知识



1. 拆迁是城市的“破坏者”吗

改革开放不断深化和市场经济进一步发展进程中，城市的决策者们在不断努力优化城市的布局、美化城市的生产、生活环境。现在，人们在筹划旅游出行时所考虑的除城市的古迹外，现代化的建设也成为其中重要因素。孰不知要改造旧城、拓宽道路、兴建经济开发区都离不开城市的房屋拆迁工作。在此，我们不妨撩起房屋拆迁，这个城市“破坏者”的面纱。

房屋拆迁即人们通常所说的动迁，是为了国家建设、城市的整体规划、整顿市容和保护环境的需要，根据城镇规划和国家专项工程的拆建计划以及当地政府的用地文件，由建设单位或者个人对现存建设地上的房屋进行拆除，对房屋所有者或使用者进行迁移安置并视情况给予一定经济补偿。城市房屋拆迁是为了经济、文化、国防建设和兴办社会公共事业等征用集体所有的土地或使用国有土地所进行的一种征用拆迁活动。在部分人看来城市房屋拆迁是一种大规模的破坏活动，其实，在房屋拆迁中，拆迁人的目的并不是为了取得被拆迁人的房屋及其附属物，而是为了取得被拆迁人房屋及其附属物占用范围内的国有土地使用权，即地上建筑物被最后拆除，取得国有土地使用权才是房屋拆迁的主要内容。



房屋拆迁是城市建设的重要组成部分，也是推进住房商品化、货币化的重要环节。国外大部分国家和地区将土地和房屋视为一体不动产，将房屋视为土地的附属物，因此，在这些国家中只存在土地征用制度和土地流转制度，而不存在单独的房屋拆迁制度。我国房屋拆迁制度产生于计划经济体制向市场经济体制过渡的特殊历史时期，具有中国特色，它既关系到拆迁人和被拆迁人的切身利益，又关系到城市规划的具体落实，是一个敏感又普遍的社会问题。如果拆迁工作不能很好落实，可能会增添社会中的不稳定因素。

被拆迁的房屋是所有者和使用者的生产和生存的必备物质条件，拆迁中要对其给予适当的补偿和妥善的安置。我国的城市发展状况不同，经济繁荣程度和地理位置不同，导致了我国各省、自治区、直辖市以及较大城市在房屋拆迁中存在的问题各异。因此，《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《条例》）及各省、自治区、直辖市和国务院批准的较大城市的拆迁地方性法规和规章都对房屋拆迁的各种问题作了系统规定。

房屋拆迁根据不同的标准可进行不同的分类。根据拆迁房屋的所有者和使用者的不同，可将房屋拆迁分为对企事业单位房屋的拆迁和对公民个人所有房屋的拆迁两类；根据房屋所处位置不同，房屋拆迁可分为对城镇房屋的拆迁和对农村房屋的拆迁等，对房屋拆迁进行分类便于根据不同的被拆迁对象进行不同的安置和补偿。



2. 城市房屋拆迁基本原则是什么

无论是拆迁主管部门还是拆迁人在房屋拆迁实际工作中都应当按照拆迁的法律规范来进行。但法律法规往往带有滞后性，而我国的房屋拆迁随着城市规划的变动必将面对一些临时或应急问题，房屋拆迁基本原则为拆迁活动提供了弹性指针，统帅着拆迁法律规范和拆迁工作全过程。这些原则主要包括：

(1) 依法拆迁原则。

依法拆迁原则就是在房屋拆迁过程中按照法律、法规的规定有步骤按程序进行，使房屋拆迁中遇到的问题通过法律手段解决。由于历史原因，我国房屋拆迁遇到的问题很长时间内都是通过行政手段来解决。据此，各地人民政府统一组织或委托代办机构对需要拆迁的房屋统一拆除，对被拆迁人按政府制定的标准来统一补偿和安置。这种由政府统一拆迁或以政府名义统一拆迁的方式，虽然可以提高城市房屋拆迁的权威性，减少拆迁的阻力，加快拆迁进度，但却既违背市场经济体制的要求，也损害了被拆迁人的合法权益。

随着我国法制的健全，公民法律意识的提高，依法拆迁在依法治国的大方略下越来越被人们所认识。社会主义法治原则要求公



民、法人和其他组织，应该依照法律的规定行使自己的权利，履行自己的义务。任何超越法定权限的行为都应当受到法律的追究。房屋拆迁中所涉权利主要有：拆迁人的拆迁权，被拆迁公民、法人和其他组织的安置与补偿权，行政管理部門的管理权、裁决权、申请人民法院强制拆迁权等。这些权利都由房屋拆迁法律规范予以规定，任何公民、法人、其他组织及房屋拆迁主管部门在拆迁中，均无权行使超越房屋拆迁法律规范所规定的权利或要求他人履行房屋拆迁法律、法规规定之外的义务。《条例》尤其对政府行为予以明确规范，作了严格的执法程序规定，并与《行政复议法》和《行政诉讼法》有效接轨，使拆迁人、被拆迁人在拆迁全过程中能够有的放矢。

(2) 符合城市规划，有利于旧区改造和生态环境改善原则。

《条例》第3条明确规定了城市房屋拆迁必须符合城市规划的原则，这对于城市房屋拆迁能否实现其社会效益和经济效益有着十分重要的意义。规划是城市房屋拆迁的生命线，拆迁是为了建设，建设必须符合规划，否则可能徒劳无功。

据有关资料介绍，全国各城市都编制了总体规划，对城市的性质、发展目标和规模，城市建设标准和定额指标，城市建设用地布局、功能和各项建设用地总体部署，城市综合交通体系和河湖绿地系统等都有详细的规定。城市总体规划具有连续性和稳定性，不能轻易改变。城市总体规划的编制也有严格的程序性规定，实行分级审批。其中，直辖市的城市总体规划，由直辖市人民政府报国务院审批；省会城市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的其他城市的总体规划，由省、自治区人民政府审查同意后报国务院审批。以上城市总体规划在上报审批前，还必须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意。城市规划的重要性可见一斑，城市房屋



拆迁符合城市规划原则的意义重大。遵循这一原则，建设单位（拆迁人）和房屋拆迁管理部门在拆迁的筹划和报批时，应当详细考察城市的总体规划，将目光放远，以免造成不必要的浪费。

城市房屋拆迁，从社会效益和经济效益的角度应当有利于旧区改造，有利于生态环境的改善。一般来说，城市旧区房屋陈旧、配套设施落后、布局不合理、生态环境较差，不能适应社会发展的新形势。既然城市房屋拆迁是破旧立新的重建活动，就必须遵循有利于旧区改造和生态环境改善的原则，这一原则包含两层意思：一是建设工程的可行性研究、选址、定点等活动应当在符合规划的前提下进行，合理利用旧区已有的资源和设施调整好布局。要通过城市房屋拆迁和建设新的项目逐步改善居住和交通运输条件，加强基础设施和公共设施建设，提高城市的综合功能。二是在实施房屋拆迁时要保护植被、水域和自然景观，非特殊情况并经城市园林管理部门批准，不得挤占、毁坏已有的园林、绿地和风景名胜区。不能只追求眼前的利益而放弃长远的利益。建设中，要有计划的增加城市绿地、园林面积；有计划的加强环境污染的治理，使城市的生态环境得以改善。

旧区改造和有利于生态环境改善互为因果，相辅相成，不能割裂。旧区改造是实现生态环境改善的途径和手段；生态环境改善与否是旧区改造成功与否的标准，是旧区改造的目的所在。如果进行房屋拆迁施行旧区改造的结果是城市的综合功能下降，生态环境恶化，就说明这种拆迁和建设是失败的、是劳民伤财的。

（3）保护当事人合法权益原则。

房屋拆迁中交错着拆迁人与被拆迁人及他们与房屋拆迁主管部门之间的民事关系与行政管理关系。从对被拆迁人补偿安置角度讲，房屋拆迁双方主体地位平等，体现出民事活动中的平等、等价



有偿原则；从被拆迁房屋的所有权益或使用权益转移角度讲，拆迁方与被拆迁方处于被动地位，即他们都必须服从国家建设需要，经行政审批、登记和许可程序，其间体现了行政管理与被管理关系。因此，保护当事人合法权益，要从两方面考虑。

一方面，从平等主体原则出发，保护当事人在房屋拆迁活动中的财产权益，使之不因拆迁而受到损害，既是民事法律关系中适用的一项重要原则，也在房屋拆迁行政法规中得到体现。拆迁当事人双方即拆迁人和被拆迁人之间的利益，都属于平等主体之间的利益，在房屋拆迁必须执行经过批准的拆迁决定、按时实施搬迁的前提下，凡涉及补偿、安置的方式或数额等利益问题时，应按照“公民、法人的合法的民事权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯”（《民法通则》第5条）的规定，遵循“公平等价有偿、诚实信用原则”（《民法通则》第4条）来调整。根据《条例》第13条规定，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27条规定，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。

另一方面，从服从国家和社会利益出发，应以最小成本尽快完成被拆迁房地产权益合法转移，以保证国家利益的顺利实现，必要时可以采取国家强制手段。如《条例》第6条规定，拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后，方可实施拆迁。第16条规定，拆迁