

Legal Q & A

on House Dismantlement and Land acquisition

法律出版社法规中心 编



最新拆迁、征地 法律实用问答

109个问题全面解读最新拆迁、征地法律政策

30件法律规定直接呈现拆迁、征地法律体系

7份流程图表及合同范本权威指引实践操作



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

Legal Q & A

on House Dismantlement and Land acquisition

最新拆迁、征地 法律实用问答

法律出版社法规中心 编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

最新拆迁、征地法律实用问答 / 法律出版社法规中心
编. —北京:法律出版社,2009.9
ISBN 978-7-5036-9737-1

I. 最… II. 法… III. ①房屋拆迁—法规—中国—问答
②土地征用—法规—中国—问答 IV.
D922.181.5 D922.395

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 122759 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢	装帧设计/马 帅
出版/法律出版社	编辑统筹/法规出版分社
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/世纪千禧印刷(北京)有限公司	责任印制/吕亚莉
开本/850×1168 毫米 1/32	印张/8.125 字数/152 千
版本/2009 年 8 月第 1 版	印次/2009 年 8 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	销售热线/010-63939792/9779
网址/www.lawpress.com.cn	咨询电话/010-63939796
中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
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	
书号:ISBN 978-7-5036-9737-1	定价:22.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

总 目 录

上篇 拆迁、征地法律政策解答	1
一、城市房屋拆迁	3
(一)总则	3
(二)拆迁管理	13
(三)拆迁补偿与安置	48
(四)罚则	67
二、征地	75
(一)有关土地征收和土地征用的基本程序	75
(二)土地征收程序的具体实施	96
中篇 拆迁、征地实用信息	117
下篇 拆迁、征地法律依据	141
(一)房屋拆迁与补偿	143
(二)土地征用征收与补偿	204

目 录

上篇 拆迁、征地法律政策解答

一、城市房屋拆迁

(一) 总 则

- 001 什么是城市房屋拆迁? 3
- 002 我国房屋拆迁的主要法律依据是什么? 3
- 003 为什么要制定专门的行政法规规范房屋拆迁
行为? 5
- 004 《城市房屋拆迁管理条例》的适用范围是什么? 6
- 005 拆迁的原则有哪些? 8
- 006 拆迁的当事人有哪些? 其有哪些具体的权利
和义务? 8
- 007 城市房屋拆迁的管理机构是什么? 主要履行
哪些职能? 11

(二) 拆 迁 管 理

- 008 实施房屋拆迁必须具备什么条件? 13
- 009 房屋拆迁许可证是什么? 13
- 010 申请人应当向哪个部门申请领取房屋拆迁许
可证? 14
- 011 申请拆迁许可证时必须提交哪些资料? 15
- 012 房屋拆迁管理部门审查拆迁申请的期限是多

- 少天? 17
- 013 房屋拆迁管理部门在拆迁的同时应该做好哪
些工作? 18
- 014 什么是城市房屋拆迁公告? 19
- 015 城市房屋拆迁公告的法律效力是什么? 20
- 016 什么是拆迁范围和拆迁期限? 20
- 017 拆迁人实施拆迁的方式有哪些? 22
- 018 为什么房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人,
并不得接受拆迁委托? 23
- 019 什么是城市房屋拆迁委托合同? 24
- 020 拆迁委托合同为什么必须备案? 25
- 021 成为城市房屋拆迁单位必须具备什么条件? 26
- 022 拆迁单位为什么不得转让拆迁业务? 27
- 023 城市房屋拆迁单位不得进行哪些行为? 28
- 024 拆迁范围确定之后,被拆迁人不得进行哪些
行为? 28
- 025 什么是拆迁补偿安置协议? 30
- 026 如何订立租赁房屋的拆迁补偿安置协议? 31
- 027 哪类拆迁补偿安置协议须公证? 33
- 028 达成协议后被拆迁人或者承租人拒绝搬迁
的,如何处理? 34
- 029 当事人对房屋拆迁补偿安置达不成协议的,
应当怎么办? 36
- 030 当事人对裁决不服的,应当怎么办? 37
- 031 被拆迁人在行政裁决规定的搬迁期限内未搬

迁的, 拆迁人可以采取什么措施?	39
032 实施强制拆迁之前必须履行什么手续?	40
033 申请强制拆迁应当提交哪些材料?	41
034 不得组织、实施或申请城市房屋强制拆迁的 法定事由有哪些?	42
035 什么是申请行政强制拆迁的先予听证程序?	42
036 什么是城市房屋司法强制拆迁?	43
037 什么是城市军事设施? 城市军事设施拆迁如 何实施?	43
038 城市教堂、寺庙拆迁如何实施?	44
039 文物古迹的拆迁如何实施?	45
040 尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让应当 如何实施?	46
041 如何对拆迁补偿安置资金进行监督?	47
042 什么是拆迁档案管理制度? 为什么要建立、 健全房屋拆迁档案管理制度?	47
(三) 拆迁补偿与安置	
043 拆迁补偿的对象是什么?	48
044 什么是城市违章建筑?	49
045 什么是城市临时建筑?	50
046 拆迁补偿方式有哪些?	50
047 货币补偿的金额如何计算?	51
048 什么是城市房屋拆迁估价?	52
049 什么是城市房屋拆迁估价机构?	53
050 城市房屋拆迁估价程序有哪些?	54

051	对估价报告有异议的,如何处理?	55
052	当事人在估价过程中应当承担什么样的义务?	57
053	房屋产权调换如何实施?	57
054	拆迁公益事业用房如何实施补偿?	58
055	拆迁租赁房屋如何实施补偿?	59
056	拆迁安置的房屋必须符合什么标准?	60
057	拆迁产权不明确的房屋如何实施?	61
058	拆迁设有抵押权的房屋如何实施?	62
059	拆迁人应当对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承担什么责任?	64
060	什么是过渡期限?	65
061	对于拆迁非住宅房屋有什么特殊规定?	66

(四) 罚 则

062	未取得拆迁许可证,擅自实施拆迁的,如何处 罚?	67
063	以欺骗手段取得房屋拆迁许可证如何处罚?	68
064	什么是未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围 实施房屋拆迁的行为?	69
065	为什么要对委托不具有拆迁资格的单位实施 拆迁的行为进行处罚?	70
066	为什么要对擅自延长拆迁期限的行为进行处罚?	71
067	违法转让拆迁业务如何处罚?	72
068	拆迁管理部门违反《城市房屋拆迁管理条例》 应该负哪些责任?	72
069	估价机构和估价人员的法律责任有哪些?	73

070	城市规划外国有土地的拆迁如何实施?	74
-----	-------------------------	----

二、征 地

(一)有关土地征收和土地征用的基本程序

071	我国的土地制度有哪些主要内容?	75
072	国家征地主要通过哪些方式?	76
073	什么是国家征收土地?	77
074	什么是国家征用土地?	78
075	国家征收土地的条件有哪些?	79
076	国家征收土地有哪些特点?	80
077	我国《土地管理法》规定的国家征收土地的决 定程序如何实施?	81
078	国家征收土地的决定程序如何具体实施?	82
079	国家征收土地的具体工作程序如何实施?	84
080	土地征收公告具有什么作用? 如何实施?	85
081	征收土地补偿登记如何实施?	86
082	公告征收土地补偿如何实施?	87
083	征收土地补偿安置方案听取被征地农民意见 或者进行听证如何实施?	88
084	征收土地听证有哪两类?	89
085	哪些听证申请不予受理?	89
086	依职权听证的程序应当如何实施?	90
087	依申请听证的程序如何实施?	91
088	申请征收土地听证是否需要缴纳费用?	93
089	征地补偿安置方案如何报审批?	93

- 090 支付征收土地补偿、安置费用如何实施? 94
- 091 征地审批之后的监督检查如何实施? 95

(二) 土地征收程序的具体实施

- 092 建设占有土地的批准主体是什么? 96
- 093 农用地征用转为建设用地如何实施? 97
- 094 什么是征收土地方案? 99
- 095 什么是国家征收土地补偿、安置标准? 100
- 096 征收耕地的补偿、安置费用包括哪些部分? 100
- 097 征收耕地的补偿、安置标准如何确定? 101
- 098 年产值标准如何确定? 102
- 099 统一年产值倍数如何确定? 103
- 100 什么叫制订征地区片综合地价? 104
- 101 土地补偿费如何分配? 105
- 102 征收土地补偿、安置方案如何确定? 105
- 103 什么是征收土地补偿、安置协议? 106
- 104 违法用地的法律责任有哪些? 107
- 105 被征收土地农民的安置主要有哪些途径? 108
- 106 征地补偿安置争议如何解决? 110
- 107 征地补偿安置争议协调裁决制度的基本内容
是什么? 111
- 108 当事人的其他救济途径有哪些? 113
- 109 如何对征收农村集体土地补偿费进行监管? 113

中篇 拆迁、征地实用信息

- 征地、拆迁、安置补偿计算公式 119

房屋拆迁法律流程操作示意图	121
房屋拆迁安置补偿合同(参考文本)	123
建设工程拆迁房屋合同(参考文本)	127
土地征用流程图	131
集体土地征用补偿安置协议(参考文本)	132
建设工程征用土地合同(参考文本)	134

下篇 拆迁、征地法律依据

(一) 房屋拆迁与补偿

城市房屋拆迁管理条例(2001. 6. 13)	143
国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维 护社会稳定的紧急通知(2003. 9. 19)	152
国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆 迁管理的通知(2004. 6. 7)	156
城市房屋拆迁估价指导意见(2003. 12. 1)	163
城市房屋拆迁工作规程(2005. 10. 31)	170
城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003. 12. 30)	174
城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则(1992. 10. 9)	181
房屋拆迁证据保全公证细则(1993. 12. 1)	186
国务院法制办公室对北京市人民政府法制办公室 《关于城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请 示》的答复(2002. 1. 24)	190
国务院法制办公室对黑龙江省人民政府法制办公 室《关于如何适用〈城市房屋拆迁管理条例〉第二 十六条的请示》的答复(2002. 7. 5)	192

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 复函(2003.7.16)	193
国务院法制办公室对黑龙江省人民政府法制办公 室《关于城市房屋拆迁补偿有关问题的请示》的 答复(2004.4.28)	194
建设部关于对请求解释《城市房屋拆迁管理条例》 裁决时间的复函(2000.8.14)	195
建设部关于对山东省建设厅请求解释《城市房屋拆 迁管理条例》有关条款的复函(2001.8.14)	196
建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的 复函(2003.4.29)	197
建设部办公厅关于对拆迁人未在法定期间提出拆 迁延期申请问题的复函(2004.3.11)	198
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(2005.8.1)	199
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(1996.7.24)	200
最高人民法院行政审判庭关于拆迁强制执行的有 关问题的答复意见(1999.2.14)	201
最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及 军队房地产腾退、拆迁安置纠纷案件的答复 (2003.8.8)	202

最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用 后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复(2005. 10. 12)	203
(二) 土地征用征收与补偿	
中华人民共和国土地管理法(节录)(2004. 8. 28 修正)	204
征用土地公告办法(2001. 10. 22)	208
国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查 报批工作的意见(2004. 11. 2)	212
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意 见(2004. 11. 3)	216
国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通 知(2001. 11. 16)	220
国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的 通知(2002. 7. 12)	225
国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协调 裁决制度的通知(2006. 6. 21)	228
国土资源部关于调整报国务院批准城市建设用地 审批方式有关问题的通知(2006. 12. 31)	234
最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安 置补助费应归被征地单位所有的复函(1995. 1. 16)	242

上篇

拆迁、征地法律政策解答

一、城市房屋拆迁

(一) 总 则

001

什么是城市房屋拆迁?

所谓城市房屋拆迁,就是指国家为了公共利益的需要和保障城市建设项目顺利进行,因城市规划拆迁而征收单位、个人的城市房屋,将城市房屋被拆迁人的房屋(财产)进行拆迁(征收),由依法享有城市房屋拆迁(征收)职权的城市房屋拆迁人或者城市房屋拆迁人委托的城市房屋拆迁单位对城市规划区内国有土地上的房屋被拆迁人进行动员、组织、实施拆迁(征收),并给予补偿、安置的一系列法律行为。

002

我国房屋拆迁的主要法律依据是什么?

我国房屋拆迁的主要法律依据为《城市房屋拆迁管理条例》。1991年国务院颁布了《城市房屋拆迁管理条例》,这是

我国第一部系统规定城市房屋拆迁管理的行政法规。2001年国务院法制办公室对《城市房屋拆迁管理条例》又进行了修改。时任建设部住宅与房地产司司长的谢家瑾答记者问时指出,此次修改的原因主要有以下几个方面:

一是原《城市房屋拆迁管理条例》对被拆迁房屋所有人的补偿标准过低。原《城市房屋拆迁管理条例》规定,对房屋所有人实行作价补偿的,作价补偿的金额按照所拆除房屋建筑面积的重置价格结合成新结算;而对房屋的使用人则实行现房安置。两者相比,房屋所有人得到的补偿大大低于房屋使用人,导致房屋所有人对拆迁的积极性不高,甚至产生抵触情绪。

二是原《城市房屋拆迁管理条例》规定的安置方式单一。主要以实物安置为主,缺乏选择的余地,导致被拆迁人迟迟不搬,影响拆迁进度。拆迁户多采取租房或挤住在亲戚家里过渡,很容易出现由于资金无法落实导致逾期还迁;或者新建的安置用房因质量、环境与被拆迁人期望值不一,引发拆迁纠纷。沈阳市曾一度有13万人在外过渡,最长的过渡期限达8年。

三是原《城市房屋拆迁管理条例》将户口因素作为确定安置面积的标准,在实践中引发许多难以处理的问题。随着市场经济的发展,城市人口流动频繁,户口变动情况复杂,按户口安置,容易被一些人所利用,谋取不正当利益。如上海市反映,凡是要进行改造拆迁的地区,在短期内,人口一般都要增加20%,有的8平方米的房子,户口上却有十几人。

四是原《城市房屋拆迁管理条例》有关强制拆迁的规定