

城市房屋拆迁管理 条例释义

建设部^{房地产业司}编
^{体改法规司}

中国法制出版社

编 辑 说 明

为了帮助广大读者正确理解和掌握法律、法规的内容，帮助法律工作者正确运用法律、法规，使国家发布的法律、法规能被有效地贯彻实施，发挥法律、法规应有的作用，我们决定编辑出版《法规释义丛书》。

《法规释义丛书》由国务院法制局协同有关部门组织编写，由参加起草、审查法律、法规的同志撰稿。《法规释义丛书》的各个单行本都采取逐条释义的方式，并对法律、法规的立法背景和专业术语进行必要的说明和解释。各个释义单行本都收录法律、法规的原文和国内外有关参考资料。今后每年我们都将有计划地通过《法规释义丛书》对新发布的法律和内容重要、应用面广的行政法规进行宣传解释。

《城市房屋拆迁管理条例释义》是本丛书中的一种，是做好城市建设工作，保护拆迁当事人合法权益的重要学习材料。

国务院法制局

1991年4月

城市房屋拆迁管理条例释义

CHENGSHI FANGWU CHAIQIAN

GUANLI TIAOLI SHIYI

编写/建设部房地产业司、体改法规司

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷厂

开本/787×1092毫米32 印张/5.3125 字数/115千

版次/1991年7月北京第1版 1991年7月北京第1次印刷

印数/00,001—30,000

中国法制出版社出版

书号ISBN 7-80083-039-X/D·36

(北京市文津街11号 邮政编码: 100017) 定价: 3.00元

目 录

大力宣传认真贯彻《城市房屋拆迁管理条例》

例》	周干峙 (1)
《城市房屋拆迁管理条例》	(4)
《城市房屋拆迁管理条例》释义	(12)

附 录

中华人民共和国城市规划法	(80)
中华人民共和国行政诉讼法	(89)
中华人民共和国合同法 (节选)	(104)
中华人民共和国民法通则 (节选)	(112)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出 让和转让暂行条例	(132)
保障城市建设顺利进行的重要法规 (建 设报评论员文章)	(140)
1989年全国城市房屋状况统计表	(142)
后记	(164)

大力宣传 认真贯彻

《城市房屋拆迁管理条例》

建设部副部长 周干峙

《城市房屋拆迁管理条例》，国务院已经发布了。这是我国第一个有关城市房屋拆迁管理的行政法规。这个行政法规的发布，标志着我国城市房屋拆迁管理工作进入了一个新的阶段。

城市旧区是城市在长期发展和演变过程中逐步形成的，由于历史、政治和经济等方面的原因，我国城市的旧区都或多或少地存在着布局混乱、房屋破旧、居住拥挤、交通阻塞、环境污染、市政和公共设施短缺等问题，影响着城市经济和社会的发展。

十一届三中全会以来，城市建设得到迅速发展，尤其是近些年来，随着经济的发展和人民生活水平的不断提高，为了使城市旧区能适应改革、开放和进一步改善人民群众居住水平、居住环境的需要，城市旧区改造的步伐正在加快，以旧区改造方式建成的房屋，已占城市新建房屋总面积的20%。

随着旧区改造步伐的加快，涉及到城市房屋拆迁的问题越来越多，拆迁纠纷与日俱增。一些城市在房屋拆迁中，一方面存在对被拆除房屋的收购价偏低，被拆迁人的临时过渡期没有法律保障等侵犯房屋所有人和使用人合法权益的现象；另一方面，由于对房屋使用人主要采取低租金安置公

房的办法，刺激了对房屋的需求，城市旧区改造中一般占到60%以上的新建房屋用于拆迁安置，造成城市旧区改造的投资大幅度增加，一些建筑密度大、人口密度大、房屋质量差的旧区改造工作难以进行。而且，由于缺少法律规定，增加了拆迁纠纷处理的难度。

1986年5月，中央开始进行城市房屋拆迁管理的立法工作，在总结各地经验教训的基础上，经过五年的努力，完成了《城市房屋拆迁管理条例》的制定工作。《城市房屋拆迁管理条例》依照《宪法》、《民法》、《城市规划法》等相关法律的基本原则和住房制度改革的精神，对城市房屋拆迁的管理体制、审批程序、补偿、安置原则、法律责任等都做出了原则规定，为加强城市房屋拆迁管理工作、保障城市建设顺利进行、保护拆迁当事人的合法权益，提供了法律依据。

为了实现到本世纪末达到小康水平的战略目标，城市除继续进行新区建设外，还需要对占现有房屋近30%的危旧房屋进行不同程度的改造，进一步改善城市旧区的用地结构，优化城市布局，加强城市基础设施和公共设施建设，提高城市的综合功能。任务是十分艰巨的。我们希望城市政府进一步加强对城市房屋拆迁工作的领导，采取切实措施，理顺房屋拆迁工作管理体制，协调好各有关部门之间的关系，使城市房屋拆迁行政主管部门有职、有责、有权，充分发挥其应有的作用，更好地为城市经济发展和改善人民生活服务。各级城市房屋拆迁行政主管部门的领导干部和工作人员，要牢记全心全意为人民服务的宗旨，遵守职业道德，认真学习、贯彻执行《城市房屋拆迁管理条例》，秉公办事，勤政廉洁，进一步提高工作效率，富有成效地做好城市房屋拆迁的

管理工作，为促进城市旧区的改造，做出应有的贡献。

城市房屋拆迁，涉及面广，关系到千家万户，是一项政策性、群众性很强的工作。为此，各级政府和有关部门要广泛深入地组织、宣传和学习《城市房屋拆迁管理条例》，使广大干部和城市居民都知法、懂法、自觉地守法，切实做到有法必依，执法必严，违法必纠，使《城市房屋拆迁管理条例》真正得到贯彻执行。《城市房屋拆迁管理条例释义》一书的出版，相信对大家学习、宣传、贯彻《城市房屋拆迁管理条例》，正确理解和掌握条例的规定，是会有帮助的。

城市房屋拆迁管理条例

(1991年1月18日国务院第七十六次常务会议通过 1991年3月22日中华人民共和国国务院令 第77号发布)

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋拆迁管理,保障城市建设顺利进行,保护拆迁当事人的合法权益,制定本条例。

第二条 凡在城市规划区内国有土地上,因城市建设需要拆迁房屋及其附属物的,适用本条例。

第三条 本条例所称拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的建设单位或者个人。

本条例所称被拆迁人是指被拆除房屋及其附属物的所有人(包括代管人、国家授权的国有房屋及其附属物的管理人)和被拆除房屋及其附属物的使用人。

第四条 城市房屋拆迁必须符合城市规划和有利于城市旧区改建。

第五条 拆迁人必须依照本条例规定,对被拆迁人给予补偿和安置;被拆迁人必须服从城市建设需要,在规定的搬迁期限内完成搬迁。

第六条 国务院房地产行政主管部门主管全国的城市房屋拆迁工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门或者人民政府授权的部门（以下简称房屋拆迁主管部门），主管本行政区域内的城市房屋拆迁工作。

第七条 县级以上地方人民政府应当加强对城市房屋拆迁工作的领导。对在城市房屋拆迁工作中有突出贡献的单位或者个人给予奖励。

第二章 拆迁管理一般规定

第八条 任何单位或者个人需要拆迁房屋，必须持国家规定的批准文件、拆迁计划和拆迁方案，向县级以上人民政府房屋拆迁主管部门提出拆迁申请，经批准并发给房屋拆迁许可证后，方可拆迁。房屋拆迁需要变更土地使用权的，必须依法取得土地使用权。

实施房屋拆迁不得超越经批准的拆迁范围和规定的拆迁期限。

第九条 当地人民政府可以组织统一拆迁，也可以由拆迁人自行拆迁或者委托拆迁。有条件的城市和城市中心区实行综合开发的地区，应当实施统一拆迁。

拆迁人委托拆迁的，被委托人应当是取得房屋拆迁资格证书的单位。

房屋拆迁主管部门不得接受拆迁委托。

第十条 房屋拆迁许可证一经发放，房屋拆迁主管部门应当将拆迁人、拆迁范围、搬迁期限等以房屋拆迁公告或者其他形式予以公布。房屋拆迁主管部门和拆迁人应当及时向被拆迁人做好宣传、解释工作。

第十一条 拆迁范围确定后，由当地县级以上地方人民

政府房屋拆迁主管部门通知房屋拆迁所在地公安部门暂停办理向拆迁范围内迁入居民户口和居民分户。因出生、军人复转退、婚嫁等确需入户或者分户的，经县级以上地方人民政府批准后，方可办理。

第十二条 在房屋拆迁主管部门公布的规定拆迁期限内，拆迁人应当与被拆迁人依照本条例的规定就补偿、安置等问题签订书面协议。

补偿、安置协议应当规定补偿形式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁过渡方式和过渡期限、违约责任和当事人认为需要订立的其他条款。

第十三条 补偿、安置协议订立后，可以向公证机关办理公证，并送房屋拆迁主管部门备案。

拆除依法代管的房屋，代管人是房屋拆迁主管部门的，补偿、安置协议必须经公证机关公证，并办理证据保全。

第十四条 拆迁人与被拆迁人对补偿形式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁过渡方式和过渡期限，经协商达不成协议的，由批准拆迁的房屋拆迁主管部门裁决。被拆迁人是批准拆迁的房屋拆迁主管部门的，由同级人民政府裁决。

当事人对裁决不服的，可以在接到裁决书之日起十五日内向人民法院起诉。在诉讼期间如拆迁人已给被拆迁人作了安置或者提供了周转用房的，不停止拆迁的执行。

第十五条 在房屋拆迁公告规定的或者本条例第十四条第一款规定的裁决作出的拆迁期限内，被拆迁人无正当理由拒绝拆迁的，县级以上人民政府可以作出责令限期拆迁的决定，逾期不拆迁的，由县级以上人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由房屋拆迁主管部门申请人民法院强制拆迁。

第十六条 法律、法规对拆迁使（领）馆房屋、军事设施、教堂、寺庙、文物古迹等另有规定的，依照有关的法律、法规执行。

第十七条 房屋拆迁主管部门应当对房屋拆迁活动进行检查。被检查者应当如实提供情况和资料。检查者有责任为被检查者保守技术和业务秘密。

第十八条 房屋拆迁主管部门应当建立、健全拆迁档案制度，加强对拆迁档案资料的管理。

第三章 拆 迁 补 偿

第十九条 拆迁人应当对被拆除房屋及其附属物的所有人（包括代管人、国家授权的国有房屋及其附属物的管理人），依照本条例规定给予补偿。

拆除违章建筑、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给予适当补偿。

第二十条 拆迁补偿实行产权调换、作价补偿，或者产权调换和作价补偿相结合的形式。

产权调换的面积按照所拆房屋的建筑面积计算。

作价补偿的金额按照所拆房屋建筑面积的重置价格结合成新结算。

第二十一条 拆除用于公益事业的房屋及其附属物，拆迁人应当按照其原性质、原规模予以重建，或者按照重置价格给予补偿，或者由城市人民政府按照城市规划统筹安排。

拆除非公益事业房屋的附属物不作产权调换，由拆迁人给予适当作价补偿。

第二十二条 以产权调换形式偿还的非住宅房屋，偿还

建筑面积与原建筑面积相等的部分，按照重置价格结算结构差价；偿还建筑面积超过原建筑面积的部分，按照商品房价格结算；偿还建筑面积不足原建筑面积的部分，按照重置价格结合成新结算。

第二十三条 以产权调换形式偿还的住宅房屋，偿还住宅房屋与被拆除住宅房屋之间的差价结算及超过或者不足所拆住宅房屋的原建筑面积部分的价格结算办法，由省、自治区、直辖市人民政府规定。

第二十四条 拆除出租住宅房屋，应当实行产权调换，原租赁关系继续保持，因拆迁而引起变动原租赁合同条款的，应当作相应修改。

第二十五条 拆除有产权纠纷房屋，在房屋拆迁主管部门公布的规定期限内纠纷未解决的，由拆迁人提出补偿安置方案，报县级以上人民政府房屋拆迁主管部门批准后实施拆迁。拆迁前房屋拆迁主管部门应当组织拆迁人对被拆除房屋作勘察记录，并向公证机关办理证据保全。

第二十六条 对拆除设有抵押权的房屋实行产权调换的，由抵押权人和抵押人重新签订抵押协议。抵押权人和抵押人在房屋拆迁主管部门公布的规定期限内达不成抵押协议的，由拆迁人参照本条例第二十五条的规定实施拆迁。

拆除设有抵押权的房屋实行作价补偿的，由抵押权人和抵押人重新设立抵押权或者由抵押人清偿债务后，方可给予补偿。

第四章 拆 迁 安 置

第二十七条 拆迁人对应当安置的被拆除房屋使用人，

依照本条例规定给予安置。安置用房不能一次解决的，应当在协议中明确过渡期限。

被拆除房屋使用人是指在拆迁范围内具有正式户口的公民和在拆迁范围内具有营业执照或者作为正式办公地的机关、团体、企业、事业单位。

第二十八条 对被拆除房屋使用人的安置地点，应当根据城市规划对建设地区的要求和建设工程的性质，按照有利于实施城市规划 and 城市旧区改建的原则确定。

对从区位好的地段迁入区位差的地段的被拆除房屋使用人，可以适当增加安置面积。

第二十九条 拆除非住宅房屋，按照原建筑面积安置。

第三十条 拆除住宅房屋，由省、自治区、直辖市人民政府根据当地实际情况，按照原建筑面积，也可以按照原使用面积或者原居住面积（以下简称原面积）安置。

对按照原面积安置住房有困难的被拆除房屋使用人，可以适当增加安置面积。增加安置面积的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府规定。

第三十一条 被拆除房屋使用人因拆迁而迁出的，由拆迁人付给搬家补助费。

在规定的过渡期限内，被拆除房屋使用人自行安排住处的，拆迁人应当付给临时安置补助费。

在规定的过渡期限内，由拆迁人提供周转房的，不付给临时安置补助费。

搬家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、被拆除房屋使用人双方应当遵守过渡期限的协议。拆迁人不得擅自延长过渡期限；由拆迁人

提供周转房的被拆除房屋使用人到期不得拒绝迁往安置用房、腾退周转房。

第三十三条 由于拆迁人的责任使被拆除房屋使用人延长过渡期限的，对自行安排住处的被拆除房屋使用人，从逾期之日起应当适当增加临时安置补助费。

由于拆迁人的责任使被拆除房屋使用人延长过渡期限的，对由拆迁人提供周转房的被拆除房屋使用人，从逾期之日起应当适当付给临时安置补助费。

第三十四条 拆除非住宅房屋造成停产、停业引起经济损失的，可以由拆迁人付给适当补助费。

第五章 罚 则

第三十五条 对有下列行为之一的，由房屋拆迁主管部门予以警告、责令停止拆迁，并可处以罚款：

（一）未取得房屋拆迁许可证或者未按房屋拆迁许可证的规定擅自拆迁的；

（二）委托未取得房屋拆迁资格证书的单位拆迁的；

（三）擅自提高或者降低补偿、安置标准，扩大或者缩小补偿、安置范围的。

第三十六条 拆迁人无正当理由超过规定拆迁期限或者擅自延长过渡期限的，由房屋拆迁主管部门对拆迁人予以警告，并可处以罚款。

第三十七条 被拆迁人违反协议，拒绝腾退周转房的，由房屋拆迁主管部门对被拆迁人予以警告、责令限期退还周转房，并可处以罚款。

第三十八条 本条例中所规定的罚款，具体办法由省、

自治区、直辖市人民政府制定。

罚款全部上缴国库，任何单位和个人不得截留、分成。

第三十九条 被处罚的当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知书之日起十五日内，向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议。当事人对复议决定不服的，可以在接到复议决定书之日起十五日内，向人民法院起诉。当事人也可以直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议、也不向人民法院起诉、又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第四十条 辱骂、殴打房屋拆迁主管部门工作人员，阻碍房屋拆迁主管部门工作人员执行公务的，由公安机关依照治安管理处罚法规的规定处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第四十一条 房屋拆迁主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十二条 省、自治区、直辖市人民政府可以根据本条例制定实施细则。

第四十三条 本条例由国务院房地产行政主管部门负责解释。

第四十四条 本条例自一九九一年六月一日起施行。

《城市房屋拆迁管理条例》释义

第一章 总 则

本章共七条，对立法的目的、适用范围、调整对象、有关城市房屋拆迁的基本原则、国家和地方的管理体制和各级政府的责任等作了规定。

第一条 为加强城市房屋拆迁管理，保障城市建设顺利进行，保护拆迁当事人的合法权益，制定本条例。

〔释义〕 本条明确了立法的目的。

城市房屋拆迁是城市建设、旧城改造的重要环节，既关系到城市建设能否顺利进行，又关系到千家万户的切身利益，是一项政策性很强的工作。制定《城市房屋拆迁管理条例》的目的在于依靠高层次行政法规的权威，运用立法的手段，调整城市房屋拆迁中各种法律关系，把城市房屋拆迁纳入法制的轨道，使城市房屋拆迁工作有序的、合理的实施，达到实现城市总体规划和社会经济发展的目标，又使拆迁当事人的合法权益受到保护。

《城市房屋拆迁管理条例》是一个民事行政相交叉的立法文件，它一方面体现了平等主体之间的平等关系，另一方面又体现了国家对拆迁活动的监督管理职能。因此条例在第一条中开宗明义地规定：既保障城市建设顺利进行，又保护