

房屋拆迁相关法律法规综合

目录：

1. 城市房屋拆迁管理条例（P1-6）（2001年6月）
2. 湖南省实施《城市房屋拆迁管理条例》办法（P6-10）（2002年7月）
3. 长沙市城市房屋拆迁管理条例（P10-16）（2004年10月）
4. 湖南省城市房屋拆迁听证管理规定（P16-18）（2005年4月）
5. 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（P18）（2005年7月）
6. 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（P18-19）（1996年）
7. 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（P19-23）（2004年）
8. 城市房屋拆迁行政裁决工作规程（P23-27）（2003年12月）
9. 建设部关于城市房屋拆迁有关问题的复函（P27）（2001年10月）
10. 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（P27-28）（2000年8月）
11. 房屋拆迁证据保全公证细则（P28-31）（1993年12月）
12. 城市房屋拆迁估价指导意见（P31-34）（2003年）
13. 建筑业企业资质等级标准（节录） 专业承包企业资质等级标准：十九、爆破与拆除工程专业承包企业资质等级标准（P34-37）（2001年4月20日）
14. 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则（P37-39）（1992年）
15. 城市房屋拆迁单位管理规定（P40-42）（1991年7月）
16. 建设部关于在房屋拆迁中涉及代管房产处理的几点意见（P42-43）（1994年6月）
17. 国务院宗教事务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（P43）（1993年）
18. 建设部《关于加强城市房屋拆迁管理工作的通知》（P43-45）（1995年7月）
19. 建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知（P45-46）（1991年7月）
20. 湖南省城市房屋拆迁评估管理规定（P46-51）（2004年10月）

1. 城市房屋拆迁管理条例

（中华人民共和国国务院令 第305号）

2001年6月6日国务院第40次常务会议通过，现予公布，自2001年1月1日起施行。

（目录：第一章 总 则 第二章 拆迁管理 第三章 拆迁补偿与安置 第四章 罚 则第五章附则）

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

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

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拆迁安置用房、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的补偿安置，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。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

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，应当自逾期之日起增加临时安置补助费；对周转房的使用人，应当自逾期之日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

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

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。

2. 湖南省实施《城市房屋拆迁管理条例》办法

（已经 2002 年 6 月 28 日省人民政府第 145 次常务会议通过，现予发布，自 2002 年 9 月 1 日起施行。

省长 张云川 2002 年 7 月 12 日

第一条 根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《条例》），结合我省实际，制定本办法。

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《条例》和本办法。

第三条 省人民政府建设行政主管部门对全省城市房屋拆迁工作实施监督管理。

市、州、县（市）人民政府房产行政主管部门或者人民政府确定的部门（以下统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。

第四条 城市人民政府应当加强房屋拆迁工作的计划管理，制定城市房屋拆迁的中长期计划和年度计划。

第五条 取得房屋拆迁许可证的单位（以下简称拆迁人），应当将拆迁补偿安置资金存入办理存款业务的金融机构，设立拆迁专用存款账户，接受房屋拆迁管理部门监管，专款用于拆迁补偿、安置，不得挪作他用。拆迁人没有存入足够资金的，不得实施拆迁。

房屋拆迁管理部门应当根据拆迁人与被拆迁人签订补偿安置协议的情况及时解控相应数量的资金，并对资金的使用情况进行监督检查。对尚未签订补偿安置协议的资金，房屋拆迁管理部门不得解控。

房屋拆迁管理部门违反前款规定的，任何单位和个人均可以检举、控告。

第六条 被拆迁房屋的拆除施工必须由能够确保安全的建筑施工企业承担。承担房屋拆除施工的建筑施工企业负责人对房屋拆除施工安全负责。县级以上人民政府房屋拆迁管理部门应当加强房屋拆除施工安全的监督管理。

建筑施工企业在房屋拆除施工前，应当制定拆除房屋的实施方案，报当地建设行政主管部门备案。拆除房屋的实施方案应当包括被拆除房屋及其设施的情况、拆除施工方案、安全防护和环境保护措施等内容。实施房屋拆除的企业和人员必须按照拆除房屋的实施方案施工。

实施房屋拆迁、拆除的人员必须接受业务培训，具备相应的专业知识与技能。

第七条 被拆迁房屋的权属、面积、结构、用途等以房屋权属证书为准；权属证书未注明的，以产权档案记录或者其他有效文件为准；已经改变用途的，以规划行政主管部门和其他有关部门的批准文件为准。

第八条 被拆迁房屋的补偿金额，先由拆迁人委托房地产评估中介机构根据被拆迁房屋的区位、结构、用途和建筑面积进行分类评估，确定房地产市场评估价格，然后由拆迁人与每一个被拆迁人根据分类评估价格，结合被拆迁人房屋的具体情况协商确定。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

同一拆迁范围内被拆迁人人数较少，并且被拆迁人愿意直接协商确定被拆迁房屋补偿金额的，拆迁人可以不进行评估，直接与被拆迁人协商确定被拆迁房屋的补偿金额。

第九条 被拆迁房屋的补偿金额，拆迁人与被拆迁人按照前条规定协商不成的，由拆迁人和被拆迁人共同选择房地产评估中介机构进行分户评估。双方不能就评估中介机构的选择达成一致意见，或者一方拒绝选择评估中介机构的，任何一方可以申请房屋拆迁管理部门以公开抽签方式确定评估中介机构。

分户评估，应当考虑被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积、建筑结构、新旧程度、楼层、朝向等因素。分户评估结果，应当作为被拆迁房屋补偿金额的依据。

第十条 从事房屋拆迁评估的中介机构和人员，必须依法取得房地产评估资质、资格证书。省人民政府建设行政主管部门和市、州房屋拆迁管理部门应当适时公布房地产评估中介机构名单及资质、信用等情况，市、州、县（市）房屋拆迁管理部门应当提供房地产评估中介机构查询服务。

与拆迁人、被拆迁人或者房屋承租人有利害关系的评估中介机构和估价人员，不得承担该拆迁房屋的评估。已经评估的，其评估结果无效。

第十一条 拆迁人或者由房屋拆迁管理部门以公开抽签方式确定评估中介机构的，由拆迁人与评估中介机构订立委托评估合同；拆迁人与被拆迁人共同选择评估中介机构的，由拆迁人、被拆迁人与评估中介机构订立委托评估合同。评估费用由拆迁人承担。

第十二条 评估中介机构应当指定3名以上估价人员，按照国家房地产估价规范，独立、客观、公正地进行被拆迁房屋的价格评估。

拆迁房屋估价时点以房屋拆迁许可证颁发的日期为准。

第十三条 评估结束后，评估中介机构应当向委托人出具估价报告书。

估价报告书应当由估价人员署名，加盖评估中介机构公章，并报房屋拆迁所在地的市、州或者县（市）房屋拆迁管理部门备案。评估结果应当在一定范围内向公众公布，接受监督。拆迁人和被拆迁人有权要求评估中介机构就评估报告书作出说明。

第十四条 被拆迁人应当配合评估工作。无故阻碍评估的，其被拆迁房屋的补偿金额，由《条例》规定的裁决机关参照同类房屋的补偿金额裁决。

第十五条 省人民政府建设行政主管部门和市、州、县（市）房屋拆迁管理部门应当加强对房屋拆迁评估中介机构和估价人员的监督。评估中介机构或者估价人员在房地产评估活动中有下列行为之一的，两年内不得从事房屋拆迁评估：

- （一）转让评估业务或者允许他人借用自己的名义开展评估业务的；
- （二）接受委托人的请客送礼或者其他不正当利益的；
- （三）弄虚作假、故意提高或者降低评估价格的。

第十六条 对被拆迁房屋实行产权调换的，拆迁人必须提供有合法产权手续、符合国家质量安全标准的安置房，并实行一次性安置。因特殊情况需要实行过渡安置的，应当征得被拆迁人和房屋拆迁管理部门的同意，并按照本办法第二十条规定安排周转房；过渡安置期间安置房的设计发生变更的，拆迁人应当征得被拆迁人同意。

第十七条 对住宅面积过小（在同一城市规划区内有其他住宅的，合并计算面积），并享受最低生活保障待遇的被拆迁人或者公房承租人，实行保障最低居住水平安置。具体办法由市、州人民政府制定。

第十八条 房屋拆除后10日内，拆迁人应当到当地房产行政主管部门办理被拆迁房屋产权注销手续。

对被拆迁房屋实行产权调换的，拆迁人应当及时为被拆迁人办理房屋产权登记手续。

户籍管理、教育、医疗等部门和单位应当根据被拆迁人提供的房屋拆迁安置证明，及时为被拆迁人办理户口迁移、转学、就医等有关手续。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

第十九条 拆除生产、经营用房，由拆迁人向被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。对于无法搬迁或者无法恢复使用的设备，拆迁人应当给予相应补偿。搬迁补助费、补偿费数额，按照拆卸、搬运、安装生产设备的实际开支或者所废弃生产设备的实际价值确定。

拆除住宅，由拆迁人向被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。一次性安置的，支付一次搬迁补助费；过渡安置的，按照搬迁次数支付搬迁补助费。搬迁补助费数额，按照搬迁实际需要确定。

拆迁人负责搬迁的，不支付搬迁补助费。

拆迁人可以采取奖励措施，鼓励被拆迁人或者房屋承租人及时搬迁。

第二十条 在过渡安置期间，拆迁人应当对自行安排周转房的被拆迁人或者房屋承租人支付临时安置补助费。临时安置补助费数额，按照租用与被拆迁房屋相近似的房屋所需租金确定。被拆迁人或者房屋承租人不能自行安排住处的，拆迁人应当给被拆迁人安排与被拆迁房屋面积相近的周转房，但不再支付临时安置补助费。

第二十一条 因拆迁人的责任，延长过渡安置期限的，拆迁人应当按照下列规定向被拆迁人或者房屋承租人支付临时安置补助费：

（一）自行安排周转房的，延长时间在一年以内的，按照本办法第二十条第一款标准的2倍支付；延长时间超过一年的，按照本办法第二十条第一款标准的3倍支付。

（二）由拆迁人安排周转房的，除另有约定的外，延长时间在一年以内的，按照本办法第二十条第一款标准支付；延长时间超过一年的，按照本办法第二十条第一款标准的2倍支付。

第二十二条 拆迁人应当将房屋拆迁补偿等费用及时支付给被拆迁人或者房屋承租人。

被拆迁人不得损坏或者拆走已经按照规定作了补偿的被拆迁房屋及其附属物。

拆迁范围内的文物古迹、宗教场所、园林或者军事、人民防空设施依照有关法律、法规的规定办理。

第二十三条 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《条例》和本办法执行。

第二十四条 违反本办法的规定需要给予处罚的，依照《条例》和国家有关规定予以处罚。

第二十五条 本办法自2002年9月1日起施行。

3. 长沙市城市房屋拆迁管理条例

长沙市人民代表大会常务委员会公告

（2004年第17号）

《长沙市人民代表大会常务委员会关于修改〈长沙市城市房屋拆迁管理条例〉的决定》已由长沙市第十二届人民代表大会常务委员会第十四次会议于2004年8月26日通过，湖南省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议于2004年9月28日批准，现予公布，自公布之日起施行。

2004年10月10日

（1998年6月26日长沙市第十一届人民代表大会常务委员会第四次会议通过，1998年8月4日湖南省第九届人民代表大会常务委员会第三次会议批准；根据2001年10月31日长沙市第十一届人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈长沙市城市房屋拆迁管理条例〉的决定》第一次修正，2001年11月30日湖南省第九届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准；根据2004年8月26日长沙市第十二届人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈长沙市城市房屋拆迁管理条例〉的决定》第二次修正，2004年9月28日湖南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准）

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，

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条凡在本行政区域内的城市规划区国有土地上拆迁房屋及其附属物，并需要对被拆迁人补偿安置的，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单位。

本条例所称被拆迁人，是指被拆迁房屋及其附属物的所有人。

本条例所称受托拆迁人，是指依法取得房屋拆迁资格证书，接受拆迁人委托，组织实施房屋拆迁的单位。

第四条城市房屋拆迁必须符合城市规划，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，在规定的期限内完成搬迁。

第六条 市人民政府房产行政管理部门主管本市城市房屋拆迁工作。

市城市房屋拆迁管理办公室是市区的城市房屋拆迁管理机构，依照规定的职责，对市区城市房屋拆迁工作实施监督管理；县（市）人民政府房屋拆迁管理机构对本辖区的城市房屋拆迁工作实施监督管理。

市、县（市）建设、规划、国土等有关行政部门依照各自职责做好城市房屋拆迁的相关管理工作。

第七条本市县级以上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和个人给予奖励。

第二章 一般规定

第八条 需要拆迁房屋及其附属物的，必须向房屋所在地的市、县（市）房屋拆迁管理机构提出申请，并交验下列文件、资料：

- （一）建设项目计划批准文件；
- （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。

拆迁计划和拆迁方案中有异地安置和回迁安置的，应有异地安置的房屋所有权证或者建设工程规划许可证，回迁安置的房屋设计平面图。

第九条办理拆迁许可证时，拆迁人须将拆迁补偿安置资金存入开户银行的专门帐号，全部用于拆迁补偿安置，不得挪作他用，并接受房屋拆迁管理机构监督。

第十条房屋拆迁管理机构自收到拆迁申请及有关文件和资料之日起十五日内，对符合本条例规定的，应当核发房屋拆迁许可证；对不符合本条例规定的，不予核发房屋拆迁许可证，并书面通知申请人。

第十一条拆迁人领取房屋拆迁许可证后方可拆迁。实施房屋拆迁不得扩大或者缩小拆迁许可证规定的拆迁范围，不得超过房屋拆迁许可证规定的拆迁期限。因特殊情况需要延长期限的，拆迁人应当在拆迁期限届满前十五日提出申请，报房屋拆迁管理机构批准后予以公告。

第十二条房屋拆迁管理机构发放房屋拆迁许可证时，应当将拆迁人和受托拆迁人、建设项目名称、拆迁范围和拆迁期限等以房屋拆迁公告的形式在拆迁地域予以公布，并书面通知土地、规划等有关部门暂停办理房屋新建改建扩建、改变房屋和土地用途、房屋租赁等有关手续。暂停办理有关手续的期限最长不得超过十二个月。拆迁人需要延长暂停期限的，必须经房屋拆迁管理机构批准，延长暂停期限不得超过十二个月。

第十三条房屋拆迁公告发布后，拆迁范围内经鉴定为危房的，拆迁人应当先予拆除。

第十四条拆迁人可以自行拆迁，也可以委托拆迁。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

房屋拆迁管理机构不得作为拆迁人，不得接受拆迁委托和指定拆迁委托。

拆迁人委托拆迁的，应当向受托拆迁人出具委托书，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十五日内，将拆迁委托合同报房屋拆迁管理机构备案。

受托拆迁人不得转让拆迁业务。

第十五条 受托拆迁人，应当依法取得城市房屋拆迁资格，并根据资质等级承担相应的拆迁业务。

第十六条公安、粮食、教育等部门对持有房屋安置证明的被拆迁人和房屋承租人，应当为其办理粮食、户口迁移和转学等手续。

第十七条拆迁人和被拆迁人应当在规定的拆迁期限内，依照本条例规定签订补偿、安置协议，并报房屋拆迁管理机构备案。

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。

补偿、安置协议应当包括补偿形式、补偿金额，安置用房地产地点、楼层、部位、建筑面积，过渡方式和过渡期限，违约责任以及双方约定的其他条款。

第十八条 被拆除房屋的权属、面积、结构、用途等，以房屋产权管理部门出具的产权证明为依据；改变使用性质的，其用途认定由市人民政府另行规定。

第十九条拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人在规定的拆迁期限内，就拆迁补偿、安置问题达不成协议的，任何一方均可申请房屋拆迁管理机构裁决。被拆迁人是批准拆迁的房屋拆迁管理机构的，由同级人民政府裁决。

当事人对裁决不服的，可在接到裁决书之日起三个月以内向人民法院起诉。在诉讼期间如拆迁人已给被拆迁人作了安置或者提供了过渡用房的，不停止拆迁的执行。但对被拆迁房屋及其附属物应向公证机关办理证据保全。

第二十条被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的拆迁期限内未搬迁的，由房屋所在地的市、县（市）人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由房屋拆迁管理机构依法申请人民法院强制拆迁。

第二十一条法律、法规对拆迁军事设施、教堂、寺庙、文物古迹、侨房等另有规定的，从其规定。

第二十二条房屋拆迁管理机构应当对房屋拆迁活动进行监督检查。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。

第二十三条 拆迁范围内的房屋拆除完毕后，拆迁人应当在建设项目开工前向拆迁管理机构书面报告。

第二十四条房屋拆迁管理机构应当建立、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

第二十五条拆迁人对被拆迁房屋及其附属物的所有人，必须依照本条例的规定给予补偿。

拆除违法违规建筑和建设工程规划许可证规定无条件拆除的临时建筑，不予补偿。拆除未超过批准使用期限的临时建筑，按原建筑安装工程造价结合使用期限予以补偿。

第二十六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。

除本条例第二十九条第二款、第三十四条第二款规定的外，被拆迁人可以选择拆迁补偿方式。

第二十七条货币补偿的金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑结构和面积等因素，以房地产市场评估价格确定。具体办法由市人民政府根据省人民政府的有关规定制定。

第二十八条实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当依据本条例第二十七条的规定，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。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

第二十九条拆迁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，或者由拆迁人给予补偿，由市、县（市）人民政府按照城市规划统筹安排。

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。

第三十条在拆迁范围内的私有房屋，所有人死亡又无继承人、所有人下落不明又无合法代理人以及所有权不清的，由房屋产权管理部门依法代管。

第三十一条拆迁依法代管的房屋，应以产权调换形式补偿，由拆迁人与代管人签订补偿、安置协议，并向公证机关办理公证和证据保全。

第三十二条拆迁有产权纠纷的房屋，在房屋拆迁公告规定的拆迁期限内纠纷未解决的，由拆迁人提出补偿、安置方案，报房屋拆迁管理机构批准后实施拆迁。拆迁前，房屋拆迁管理机构应当组织拆迁人对被拆迁房屋作勘察记录，并向公证机关办理证据保全。

第三十三条拆迁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公告规定的拆迁期限内达不成抵押协议的，由拆迁人参照本条例第三十二条的规定实施拆迁。

拆迁设有抵押权的房屋实行货币补偿的，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，由拆迁人给予补偿。

第三十四条拆迁租赁房屋，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。

第三十五条拆除电力、电讯、给排水、燃气等设施，根据国家有关规定办理；已废弃不用的不予补偿。

第四章 拆迁安置

第三十六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。实行异地安置的，应当一次性安置。

已作货币补偿的被拆迁人、被拆除的违法违章建筑和临时建筑的使用人，不予安置。

第三十七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。

第三十八条拆迁非住宅房屋，由拆迁人按实付给被拆迁人或者房屋承租人搬迁补助费，其中生产设备的拆卸、搬运、安装费用按国家规定标准付给。

拆迁住宅房屋，由拆迁人按规定付给被拆迁人或者房屋承租人搬迁补助费。一次性安置的，付给一次搬迁补助费；过渡安置的，付给两次搬迁补助费。

第三十九条被拆迁人或者房屋承租人自行解决过渡用房的，由拆迁人按规定付给临时安置补助费。

由拆迁人提供过渡用房的，不付给临时安置补助费。

第四十条本条例第三十七、三十八、三十九条规定的补助费，其标准由市人民政府按照省人民政府的有关规定另行制定。

第四十一条拆迁人提供的过渡用房，必须办理房屋安全鉴定手续。安置房建成交付使用后，被拆迁人或者房屋承租人应腾退过渡用房。

第四十二条拆迁过渡期限自被拆迁人或者房屋承租人腾空房屋之日起，一般不得超过十八个月。拆迁人、被拆迁人或者房屋承租人应当遵守过渡期限的协议。

第四十三条由于拆迁人的责任延长过渡期限的，从逾期之月起，拆迁人应当按下列规定给被拆迁人或者房屋承租人增付临时安置补助费：

（一）对被拆迁人或者房屋承租人自行解决过渡用房的，延长时间在十二个月以内的，增付一倍临时安置补助费；延长超过十二个月的，自超过之月起增付二倍临时安置补助

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

费：

(二) 对由拆迁人提供过渡用房的，除协议另有约定外，延长时间在十二个月以内的，按标准付给临时安置补助费；延长超过十二个月的，自超过之日起增付一倍临时安置补助费。

第五章 法律责任

第四十四条有下列行为之一的，由房屋拆迁管理机构依据国务院《城市房屋拆迁管理条例》的有关规定进行处理：

- (一) 未取得房屋拆迁许可证擅自实施拆迁的；
- (二) 以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的；
- (三) 未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的；
- (四) 委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的；
- (五) 擅自延长拆迁期限的；
- (六) 受托拆迁人转让拆迁业务的。

第四十五条阻碍房屋拆迁管理机构工作人员执行公务，辱骂、殴打房屋拆迁人员，应当给予治安处罚的，由公安机关予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十六条房屋拆迁管理机构工作人员，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第四十七条在本行政区域内的城市规划区之外的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。

因合作开发建设或者转让土地使用权引起房屋拆迁的，参照本条例执行。

第四十八条因防洪赈灾工程需要拆迁房屋的，按国家有关规定执行。

第四十九条本条例经湖南省人民代表大会常务委员会批准后，由长沙市人民代表大会常务委员会公布实施。

4. 湖南省城市房屋拆迁听证管理规定

湘建房[2005]92号

湖南省建设厅

二〇〇五年四月九日

第一条 为了规范城市房屋拆迁行为，促进依法行政，维护拆迁当事人的合法权益，根据《行政许可法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《湖南省实施〈城市房屋拆迁管理条例〉办法》、《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》等法律法规政策，结合我省实际，制定本规定。

第二条 城市房屋拆迁管理部门认为需要听证的涉及公共利益的重大项目，在颁发房屋拆迁许可证前，应当向拆迁范围公告，并举行听证。

城市房屋拆迁管理部门在拆迁行政裁决前或者行政强制拆迁前，应当告知申请人和拆迁当事人享有要求听证的权利；申请人和拆迁当事人在被告知听证权利之日起五日内提出听证申请的，应当在二十日内组织听证。

听证时间不计入有关时限。

第三条 城市房屋拆迁管理部门组织听证，应当遵循公开、公平、公正的原则，充分听取申请人和拆迁当事人的意见，保证其陈述、质证和申辩的权利。除涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私外，听证应当公开举行。

拆迁当事人是指房屋拆迁许可、拆迁行政裁决或者行政强制拆迁所涉及的拆迁人、被拆迁人以及房屋承租人。

第四条 听证参加人应当包括申请人、拆迁当事人、审查申请的工作人员、拆迁单位、评估机构以及听证代表等相关单位。听证代表由城市房屋拆迁管理部门邀请人大、政协以及

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

社区等具有社会公信的代表组成。参加听证的听证代表一般为三人以上单数。

申请人和拆迁当事人可委托代理人参加听证，并出具委托代理书，明确代理权限。

第五条 城市房屋拆迁管理部门应当在举行听证的七日前，将听证的时间、地点通知听证参加人。

第六条 听证设主持人一名，听证员一至三名，记录员一名。主持人由城市房屋拆迁管理部门指定，听证员和记录员由主持人指定。记录员负责听证记录工作。

申请人和拆迁当事人认为主持人、听证员或者记录员与拆迁有利害关系的，有权申请回避。

第七条 听证按下列程序进行：

- (一) 听证员核对听证参加人的身份和到场情况；
- (二) 主持人宣布听证事由、听证纪律、听证的组成人员，告知申请人和拆迁当事人在听证中的权利和义务；
- (三) 审查申请的工作人员提供审查意见的证据、理由；
- (四) 申请人和拆迁当事人提出证据，进行质证和申辩；
- (五) 拆迁单位、评估机构等相关单位陈述意见；
- (六) 听证代表进行质询，发表意见；
- (七) 最后陈述；
- (八) 主持人宣布听证结束。

第八条 申请人或者拆迁当事人一方无故缺席听证或者在听证过程中擅自退出听证的，视为放弃陈述、质证和申辩的权利，不影响听证进行。

第九条 听证应当制作笔录，并载明下列事项：

- (一) 听证事由；
- (二) 举行听证的时间、地点；
- (三) 申请人和拆迁当事人的姓名或者名称、法人代表姓名，以及委托代理人的姓名；
- (四) 主持人、听证员、记录员以及听证代表的姓名；
- (五) 审查申请的工作人员、申请人、拆迁当事人、拆迁单位以及评估机构等相关单位的陈述、质证和申辩的内容；
- (六) 听证代表的意见；
- (七) 其他需要载明的事项。

第十条 听证结束后，记录员应当将听证笔录交听证参加人核对无误后签名或者盖章。听证参加人拒绝签名或者盖章的，由听证员在听证笔录上记明情况。

听证笔录中有证人证言部分，应当交证人审核无误后签名或者盖章。

第十一条 城市房屋拆迁管理部门应当根据听证笔录，作出行政决定。

第十二条 本规定自二〇〇五年五月十六日起施行。

5. 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7月4日最高人民法院审判委员会第1358次会议通过)

浙江省高级人民法院：

你院浙高法[2004]175号《关于双方未达成拆迁补偿安置协议当事人就补偿安置争议向法院起诉，法院能否以民事案件受理的请示》收悉。经研究，答复如下：

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，就补偿安置争议向人民法院提起民事诉讼的，人民法院不予受理，并告知当事人可以按照《城

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

市房屋拆迁管理条例》第十六条的规定向有关部门申请裁决。
此复。

6. 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

实施日期 19960724 文号 法复(1996)12号

各省、自治区、直辖市高级人民法院：

近来，有些高级人民法院就有关受理房屋拆迁，补偿、安置等案件的问题向我院请示。经研究，答复如下：

一、公民、法人或者其他组织对人民政府或者城市房屋主管行政机关依职权作出的有关房屋拆迁、补偿、安置等问题的裁决不服，依法向人民法院提起诉讼的，人民法院应当作为行政案件受理。

二、拆迁人与被拆迁人因房屋补偿，安置等问题发生争议，或者双方当事人达成协议后，一方或者双方当事人反悔，未经行政机关裁决，仅就房屋补偿、安置等问题，依法向人民法院提起诉讼的，人民法院应当作为民事案件受理。

三、本批复发布之日起，最高人民法院（1993）法民字第9号《关于适用〈城市房屋拆迁管理条例〉第十四条有关问题的复函》同时废止。

7. 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 国办发[2004]46号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

加强城镇房屋拆迁管理工作，关系到中央宏观调控政策的有效贯彻落实，关系到城镇居民的切身利益和社会稳定。当前，我国城市建设事业取得较快发展，但在城镇房屋拆迁中也存在一些突出问题：一些地方政府没有树立正确的政绩观，盲目扩大拆迁规模；有的城市拆迁补偿和安置措施不落实，人为降低补偿安置标准；有的甚至滥用行政权力，违法违规强制拆迁。这些现象不仅严重侵害城镇居民的合法权益，引发群众大量上访，影响社会稳定，也造成一些地区和行业过度投资。为贯彻落实党中央、国务院关于加强和改善宏观调控的决策，促进城镇建设健康发展和社会稳定，经国务院同意，现就进一步加强城镇房屋拆迁工作等有关问题通知如下：

一、端正城镇房屋拆迁指导思想，维护群众合法权益。全面贯彻“三个代表”重要思想，用科学的发展观和正确的政绩观指导城镇建设和房屋拆迁工作。严格依照城市总体规划和建设规划，制止和纠正城镇建设和房屋拆迁中存在的急功近利、盲目攀比的大拆大建行为。认真落实中央宏观调控政策措施，根据各地的经济发展水平、社会承受能力和居民的收入状况，合理确定拆迁规模和建设规模；进一步完善法律法规，规范拆迁行为；落实管理责任，加强监督检查；严格依法行政，加大对违法违规案件的查处力度；坚决纠正城镇房屋拆迁中侵害人民群众利益的各种行为，维护城镇居民和农民的合法权益，正确引导群众支持依法进行的拆迁工作，保持社会稳定。

二、严格制订拆迁计划，合理控制拆迁规模。城镇房屋拆迁规划和计划必须符合城市总体规划、控制性详细规划和建设规划，以及历史文化名城和街区保护规划。市、县人民政府要从本地区经济社会发展的实际出发，编制房屋拆迁中长期规划和年度计划，由省级建设行政主管部门会同发展改革（计划）部门审批下达后，由市、县人民政府报同级人大常委会和上一级人民政府备案。各地要严格控制土地征用规模，切实保护城镇居民和农民的合法权益，坚决纠正城镇房屋拆迁中侵害居民利益和土地征用中侵害农民利益的行为。要严格控制房屋拆迁面积，确保今年全国房屋拆迁总量比去年有明显减少，由建设部会同有关部门采取措施落实。凡拆迁矛盾和纠纷比较集中的地区，除保证能源、交通、水利、城市重大公共

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

设施等重点建设项目，以及重大社会发展项目、危房改造、经济适用房和廉租房项目之外，一律停止拆迁，集中力量解决拆迁遗留问题。地方政府不得违反法定程序和法律规定，以政府会议纪要或文件代替法规确定的拆迁许可要件及规划变更，擅自扩大拆迁规模。

三、严格拆迁程序，确保拆迁公开、公正、公平。要积极推进拆迁管理规范化，所有拆迁项目都必须按照《城市房屋拆迁管理条例》（国令 305 号）和《城市房屋拆迁估价指导意见》（建住房[2003]234 号）等规定的权限和程序履行职责，严格执行申请房屋拆迁许可、公示、评估、订立协议等程序；对达不成协议的，必须按照《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》（建住房[2003]252 号）的规定严格执行听证、行政裁决、证据保全等程序。特别要执行拆迁估价结果公示制度，依照有关规定实施行政裁决听证和行政强制拆迁听证制度，确保拆迁公开、公正、公平。政府投资建设的工程也要严格按照规定的程序进行。

四、加强对拆迁单位和人员的管理，规范拆迁行为。加强对拆迁单位的资格管理，严格市场准入。所有拆迁项目工程，要通过招投标或委托的方式交由具有相应资质的施工单位拆除。进一步规范拆迁委托行为，禁止采取拆迁费用“大包干”的方式进行拆迁。房屋价格评估机构要按照有关规定和被搬迁房屋的区位、用途、建筑面积等，合理确定市场评估价格。拆迁人及相关单位要严格执行有关法律法规和规定，严禁野蛮拆迁、违规拆迁，严禁采取停水、停电、停气、停暖、阻断交通等手段，强迫被拆迁居民搬迁。地方各级人民政府和有关部门要加强对拆迁人员的法制教育和培训，不断增强其遵纪守法意识，提高业务素质。

五、严格依法行政，正确履行职责。地方各级人民政府要进一步转变职能，做到政事、政企分开、凡政府有关部门所属的拆迁公司，必须与部门全部脱钩。政府部门要从过去直接组织房屋拆迁中解脱出来，严格依法行政，实行“拆管分离”，实现拆迁管理方式从注重依靠行政手段向注重依靠法律手段的根本性转变。房屋拆迁管理部门要认真执行拆迁许可审批程序，严禁将拆迁许可审批权下放。严格拆迁许可证的发放，对违反城市规划及控制性详细规划，没有拆迁计划、建设项目批准文件、建设用地规划许可证、国有土地使用权批准文件，以及拆迁补偿资金、拆迁安置方案不落实的项目，不得发放拆迁许可证。严禁未经拆迁安置补偿，收回原土地使用权而直接供应土地，并发放建设用地批准文件。政府行政机关不得干预或强行确定拆迁补偿标准，以及直接参与和干预应由拆迁人承担的拆迁活动。要依法正确履行强制拆迁的权力。

六、加强拆迁补偿资金监管，落实拆迁安置。合理的拆迁补偿安置是维护被拆迁人合法权益、做好拆迁工作的重要基础。拆迁单位既要充分尊重被拆迁人在选择产权交换、货币补偿、租赁房屋等方面的意愿，也不得迁就少数被拆迁人的无理要求。所有拆迁，无论是公益性项目还是经营性项目、招商引资项目，拆迁补偿资金必须按时到位，设立专门账户，专款专用，并足额补偿给被拆迁人；不得以项目未来收益、机构资金承诺或其他不落实的资金作为拆迁资金来源。各地要按照已确定的合理拆迁规模，提供质量合格、价格合理、户型合适的拆迁安置房和周转房。把拆迁中涉及的困难家庭纳入城镇住房保障的总体安排中，确保其基本居住需要。

七、切实做好拆迁信访工作，维护社会稳定。做好拆迁信访工作是接受群众监督、维护被拆迁人合法权益的重要方式。各地区要建立拆迁信访工作责任制，尤其要建立和完善初信初访责任制以及拆迁纠纷矛盾排查调处机制，及时解决群众反映的问题和合理要求，积极化解拆迁纠纷和矛盾。拆迁上访较多的地区，要对拆迁上访问题进行全面梳理，对投诉的重点问题、普遍性问题要认真摸底。地方人民政府主要领导要亲自组织研究，及时采取针对性措施，制订具体的解决方案，落实责任单位和责任人，限期解决。区别不同情况，采取有效措施，妥善解决拆迁历史遗留问题。同时，对被拆迁人的一些不合理要求，不要作不符合规定的许愿和乱开“口子”，防止造成“以闹取胜”的不良影响。要做好集体上访的疏导工

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

作，防止群体性事件发生并做好处理预案。对少数要价过高，无理取闹的，要坚持原则，不能迁就；对少数公开聚众闹事或上街堵塞交通、冲击政府机关的被拆迁人，要依法及时进行严肃处理。

八、加强监督检查，严肃处理违法违规行为。各级监察、建设等有关部门要加强协调和配合，加大对城镇房屋拆迁中违法违规案件的查处力度。对各级人民政府及有关行政主管部门违反城市规划以及审批程序、盲目扩大拆迁规模以及滥用职权强制拆迁的现象坚决予以查处。对在拆迁中连续发生严重损害群众利益导致恶性事件的部门和地区，要追究领导者和直接责任人的责任。对不按规定程序进行拆迁的，要及时予以纠正，并追究有关责任单位的领导责任。对滥用强制手段，造成严重后果的，要依法给予行政纪律处分，构成犯罪的，要依法追究刑事责任。对违法违规的拆迁单位和评估机构，要依法严厉查处。对故意拖欠、挤占、挪用拆迁补偿资金等违法违规行为，要严肃追究当事人和直接领导人的责任。对野蛮拆迁，严重侵犯居民利益的行为，要坚决制止，情节严重的，要取消其相应资格，依法严肃处理。

九、完善法律法规，健全政策措施。要把城镇房屋拆迁工作纳入法制化和规范化的轨道，继续完善有关政策法规。针对《城市房屋拆迁管理条例》实施中存在的问题，各地区要进一步制定和完善有关房屋拆迁的政策。有关部门要配合最高人民法院尽快出台有关房屋拆迁的司法解释，规范房屋拆迁行政裁决、强制执行程序和有关问题；各地区要依据国家有关拆迁工作的法律法规，制定和完善地方性法规、规章和文件，对与《城市房屋拆迁管理条例》不符的，要迅速组织修订；对政策不明确，但确属合理要求的，要抓紧制定相应的政策措施，限期处理解决。

十、坚持正确舆论导向，发挥媒体监督作用。电视、广播、报刊、网络等媒体要从社会稳定的大局出发，对各地合理推进城市建设，落实房屋拆迁政策以及规范拆迁管理、维护群众合法权益的好经验、好做法，要加大宣传力度，使群众全面了解拆迁政策，改善依法拆迁的社会环境，增强群众依法维权的意识。同时对严重损害群众利益的典型案件，要继续曝光。要坚持正确的舆论导向，支持依法进行的城市拆迁工作，注意宣传方式，防止诱发和激化矛盾。

十一、加强组织领导，落实工作责任。各地区、各部门要把控制城镇房屋拆迁规模，严格拆迁管理作为落实中央宏观调控政策的重要措施和确保社会稳定的一项重要内容，列入今年政府工作的重要任务，明确政府分管负责同志的责任，加强领导，采取有效措施，做好相关工作。有关部门要加强协调和配合，建立健全拆迁工作部际协调机制，指导全国工作，并建立健全对重点地区、重点项目、重点案例的督查和通报制度，总结推广好的经验和做法。各省级人民政府要加强对本行政区域拆迁工作的管理和监督，切实加强对拆迁规模的总量调控，防止和纠正大拆大建；要依照《中华人民共和国行政许可法》，规范市、县拆迁管理部门及职责。各市、县人民政府要对城镇建设和拆迁工作负总责，严格依法行政，量力而行，从坚决贯彻宏观调控政策措施和维护人民群众利益的高度做好城镇房屋拆迁工作。

各省、自治区、直辖市人民政府要在2004年10月底以前将落实本通知情况报国务院，同时抄送建设部。

8 城市房屋拆迁行政裁决工作规程

建住房[2003]252号

各省、自治区建设厅、直辖市建委、房地局、规划局，新疆生产建设兵团建设局：为了规范城市房屋拆迁行政裁决行为，维护拆迁当事人的合法权益，根据《城市房屋拆迁管理条例》，建设部制定了《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》。现印发给你们，请遵照执行。

中华人民共和国建设部

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

二〇〇三年十二月三十日

第一条为了规范城市房屋拆迁行政裁决行为，维护拆迁当事人的合法权益，根据《城市房屋拆迁管理条例》，制定本工作规程。

第二条按照《城市房屋拆迁管理条例》的规定，因拆迁人与被拆迁人就搬迁期限、补偿方式、补偿标准以及搬迁过渡方式、过渡期限等原因达不成协议，当事人申请裁决的，适用本规程。

第三条市、县人民政府城市房屋拆迁管理部门负责本行政区域内城市房屋拆迁行政裁决工作。房屋拆迁管理部门及其工作人员应当按照有关法律、法规规定，依法履行行政裁决职责。

第四条行政裁决应当以事实为依据、以法律为准绳，坚持公平、公正、及时的原则。

第五条拆迁人申请行政裁决，应当提交下列资料：

- (一) 裁决申请书；
- (二) 法定代表人的身份证明；
- (三) 被拆迁房屋权属证明材料；
- (四) 被拆迁房屋的估价报告；
- (五) 对被申请人的补偿安置方案；
- (六) 申请人与被申请人的协商记录；
- (七) 未达成协议的被拆迁人比例及原因；
- (八) 其他与裁决有关的资料。

第六条被拆迁人申请行政裁决，应当提交下列资料：

- (一) 裁决申请书；
- (二) 申请人的身份证明；
- (三) 被拆迁房屋的权属证明；
- (四) 申请裁决的理由及相关证明材料；
- (五) 房屋拆迁管理部门认为应当提供的与行政裁决有关的其他材料。

第七条未达成拆迁补偿安置协议户数较多或比例较高的，房屋拆迁管理部门在受理裁决申请前，应当进行听证。具体标准、程序由省、自治区、直辖市人民政府房屋拆迁管理部门规定。

第八条有下列情形之一的，房屋拆迁管理部门不予受理行政裁决申请：

- (一) 对拆迁许可证合法性提出行政裁决的；
- (二) 申请人或者被申请人不是拆迁当事人的；
- (三) 拆迁当事人达成补偿安置协议后发生合同纠纷，或者行政裁决做出后，当事人就同一事由再次申请裁决的；
- (四) 房屋已经灭失的；
- (五) 房屋拆迁管理部门认为依法不予受理的其他情形。

对裁决申请不予受理的，房屋拆迁管理部门应当自收到申请之日起5个工作日内书面通知申请人。

第九条房屋拆迁管理部门受理房屋拆迁裁决申请后，经审核，资料齐全、符合受理条件的，应当在收到申请之日起5个工作日内向申请人发出裁决受理通知书；申请裁决资料不齐全、需要补充资料的，应当在5个工作日内一次性书面告知申请人，可以当场补正的，应当当场补正。受理时间从申请人补齐资料的次日起计算。

第十条房屋拆迁管理部门受理房屋拆迁裁决申请后，应当按照下列程序进行：

- (一) 向被申请人送达房屋拆迁裁决申请书副本及答辩通知书，并告知被申请人的权利；
- (二) 审核相关资料、程序的合法性；

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

（三）组织当事人调解。房屋拆迁管理部门必须充分听取当事人的意见，对当事人提出的事实、理由和证据进行复核；对当事人提出的合理要求应当采纳。房屋拆迁管理部门不得因当事人申辩而做出损害申辩人合法权益的裁决。

拆迁当事人拒绝调解的，房屋拆迁管理部门应依法作出裁决。

（四）核实补偿安置标准。当事人对评估结果有异议，且未经房屋所在地房地产专家评估委员会鉴定的，房屋拆迁管理部门应当委托专家评估委员会进行鉴定，并以鉴定后的估价结果作为裁决依据。鉴定时间不计入裁决时限。

（五）经调解，达成一致意见的，出具裁决终结书；达不成一致意见的，房屋拆迁管理部门应当作出书面裁决。部分事项达成一致意见的，裁决时应当予以确认。书面裁决必须经房屋拆迁管理部门领导班子集体讨论决定。

第十一条行政裁决工作人员与当事人有利害关系或者有其他关系可能影响公正裁决的，应当回避。

第十二条有下列情形之一的，中止裁决并书面告知当事人：

- （一）发现新的需要查证的事实；
- （二）裁决需要以相关裁决或法院判决结果为依据的，而相关案件未结案的；
- （三）作为自然人的申请人死亡，需等待其近亲属表明是否参加裁决的；
- （四）因不可抗力或者其他特殊情况需要中止的情况。

中止裁决的因素消除后，恢复裁决。中止时间不计入裁决时限。

第十三条有下列情形之一的，终结裁决并书面告知当事人：

- （一）受理裁决申请后，当事人自行达成协议的；
- （二）发现申请人或者被申请人不是裁决当事人的；
- （三）作为自然人的申请人死亡，15天之内没有近亲属或者近亲属未表示参加裁决或放弃参加裁决的；
- （四）申请人撤回裁决申请的。

第十四条行政裁决应当自收到申请之日起30日内做出。房屋拆迁管理部门做出裁决，应当出具裁决书。

裁决书应当包括下列内容：

- （一）申请人与被申请人的基本情况；
- （二）争议的主要事实和理由；
- （三）裁决的依据、理由；
- （四）根据行政裁决申请需要裁决的补偿方式、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；
- （五）告知当事人行政复议、行政诉讼的权利及申请复议期限、起诉期限；
- （六）房屋拆迁管理部门的名称、裁决日期并加盖公章；

行政裁决规定的搬迁期限不得少于15天。

第十五条裁决书应当通过直接送达、留置送达、委托送达或邮寄送达等方式送达。

第十六条当事人对行政裁决不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院起诉。

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，由市、县人民政府责成有关部门行政强制拆迁，或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。

第十八条房屋拆迁管理部门申请行政强制拆迁前，应当邀请有关管理部门、拆迁当事人代表以及具有社会公信力的代表等，对行政强制拆迁的依据、程序、补偿安置标准的测算依据等内容，进行听证。

房屋拆迁管理部门申请行政强制拆迁，必须经领导班子集体讨论决定后，方可向政府提出行政强制拆迁申请。未经行政裁决，不得实施行政强制拆迁。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

第十九条 拆迁人未按裁决意见向被拆迁人提供拆迁补偿资金或者符合国家质量安全标准的安置用房、周转用房的，不得实施强制拆迁。

第二十条 房屋拆迁管理部门申请行政强制拆迁，应当提交下列资料：

- (一) 行政强制拆迁申请书；
- (二) 裁决调解记录和裁决书；
- (三) 被拆迁人不同意拆迁的理由；
- (四) 被拆迁房屋的证据保全公证书；
- (五) 被拆迁人提供的安置用房、周转用房权属证明或者补偿资金证明；
- (六) 被拆迁人拒绝接收补偿资金的，应当提交补偿资金的提存证明；
- (七) 市、县人民政府房屋拆迁管理部门规定的其他材料。

第二十一条 依据强制拆迁决定实施行政强制拆迁，房屋拆迁管理部门应当提前 15 日通知被拆迁人，并认真做好宣传解释工作，动员被拆迁人自行搬迁。

第二十二条 行政强制拆迁应当严格依法进行。强制拆迁时，应当组织街道办事处（居委会）、被拆迁人单位代表到现场作为强制拆迁证明人，并由公证部门对被拆迁房屋及其房屋内物品进行证据保全。

第二十三条 房屋拆迁管理部门工作人员或者行政强制拆迁执行人员违反本规程的，由所在单位给予警告；造成错案的，按照有关规定追究错案责任；触犯刑律的，依法追究刑事责任。

第二十四条 拆迁人、接受委托的拆迁单位在实施拆迁中采用恐吓、胁迫以及停水、停电、停止供气、供热等手段，强迫被拆迁人搬迁或者擅自组织强制拆迁的，由所在市、县房屋拆迁管理部门责令停止拆迁，并依法予以处罚；触犯刑律的，依法追究刑事责任。

第二十五条 房屋拆迁管理部门是被拆迁人的，由同级人民政府裁决。

第二十六条 在城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁申请行政裁决的，可参照本规程执行。

第二十七条 本规程自 2004 年 3 月 1 日起施行

9. 建设部关于城市房屋拆迁有关问题的复函

建设部/建法函(2001)318 号

牡丹江市中级人民法院：

你院咨询函收悉。经研究，答复如下：

《城市房屋拆迁管理条例》（国务院令 78 号）第二十一条中的“用于公益事业的房屋”，不包括以营利为目的，或虽以营利为目的，但盈利不用于公益事业的个体幼儿园用房。

10. 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

（建法函〔2000〕254 号）

合肥市建委：

你委“关于请求解释《城市房屋拆迁管理条例》第十四条中裁决时间的函”（合建函〔2000〕24 号）收悉。经研究，函复如下：

《城市房屋拆迁管理条例》第十二条规定：“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。”第十四条规定：“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。”

根据上述规定，拆迁人与被拆迁人应在“房屋拆迁主管部门公布的规定拆迁期限”内协商达

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

成书面协议；如在“公布的规定拆迁期限”届满后，拆迁人与被拆迁人经协商达不成协议的，应由批准拆迁的房屋拆迁主管部门裁决。

此复。

建设部

二〇〇〇年八月十四日

11. 房屋拆迁证据保全公证细则

颁布机关：司法部， 执行日期：1994-02-01

第一条

为规范城市房屋拆迁证据保全公证活动，根据《中华人民共和国公证暂行条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《公证程序规则（试行）》，制订本细则。

第二条

房屋拆迁证据保全公证是指在房屋拆迁之前，公证机关对房屋及附属物的现状依法采取勘测、拍照或摄像等保全措施，以确保其真实性和证明力的活动。

第三条

本细则适用于《城市房屋拆迁管理条例》规定的拆除依法代管的房屋，代管人是房屋主管部门的；拆除有产权纠纷的房屋，在房屋拆迁主管部门公布的规定期限内纠纷未解决的；拆除设有抵押权的房屋实行产权调换，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；以及其他房屋拆迁证据保全的公证事项。

第四条

房屋拆迁证据保全公证，由被拆迁房屋所在地公证处管辖。

第五条

房屋拆迁证据保全公证申请人是拆迁人或被拆迁人，房屋拆迁主管部门也可以作为申请人。上述申请人可以委托他人代为提出公证申请。

第六条 申请人应填写公证申请表，并提交下列材料：

（一）身份证明；申请人为法人的，应提交法人资格和法定代表人的身份证明；被拆迁人为公民个人的，应提交身份证明；

（二）资格证明；拆迁人应提交房屋拆迁主管部门核发的拆迁许可证明；接受拆迁委托的被委托人应提交房屋拆迁资格证书；被拆迁人应提交作为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的证明；

（三）拆除有产权纠纷的房屋，提交由县级以上人民政府房屋拆迁主管部门批准的补偿安置方案的证明；

（四）实施强制拆迁的房屋，提交县级以上人民政府作出的限期拆迁的决定或人民法院院长签发的限期拆迁的公告；

（五）公证人员认为应当提交的其他有关材料。

第七条

符合下列条件的申请，公证处应予受理，并书面通知申请人：

（一）申请人符合本细则第五条的规定；

（二）申请公证事项属于本公证处管辖；

（三）提供本细则第六条所需材料。

不符合前款规定条件的申请，公证处应作出不予受理的决定，通知申请人，并告知对拒绝受理不服的复议程序。

受理或拒绝受理的决定，应在申请人依据本细则规定正式提出申请后的七日内作出。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

第八条

公证人员应认真接待申请人，应按《公证程序规则（试行）》第二十四条的规定制作谈话笔录，并着重记录下列内容：

- （一）申请证据保全的目的和理由；
- （二）申请证据保全的种类、名称、地点和现存状况；
- （三）证据保全的方式；
- （四）公证人员认为应当记录的其他内容。

申请人也可以提交包含上述内容的书面材料。

第九条

符合证据保全公证条件的，公证处应派两名以上公证人员（其中至少有一名公证员）参与整个证据保全活动。

第十条

办理房屋拆迁证据保全公证，公证员应当客观、全面的记录被拆迁房屋的现场状况，收集、提取有关证据。应该根据被保全对象的不同特点，采取勘测、拍照、摄像等方式进行证据保全。

第十一条

对房屋进行勘测的，应当制作勘测记录，记明勘测时间、地点、测验人、记录人、被保全房屋的产权人、座落、四至、房屋性质、结构、层次、面积、新旧程度、屋面及地面质地、附属设施以及其它应当记明的事项；能够用图示标明的房屋长度、宽度应当图示；记录应当由勘测人、公证员签名或者盖章；拆迁活动当事人在场的，应请当事人签名或盖章；该当事人拒绝签名或盖章的，公证员应在记录中记明。

第十二条

对房屋进行拍照和摄像的，应当全面反映、记录房屋的全貌。房屋结构、门窗、厨房以及附属设施等，要有单独的图片显示。

第十三条

公证机关对保全事项认为需要勘测的，应当聘请专业技术部门或其他部门中有该项能力的人员进行勘测。

专业技术部门及其勘测人应当提出书面勘测结论，在勘测书上签名或者盖章。其他部门勘测人勘测的，应由勘测人所在单位加盖印章，证明勘测人身份。

第十四条

实施强制拆迁房屋证据保全时，公证机关应通知被拆迁人到场。如其拒不到场，公证员应在笔录中记明。

实施强制拆迁房屋中有物品的，公证员应当组织对所有物品逐一核对、清点、登记，分类造册。并记录上述活动的时间、地点，交两名有完全行为能力的在场人员核对后，由公证员和在场人在记录上签名。被拆迁人拒绝签名的，公证员应在记录中记明。

物品清点登记后，凡不能立即交与被拆迁人接收的，公证员要监督拆迁人将物品存放在其提供的仓库中，并对物品挂签标码，丢失损坏的，仓库保管人应承担赔偿责任。

拆迁人应制作通知书，通知当事人在一定期限内领取物品。逾期不领的，公证处可以接受拆迁人的提存申请，办理提存。

第十五条

公证员对房屋证据保全活动结束后应出具公证书。公证书应当按照《公证程序规则（试行）》第三十八条的规定及《公证书格式（试行）》第四十八式保全证据公证书格式（之二）制作。公证词应当记明申请保全的理由及时间，公证员审查申请人主体资格及证据情况的内容，采取保全的时间、地点、方法，保全证据所制作的笔录、拍摄的照片、录像带的名称、数量及

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

保存地点。

第十六条 本细则自 1994 年 2 月 1 日起施行

12. 城市房屋拆迁估价指导意见

(建住房[2003]234号)

第一条 为规范城市房屋拆迁估价行为，维护拆迁当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁管理条例》的有关规定和国家标准《房地产估价规范》，制定本意见。

第二条 城市规划区内国有土地上房屋拆迁涉及的房地产估价活动，适用本意见。

第三条 本意见所称城市房屋拆迁估价（以下简称拆迁估价），是指为确定被拆迁房屋货币补偿金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，对其房地产市场价格进行的评估。

房屋拆迁评估价格为被拆迁房屋的房地产市场价格，不包含搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿费，以及被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额。搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿费，按照省、自治区、直辖市人民政府规定的标准执行。被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额，由拆迁人和被拆迁人协商确定；协商不成的，可以通过委托评估确定。

第四条 拆迁估价由具有房地产价格评估资格的估价机构（以下简称估价机构）承担，估价报告必须由专职注册房地产估价师签字。

第五条 拆迁估价应当坚持独立、客观、公正、合法的原则。任何组织或者个人不得非法干预拆迁估价活动和估价结果。

第六条 市、县房地产管理部门应当向社会公示一批资质等级高、综合实力强、社会信誉好的估价机构，供拆迁当事人选择。

拆迁估价机构的确定应当公开、透明，采取被拆迁人投票或拆迁当事人抽签等方式。

房屋拆迁许可证确定的同一拆迁范围内的被拆迁房屋，原则上由一家估价机构评估。需要由两家或者两家以上估价机构评估的，估价机构之间应当就拆迁估价的依据、原则、程序、方法、参数选取等进行协调并执行共同的标准。

第七条 拆迁估价机构确定后，一般由拆迁人委托。委托人应当与估价机构签订书面拆迁估价委托合同。

第八条 受托估价机构不得转让、变相转让受托的估价业务。

估价机构和估价人员与拆迁当事人有利害关系或者是拆迁当事人的，应当回避。

第九条 拆迁当事人有义务向估价机构如实提供拆迁估价所必需的资料，协助估价机构进行实地查勘。

第十条 受托估价机构和估价人员需要查阅被拆迁房屋的房地产权属档案和相关房地产交易信息的，房地产管理部门应当允许查阅。

第十一条 拆迁估价目的统一表述为“为确定被拆迁房屋货币补偿金额而评估其房地产市场价格。”

拆迁估价时点一般为房屋拆迁许可证颁发之日。拆迁规模大、分期分段实施的，以当期（段）房屋拆迁实施之日为估价时点。

拆迁估价的价值标准为公开市场价值，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

第十二条 委托拆迁估价的，拆迁当事人应当明确被拆迁房屋的性质（包括用途，下同）和面积。

被拆迁房屋的性质和面积一般以房屋权属证书及权属档案的记载为准；各地对被拆迁房屋的性质和面积认定有特别规定的，从其规定；拆迁人与被拆迁人对被拆迁房屋的性质或者面积协商一致的，可以按照协商结果进行评估。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

对被拆迁房屋的性质不能协商一致的，应当向城市规划行政主管部门申请确认。对被拆迁房屋的面积不能协商一致的，可以向依照《房产测绘管理办法》设立的房屋面积鉴定机构申请鉴定；没有设立房屋面积鉴定机构的，可以委托具有房产测绘资格的房产测绘单位测算。对拆迁中涉及的被拆迁房屋的性质和面积认定的具体问题，由市、县规划行政主管部门和房地产管理部门制定办法予以解决。

第十三条 市、县人民政府或者其授权的部门应当根据当地房地产市场交易价格，至少每年定期公布一次不同区域、不同用途、不同建筑结构的各类房屋的房地产市场价格。

第十四条 拆迁估价应当参照类似房地产的市场交易价格和市、县人民政府或者其授权部门定期公布的房地产市场价格，结合被拆迁房屋的房地产状况进行。

第十五条 拆迁估价人员应当对被拆迁房屋进行实地查勘，做好实地查勘记录，拍摄反映被拆迁房屋外观和内部状况的影像资料。

实地查勘记录由实地查勘的估价人员、拆迁人、被拆迁人签字认可。

因被拆迁人的原因不能对被拆迁房屋进行实地查勘、拍摄影像资料或者被拆迁人不同意在实地查勘记录上签字的，应当由除拆迁人和估价机构以外的无利害关系的第三人见证，并在估价报告中作出相应说明。

第十六条 拆迁估价一般应当采用市场比较法。不具备采用市场比较法条件的，可以采用其他估价方法，并在估价报告中充分说明原因。

第十七条 拆迁评估价格应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

第十八条 估价机构应当将分户的初步估价结果向被拆迁人公示7日，并进行现场说明，听取有关意见。

公示期满后，估价机构应当向委托人提供委托范围内被拆迁房屋的整体估价报告和分户估价报告。委托人应当向被拆迁人转交分户估价报告。

第十九条 拆迁人或被拆迁人对估价报告有疑问的，可以向估价机构咨询。估价机构应当向其解释拆迁估价的依据、原则、程序、方法、参数选取和估价结果产生的过程。

第二十条 拆迁当事人对估价结果有异议的，自收到估价报告之日起5日内，可以向原估价机构书面申请复核估价，也可以另行委托估价机构评估。

第二十一条 拆迁当事人向原估价机构申请复核估价的，该估价机构应当自收到书面复核估价申请之日起5日内给予答复。估价结果改变的，应当重新出具估价报告；估价结果没有改变的，出具书面通知。

拆迁当事人另行委托估价机构评估的，受托估价机构应当在10日内出具估价报告。

第二十二条 拆迁当事人对原估价机构的复核结果有异议或者另行委托估价的结果与原估价结果有差异且协商达不成一致意见的，自收到复核结果或者另行委托估价机构出具的估价报告之日起5日内，可以向被拆迁房屋所在地的房地产价格评估专家委员会（以下简称估价专家委员会）申请技术鉴定。

第二十三条 估价专家委员会应当自收到申请之日起10日内，对申请鉴定的估价报告的估价依据、估价技术路线、估价方法选用、参数选取、估价结果确定方式等估价技术问题出具书面鉴定意见。

估价报告不存在技术问题的，应维持估价报告；估价报告存在技术问题的，估价机构应当改正错误，重新出具估价报告。

第二十四条 省、自治区建设行政主管部门和设区城市的市房地产管理部门或者其授权的房地产估价行业自律性组织，应当成立由资深专职注册房地产估价师及房地产、城市规划、法律等方面专家组成的估价专家委员会，对拆迁估价进行技术指导，受理拆迁估价技术鉴定。

第二十五条 受理拆迁估价技术鉴定后，估价专家委员会应当指派3人以上（含3人）单数成员组成鉴定组，处理拆迁估价技术鉴定事宜。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

鉴定组成员与原估价机构、拆迁当事人有利害关系或者是拆迁当事人的，应当回避。

原估价机构应当配合估价专家委员会做好鉴定工作。

第二十六条 估价专家委员会成员、估价机构、估价人员应当回避而未回避的，其鉴定意见或者估价结果无效。

拆迁当事人不如实提供有关资料或者不协助估价机构实地查勘而造成估价失实或者其他后果的，应当承担相应责任。

第二十七条 对有下列行为之一的估价机构和估价人员，依据《城市房地产中介服务管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》等规定进行处罚，或记入其信用档案：

- (一) 出具不实估价报告的；
- (二) 与拆迁当事人一方串通，损害对方合法权益的；
- (三) 以回扣等不正当竞争手段获取拆迁估价业务的；
- (四) 允许他人借用自己名义从事拆迁估价活动或者转让、变相转让受托的拆迁估价业务的；
- (五) 多次被申请鉴定，经查证，确实存在问题的；
- (六) 违反国家标准《房地产估价规范》和本意见其他规定的；
- (七) 法律、法规规定的其他情形。

第二十八条 以产权调换作为房屋拆迁补偿、安置方式的，对所调换房屋的房地产市场价格进行的评估，参照本意见执行。

城市规划区外国有土地上房屋拆迁涉及的房地产估价活动，参照本意见执行。

第二十九条 本意见自 2004 年 1 月 1 日起施行。此前已颁发房屋拆迁许可证的拆迁项目，其拆迁估价不适用本意见。

13. 建筑业企业资质等级标准(节录)

(2001 年 4 月 20 日)

专业承包企业资质等级标准

十九、爆破与拆除工程专业承包企业资质等级标准

爆破与拆除工程专业承包企业资质分为一级、二级、三级。

一级资质标准：

1、企业近 5 年承担过下列 2 项中 1 项以上所列工程的施工，工程质量达到设计要求。

(1) B 级以上的大爆破工程 2 个(含硐室爆破、露天深孔爆破、地下或水下深孔爆破)；

(2) A 级复杂环境深孔爆破或拆除爆破或城市控制爆破工程 2 个…

2、企业经理具有 10 年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称；总工程师具有

10

年以上从事爆破施工技术管理工作经历，且主持过 B 级大爆破、拆除爆破或城市控制爆破设计与施工、本专业高级职称的总工程师；具有中级以上会计职称。

企业有职称的工程技术和经济管理人员不少于 40 人，其中爆破、机械、电气、仪表、地质等工程技术人员不少于 30 人；工程技术人员中，具有中级以上职称的人员不少于 15 人，其中爆破专业具有高级职称的人员不少于 3 人。

企业具有的一级资质项目经理不少于 3 人。

3、企业注册资本金 600 万元以上，企业净资产 720 万元以上。

4、企业近 3 年最高年工程结算收入 3000 万元以上。

5、企业具有钻孔机、风镐、空压机、发电机、测震仪、全站仪等施工及检测设备。

6、企业应具备有关部门核发的 A、B 级大爆破和拆除爆破设计证书和爆炸物品使用

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

许
可证。

二级资质标准：

1、企业近 5 年承担过下列 2 项中 1 项以上所列工程的施工，工程质量达到设计要求。

- (1) C 级以上的大爆破工程 2 个(含硐室爆破、露天深孔爆破、地下或水下深孔爆破)；
- (2) B 级复杂环境深孔爆破或拆除爆破或城市控制爆破工程 2 个。

2、企业经理具有 8 年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称；技术负责人具有 8 年以上从事爆破施工技术管理工作经历，且主持过 C 级大爆破、拆除爆破设计与施工、本专业高级职称；财务负责人具有中级以上会计职称。

企业有职称的工程技术和经济管理人员不少于 20 人，其中爆破、机械、电气、仪表、地质等工程技术人员不少于 15 人；工程技术人员中，具有中级以上职称的人员不少于 10 人，其中爆破专业具有高级职称的人员不少于 1 人。

企业具有的二级资质以上项目经理不少于 3 人。

3、企业注册本金 300 万元以上，企业净资产 360 万元以上。

4、企业近 3 年最高年工程结算收入 1500 万元以上。

5、企业具有钻孔机、风镐、空压机、发电机、测震仪、全站仪等施工及检测设备。

6、企业具备有关部门核发的 C 级大爆破和 B 级拆除爆破设计证书和爆炸物品使用许可证。

三级资质标准：

1、企业近 5 年承担过下列 3 项中 1 项以上所列工程的施工，工程质量达到设计要求。

- (1) D 级以上的大爆破工程 2 个(含硐室爆破、露天深孔爆破、地下或水下深孔爆破)；
- (2) C 级复杂环境深孔爆破或拆除爆破或城市控制爆破工程 2 个；
- (3) 采用机械或人工作业方式拆除高度为 10 米以上建筑物、构筑物 3 座。

2、企业经理具有 5 年以上从事工程管理工作经历或具有中级以上职称；技术负责人具有 5 年以上从事爆破与拆除施工技术管理工作经历并具有本专业中级以上职称；财务负责人具有中级以上会计职称。

企业有职称的工程技术和经济管理人员不少于 12 人，其中工民建、机械、爆破专业技术人员不少于 8 人；工程技术人员中，具有中级以上职称的工民建、机械、爆破专业技术人员不少于 4 人。

企业具有的三级资质以上项目经理不少于 4 人。

3、企业注册本金 100 万元以上，企业净资产 120 万元以上。

4 企业近 3 年最高年工程结算收入 500 万元以上。

5、企业具有相应的专业拆除施工机械及测试仪器。

6、企业具备有关部门核发的 D 级大爆破和 C 级拆除爆破设计证书和爆炸物品使用许可证。

承包工程范围：

一级企业：可承担各类各等级的大爆破工程、复杂环境深孔爆破、拆除爆破及城市控制爆破工程及其他爆破与拆除工程施工。

二级企业：可承担单项合同额不超过企业注册本金 5 倍，且 C 级及以下的大爆破

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

工

程和B级及以下复杂环境深孔爆破、拆除爆破及城市控制爆破及其他爆破与拆除工程施工。

三级企业：可承担单项合同额不超过企业注册资本金5倍，且D级及以下的大爆破工程和C级及以下复杂环境深孔爆破、拆除爆破及城市控制爆破工程施工，采用机械或人工作业方式拆除各类建筑物、构筑物。

14. 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则

司法部司发通（1992）098号

第一条 为规范城市房屋拆迁补偿、安置协议公证程序，根据《中华人民共和国民法通则》、《城市私有房屋管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《中华人民共和国公证暂行条例》、《公证程序规则（试行）》，制定本细则。

第二条 拆迁补偿、安置协议是拆迁人与被拆迁人为明确拆迁补偿、安置中相互间权利义务关系所订立的协议。

第三条 拆迁补偿、安置协议公证是公证处依法证明当事人签订拆迁补偿、安置协议真实、合法的行为。

第四条 房屋拆迁补偿、安置协议公证的当事人是具有拆迁人和被拆迁人资格的人。

拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的建设单位和个人；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。

第五条 拆迁补偿、安置协议公证，由被拆迁物所在地公证处受理。

第六条 被拆迁物系共同共有或共同使用者，一般应由共有人共同申请，共有人可以委托一人为代理人，申办拆迁补偿、安置协议公证。

第七条 申办拆迁补偿、安置协议公证，申请人应向公证处提交以下证件和材料：

（一）公证申请表；

（二）身份证明；法人应提交法人资格和法定代表人的身份证明；代管人、管理人应提交代管权或管理权资格证明；

（三）代理人应提交本人身份证明和授权委托书或其他代理权资格的证明（含共同共有人的代理），委托行为不在本公证处辖区的，其委托书应经委托行为地的公证处公证；

（四）县以上（含县级）人民政府房屋拆迁主管部门发给的房屋拆迁许可证；房屋拆迁需要变更土地使用权的，还要提交土地使用权证；

（五）被拆迁物的产权和使用权证件、现状及登记表；

（六）补偿、安置协议草稿；

（七）公证人员认为应提交的其他材料。

第八条 符合下列条件的申请，公证处应予受理：

（一）申请人具有拆迁人和被拆迁人资格；

（二）申请人就拆迁补偿、安置达成了协议；

（三）申请人提交了本细则第七条规定的证件和材料；

（四）该公证事项属于本公证处管辖。

对不符合本规定的申请，公证处应作出不予受理的决定，并通知申请人。

第九条 公证人员与当事人的谈话笔录除按《公证程序规则（试行）》第二十四条规定的内容制作外，还应记明下列内容：

（一）公证人员向当事人讲明的事项：

①签订拆迁补偿、安置协议的法律依据；

②双方享有的权利和应承担的义务；

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

③不履行义务承担的责任；

④双方应注意的事项。

(二) 被拆迁物座落地点和具体拆迁范围(包括:名称、产权人、使用人、产权或使用权的来由、种类、数量、面积、结构、价值及有无争议等);

(三) 协议是否是双方自愿签订的及签订的过程;

(四) 协议中补偿、安置的依据和条件,有无争议;

(五) 搬迁的具体时间、方法、违约责任和处理办法等;

(六) 有无需要说明的问题;

(七) 公证人员认为应记明的问题。

第十条 办理拆迁补偿、安置协议公证,要重点审查下列内容:

(一) 提交的证件;

(二) 当事人的人数,身份、资格和民事行为能力;

(三) 被拆迁物产权或使用权情况及现状;

(四) 协议内容是双方当事人真实意思表示,条款完备,权利义务明确,具体可行,符合《城市房屋拆迁管理条例》及有关法律、法规、规章规定;

(五) 公证人员认为应审查的其他问题。

第十一条 符合下列条例,公证处应出具公证书。

(一) 拆迁人和被拆迁人主体资格合格;

(二) 协议双方意思表示真实;

(三) 协议的内容真实,符合法律、法规、规章规定;

(四) 办证程序符合规定。

不符合前款规定条件的,应当拒绝公证,并在规定的期限内,将拒绝的理由通知当事人。

第十二条 被拆迁物的原产权人或使用权人变更,未办理产权或使用权过户手续的应依法先办理过户手续,再办理拆迁补偿、安置协议公证。

第十三条 国家征用农业用地发生的房屋拆迁补偿、安置协议公证,参照本细则办理。

第十四条 本细则由司法部负责解释。

第十五条 本细则自一九九三年一月一日起施行。

15. 城市房屋拆迁单位管理规定

(建设部第12号, 执行日期:1991-08-01

中华人民共和国建设部部长 侯捷一九九一年七月八日)

第一条 为加强对城市房屋拆迁单位的管理,根据《城市房屋拆迁管理条例》,制定本规定。

第二条 国务院房地产行政主管部门负责全国城市房屋拆迁单位的管理工作。

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)负责本行政区域城市房屋拆迁单位的管理工作。

第三条 本规定所称城市房屋拆迁单位(以下简称房屋拆迁单位),是指依法取得拆迁资格证书,接受拆迁人委托,对被拆迁人进行拆迁动员,组织签订和实施补偿、安置协议,组织拆除房屋及其附属物的单位。

第四条 设立房屋拆迁单位必须具备下列条件:

(一) 有上级主管部门同意组建的批准文件;

(二) 有明确的名称、组织机构和固定的办公场所;

(三) 有与承担拆迁业务相适应的自有资金和技术、经济、财务管理人员。

第五条 房屋拆迁主管部门应当依照《城市房屋拆迁管理条例》和本规定,对申请设立房屋拆迁单位进行资格审查,对审查合格的单位颁发《房屋拆迁资格证书》(以下简称《资格证

书》），并对房屋拆迁单位和自行拆迁单位的业务工作进行指导、监督和检查。未经批准发给《资格证书》的单位不得接受委托拆迁。

具体资格审查办法由省、自治区、直辖市人民政府房屋拆迁主管部门制定。《资格证书》由省、自治区、直辖市人民政府房屋拆迁主管部门统一印制。

第六条 本规定发布前已设立的房屋拆迁单位，须经房屋拆迁主管部门进行复审；复审合格的，可以核实《资格证书》。对于复审不合格的，责令限期整顿；整顿后仍不合格的，不得接受委托拆迁。

第七条 房屋拆迁单位发生分立、合并的，必须重新申请办理资格审批手续。房屋拆迁单位变更法定代表人的，应当在变更后十日内，向原批准发给《资格证书》的房屋拆迁主管部门备案。

第八条 房屋拆迁单位接受委托拆迁时，应当与拆迁人签订委托合同。委托合同应当经房屋拆迁主管部门鉴证。

第九条 房屋拆迁单位跨城市接受委托拆迁的，须持原批准发给《资格证书》的房屋拆迁主管部门出具的外出拆迁证明，向房屋拆迁地的房屋拆迁主管部门申请办理临时房屋拆迁批准手续后，方可实施拆迁。

第十条 房屋拆迁主管部门对于取得《资格证书》的房屋拆迁单位实行年度考核。被考核的单位必须按照规定的考核内容和时限，如实提供有关材料。对于考核合格的，给予验证；考核不合格的，由房屋拆迁主管部门责令其停业整顿或者吊销《资格证书》。

第十一条 任何单位和个人都不得伪造、涂改或者转让《资格证书》。《资格证书》遗失的，必须公开登报声明作废后，方可向原批准发给证书的房屋拆迁主管部门申请补发。

第十二条 自行拆迁的单位实施本单位建设项目的房屋拆迁前，应当到当地人民政府房屋拆迁主管部门办理核准手续。未经核准的，不得实施拆迁。

第十三条 房屋拆迁单位和自行拆迁的单位应当建立拆迁档案和拆迁工作日志。

第十四条 房屋拆迁主管部门应当对从事房屋拆迁业务的人员进行业务、技术培训和考核。

第十五条 房屋拆迁单位必须信守合同，依法从事拆迁活动。

房屋拆迁工作人员必须遵纪守法，不准弄虚作假、以权谋私。

第十六条 凡违反本规定，有下列行为之一的，房屋拆迁主管部门可以给予警告、通报批评、责令停止拆迁、吊销证书、没收违法所得、罚款等处罚：

- (一) 无证承担委托拆迁的；
- (二) 未经核准自行拆迁的；
- (三) 伪造、涂改、转让《资格证书》的；
- (四) 擅自或者变相转让拆迁任务的；
- (五) 未经批准跨越城市承担委托拆迁的。

第十七条 房屋拆迁工作人员弄虚作假、以权谋私的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分。

第十八条 违反本规定造成经济损失的，房屋拆迁单位或者责任人应当承担赔偿责任。违反治安管理规定的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十九条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依照《中华人民共和国行政诉讼法》和《行政复议条例》的有关规定，申请复议或者向人民法院起诉。逾期不申请复议或者不向人民法院起诉，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。

第二十条 省、自治区、直辖市人民政府房屋拆迁主管部门可以根据本规定制订实施办法。

第二十一条 本办法由国务院房地产行政主管部门负责解释。

第二十二条 本规定自一九九一年八月一日起施行

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

16. 建设部关于在房屋拆迁中涉及代管房产处理的几点意见

(94)建房产字第31号， 执行日期：1994-06-13

各省、自治区、直辖市建委（建设厅）省会城市、计划单列城市建委、房地产管理局、落实房屋政策办公室：

随着城市房地产开发建设和危旧房改建的发展，各地现已陆续拆除了一部分代管房产（是指因产权人出走弃留或下落不明由政府房地产管理部门、使用单位、军队代为管理需落实房产政策的房产）。在对这部分代管房产的拆迁中，有的地方和部门已按《城市房屋拆迁管理条例》的有关规定对拆除的代管房产进行了补偿，但是也有少数地方政府和建设拆迁单位未按有关规定给予补偿和妥善处理，妨碍了落实房产政策工作的正常进行。

为了认真贯彻中共中央办公厅、国务院办公厅[1991]9号文件和建设部建房[1992]44号、建房[1993]487号文件（以下简称：“两文”）的有关精神，根据《城市房屋拆迁管理条例》的有关规定，现对在房屋拆迁中涉及代管房产的有关问题提出以下处理意见：

一、为加强对代管产房屋的管理，各地房地产管理部门（落实房屋政策办公室），应对代管房产（含房地产管理部门管理的和现由使用单位自管的代管房产）的使用情况、征用拆除、调拨和房屋租金收取情况进行全面清理，登记造册，并指定专门机构保管。

未经房地产管理部门（落实房屋政策办公室）的批准，任何单位和个人不得擅自对代管房产进行拆、改、调拨或转让。

二、凡国家建设征用、房屋拆迁中涉及到代管房产的，应按《城市房屋拆迁管理条例》以及地方规定的补偿标准予以补偿。

三、在代管房屋拆迁前，建设拆迁单位（个人）应与房屋代管人签订拆迁补偿合同，对拆除的代管房屋及附属物应进行估价，并对房屋的现状进行勘测、拍照、录像，详细记载，做好“证据保全”各项工作，并将所有资料按规定立专卷存档。

四、对未缴清拆除代管房产补偿价款的，房地产管理部门不得办理房地产权属登记手续。

五、各地房地产管理部门（落实房屋政策办公室）对收缴的拆除代管房产的房价款应实行统一专项管理，专款专用，并按“两文”的有关规定，用于处理解决落实房产政策的问题。

17. 国务院宗教事务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

1993年1月20日国宗发（1993）21号文发布

各省、自治区、直辖市政府宗教事务局、建委（建设厅）：

最近，一些地方在城市建设中拆迁教堂、寺庙等房屋时出现一些纠纷。处理意见如下：

（一）在城市建设中涉及到教堂、寺庙等房屋的拆迁问题，应依照国务院《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《条例》）有关规定办理，既要服从城市建设的需要，又要维护宗教团体的合法权益。

（二）因城市建设需要拆迁教堂、寺庙等房屋时，应根据《条例》和中央、国务院的宗教政策以及有关规定，征询当地政府宗教事务部门意见，并与产权当事人协商，合理补偿，适当照顾，妥善处理。

（三）对教堂、寺庙等房屋，除因城市整体规划或成片开发必须拆迁外，一般应尽量避免拆迁。必须拆迁时，在安置工作中要考虑到便利信教群众过宗教生活的需要。

（四）需拆迁的教堂、寺庙等房屋，如属文物古迹，按国家关于文物保护的法律、法规处理。

（五）城市宗教事务主管部门和有关团体，应支持当地人民政府房屋拆迁主管部门依法拆迁。

（六）城市人民政府应加强对拆迁宗教团体和宗教活动场所房屋的领导，做好组织协调工作，保证这项工作的顺利进行。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

18. 建设部《关于加强城市房屋拆迁管理工作的通知》

建房[1995]387号， 执行日期：1995-07-05

各省、自治区、直辖市建委（建设厅）：

近年来，各地为适应改革开放的需要和进一步改善城市环境，加快了城镇基础设施建设和旧城改造步伐，拆除了大量的棚户危房。各地政府和房屋拆迁主管部门对被拆迁房屋使用人的安置工作给予高度重视，做了大量的工作，取得了一定的成绩。但是，有些地方在房屋拆迁中问题较为突出，被拆迁户集体到首都和各地政府上访、联名写信告状及抢占商品房的事件时有发生，严重影响了社会安定团结。从当前一些地方拆迁工作中暴露的问题看，其主要原因是拆迁量过大超过了城市所能承受的经济能力，建设资金和安置用房不落实，被拆迁户不能如期回迁与安置；不依不安置，自行过渡户过多，甚至让被拆迁户自行安置；拆迁补偿价格太低，没有认真执行《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《条例》）。

为了加强城市房屋拆迁管理工作，保证城市建设的顺利进行，保护被拆迁当事人的合法权益，维护社会安定，特作如下通知：

一、城市房屋拆迁建设要量力而行。根据国务院领导同志关于“城市拆迁应该有计划、有步骤地进行，要量力而行”的指示，各地政府在城市建设中要切实加强对城市房屋拆迁工作的领导，本着既要搞好城市建设，又要关心群众切身利益的原则，对房屋拆迁实行总量控制，按计划进行。拆迁主管部门对拆迁实施项目要依法进行监督检查。

二、对拆迁建设项目要严格实行房屋拆迁许可证。实行房屋拆迁许可证审批制度是加强房屋拆迁行政管理的重要措施，因此，各地拆迁主管部门要按照《条例》第八条的规定严格把关，严格审查，对没有拆迁计划和拆迁安置方案，拆迁建设资金不落实，以及不能按照规定落实一定比例的拆迁安置用房和周转房的拆迁建设项目，不得发给房屋拆迁许可证，对拆迁单位未合法取得拆迁许可证，擅自拆迁或者在拆迁安置过程中不按拆迁许可证审批要求执行，侵犯了被拆迁人利益的，拆迁管理机关要依法处罚，由此造成被拆迁人经济损失和严重后果的，由拆迁单位给予赔偿并承担全部责任。

三、要认真执行国务院颁布《条例》第十二条的规定，在房屋拆迁前，拆迁人与被拆迁人一定要先签协议后拆迁，不能先拆后签或者不签就拆。当拆迁人与被拆迁人就补偿安置等问题达不成协议的，要按照《条例》第十四条处理。要允许被拆迁人采取“产权调换”形式进行补偿。拆迁人在房屋拆除后必须履行协议。用于被拆迁人回迁用房或异地安置用房要符合设计标准的要求和建设质量。对其配套设施，必须同步建设，以保证被拆迁人基本生活需求。对遇特殊情况造成安置用房不能按期交付使用的，拆迁单位应向拆迁管理机关和被拆迁人说明原因，并采取必要的补救措施，逾期期间应按规定增加自行过渡补助费。

四、要合理确定房屋拆迁补偿价格。对于被拆迁房屋进行作价补偿的，一定要按照《条例》第二十一条执行。对所拆房屋按“建筑面积的重置价格结合成新结算”。进行产权调换的，是非住宅的要按《条例》第二十条规定；是住宅的，按各省、自治区、直辖市人民政府规定执行，拆迁建设单位不得自行压低标准。

五、要妥善处理好拆迁当事人之间的矛盾。房屋拆迁主管部门要按照《条例》规定公正执法。因此，既要保护拆迁人的利益，又要保护被拆迁人的利益，要做到有法必依，执法必严，出现了问题一定要本着依法办事和实事求是的原则来解决矛盾，以避免扩大矛盾，引起社会不安定。要认真做好信访工作，对有关拆迁纠纷，拆迁管理机关要及时依法协调处理，对少数无理取闹者，要给予严重批评教育，情节严重者要移送司法机关处理，以保证社会安定和建设工程的顺利进行。

六、要加强拆迁管理工作的执法力度，搞好拆迁队伍的自身建设。各级房屋拆迁主管部门，要在认真贯彻执行《条例》的同时，不断提高拆迁管理干部和拆迁人员的法律知识、政策水

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

平、管理现代化等方面的能力，不断提高办事效率，以保障执法的公正性。

七、各地接此通知后，要对近两年的拆迁管理情况进行一次认真检查，对发现的问题要逐个进行研究，限期提出解决办法和整改措施，尤其是对那些长期拆而不建的项目，或迟迟不能落实被拆迁人安置用房的项目，要作为重点进行处理。

19. 建设部关于印制颁发《房屋拆迁许可证》的通知

(1991年7月8日)

根据《城市房屋拆迁管理条例》关于房屋拆迁许可证的有关规定，我部制定了《房屋拆迁许可证》的标准文本。现对印制和颁发的有关事项通知如下：

1. 《房屋拆迁许可证》由各省、自治区、直辖市建委（建设厅）按照建设部制定的标准文本（见附件）统一组织实施。
2. 各省、自治区、直辖市建委（建设厅），根据《城市房屋拆迁管理条例》规定的审批内容和程序，结合本地的实际情况，作出申请和颁发《房屋拆迁许可证》的具体规定。
3. 县级以上地方人民政府房屋拆迁主管部门要严格按照《城市房屋拆迁条例》规定的内容和程序，对申请拆迁房屋及其附属物的建设单位或者个人进行审查，合格后方可发给《房屋拆迁许可证》。
4. 《房屋拆迁许可证》作为房屋拆迁的法律凭证，拆迁人要妥为保管，不得擅自涂改、转让，如有遗失要及时向原发证机关申报，并登报声明。
5. 拆迁人应将《房屋拆迁许可证》悬挂在拆迁现场办公地点，以备监督、检查。

附件：《房屋拆迁许可证》标准文本及填表说明
填表说明

1. 项目批文、规划批文、用地批文：批准机关、批准文号。
2. 其它批文：本地区要求的其它批文。
3. 拆迁计划、拆迁方案：有无，是否可行。
4. 拆迁实施单位：是自行拆迁还是委托拆迁，委托那个单位，是否取得房屋拆迁资格证书。
5. 拆迁范围：规划批准的红线范围。
6. 拆迁人：申请房屋拆迁的单位或个人。
7. 经办人、签发人：房屋拆迁行政主管部门的工作人员和领导。

20. 湖南省城市房屋拆迁评估管理规定

第一条 为规范我省城市房屋拆迁价格评估行为，维护拆迁当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《房地产估价规范》和《湖南省实施〈城市房屋拆迁管理条例〉办法》等法律法规的规定，结合我省实际，制定本规定。

第二条 在城市规划区内国有土地上进行城市房屋拆迁评估活动的，适用本规定。

本规定所称城市房屋拆迁评估，是指为确定被拆迁房屋的货币补偿金额，对被拆迁房屋和该房屋所占用范围内的土地使用权及其附属物，按区位、用途、建筑面积等因素，在市场价格条件下，进行房地产价格评估的活动。

城市房屋拆迁评估的价格，不包括搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋所造成的停产、停业等补偿费用。

第三条 城市房屋拆迁评估，应当由取得建设部或者省建设行政主管部门颁发的估价资质证书的房地产价格评估机构进行评估。城市房屋拆迁评估的人员，应当是专职的注册房地产估价师。

第四条 省建设行政主管部门和市、州房地产行政主管部门每年应当将具备房地产价格评估资质的机构向社会进行公示，供拆迁当事人选择。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

第五条 市、县房地产行政主管部门应当根据当地房地产交易市场的成交价格变化情况，至少每年定期向社会公布一次不同区域、不同用途、不同建筑结构的各类房屋的房地产市场价格信息。

接受城市房屋拆迁评估委托的房地产价格估价机构和估价人员，需要查阅被拆迁房屋的房屋权属档案和相关房地产交易信息的，市、县房地产行政主管部门应当允许查阅。

第六条 承担城市房屋拆迁评估业务的房地产价格评估机构，应当在签订委托合同后向市、县房屋拆迁管理部门备案登记。

第七条 城市房屋拆迁评估，先由拆迁人委托房地产价格评估机构进行分类评估，并出具分类评估委托书。房地产价格评估机构应当根据被拆迁房屋的具体区位、地段、用途、结构、环境等因素，对该拆迁范围内被拆迁房屋的房地产市场平均价格进行评估，出具分类评估报告书。分类评估一般不含装饰、装修、设施等方面的室内评估，拆迁范围内被拆迁户数较少的除外。

城市房屋拆迁分类评估价格用以指导拆迁人与被拆迁人协商确定被拆迁房屋补偿金额。

第八条 拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人按照前条规定协商不成的，拆迁人与被拆迁人应当共同选择房地产价格评估机构进行分户评估，并共同出具分户评估委托书。拆迁人与被拆迁人不能就房地产价格评估机构的选择达成一致意见，或者一方拒绝选择房地产价格评估机构的，任何一方可申请市、县房屋拆迁管理部门以公开抽签方式确定房地产价格评估机构。

第九条 市、县房屋拆迁管理部门受理抽签申请后，应当向房地产价格评估机构发出分户评估公开抽签邀请函，接受房地产价格评估机构报名。报名参加公开抽签的房地产价格评估机构不得少于3家。少于3家的，市、县房屋拆迁管理部门应当再次邀请。

市、县房屋拆迁管理部门应当邀请拆迁当事人和有关方面的代表监督公开抽签，并聘请公证人员进行现场公证，当场宣布抽签结果。

第十条 以公开抽签方式确定房地产价格评估机构的，由拆迁人向房地产价格评估机构出具分户评估委托书。房地产价格评估机构应当根据被拆迁房屋的具体区位、地段、用途、结构、环境、楼层、朝向、装饰、装修、设施、室内布局等因素进行房地产市场价格的评估，出具分户评估报告书。

第十一条 拆迁当事人委托城市房屋拆迁评估时，应当与房地产价格评估机构签订书面委托合同，并提交房屋拆迁许可证、拆迁调查情况、房屋权属和土地使用权等资料。

委托人未如实提供相关资料、未履行委托合同约定的义务等，造成评估失实或者其他后果的，由委托人承担相应法律责任。

第十二条 拆迁当事人有义务协助评估机构开展现场调查、现场勘测、现场拍摄等工作。

现场调查记录应当由评估人员、拆迁人、被拆迁人签字认可。

因被拆迁人的原因不能对被拆迁房屋进行现场勘测、现场拍摄等工作或者被拆迁人不同意在现场调查记录上签字的，应当由无利害关系的第三人见证，并在评估报告中如实说明。

第十三条 房地产价格评估机构应当严格执行国家标准《房地产估价规范》，指定3名以上注册房地产估价师独立、客观、公正地进行城市房屋拆迁评估。不得向其他评估机构进行再委托或者转让拆迁评估业务。

任何组织或者个人不得非法干预房地产价格评估机构及其评估人员的评估工作，影响评估结果。

第十四条 被拆迁房屋的性质、用途、面积，以房屋权属证书、产权档案记录或者其他有效文件为准；已经改变用途的，以规划行政主管部门和其他有关部门的批准文件为准。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

当事人对被拆迁房屋的性质、用途存在分歧的，应当向城市规划行政主管部门申请确认。

当事人对被拆迁房屋的面积、权属存在分歧的，应当向市、县房地产行政主管部门申请确认。

第十五条 城市房屋拆迁评估必须坚持房地合一的原则，从市场比较法、收益法、成本法等方法中选用两种以上的方法，进行房地产价格评估。一般应当以市场比较法为主。不具备采用市场比较法条件的，可以采用其他估价方法，并在估价报告中充分说明原因。对门面或者收益性的房屋，还应当采用收益法。

评估指标、系数的选取应当理由充分，符合被拆迁房屋的客观实际。

第十六条 城市房屋拆迁评估，采用的价值标准为公开的房地产市场价值，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响，也不考虑土地使用权取得的不同方式所造成的影响。

第十七条 违章建筑和超过批准期限的临时建筑的评估价值为零。拆除未超过批准期限的临时建筑应当给予适当的补偿，根据其剩余年限，评估房地产价值。

第十八条 城市房屋拆迁的估价时点为房屋拆迁许可证颁发之日。评估价格以人民币为货币单位，精确到元。

拆迁评估报告应当由参与评估的注册房地产估价师签名、盖章，加盖房地产价格评估机构印章，方具备法律效力。

第十九条 分类评估、分户评估的初步结果，应当在拆迁范围内由房地产价格评估机构公示7日，并进行现场说明，听取有关意见。

公示期满后，评估机构应当向委托人提供拆迁评估报告。以公开抽签方式确定房地产价格评估机构的，拆迁人应当向被拆迁人转交分户评估报告。

房地产价格评估机构应当将分类、分户评估报告送市、县房屋拆迁管理部门备案。

第二十条 拆迁当事人对评估报告有疑问的，可以向房地产价格评估机构咨询。房地产价格评估机构应当向其解释拆迁评估的依据、原则、程序、方法、参数选取和评估结果产生的过程。

第二十一条 房地产价格评估机构及其评估人员不得故意降低或者提高评估价格，不得与一方当事人串通损害另一方当事人的合法权益。房地产价格评估机构及其评估人员与一方当事人有利害关系的，应当回避。

第二十二条 房地产价格评估机构应当按照委托合同约定的时间和要求完成评估业务，向委托人出具评估报告。未履行委托合同约定的义务，或者评估失实的，应当承担相应的法律责任。

第二十三条 拆迁当事人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起5日内向房地产价格评估机构申请复估。

房地产价格评估机构应当在收到复估申请之日起5日内给予答复。评估结果改变的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当出具书面通知。

房地产价格评估机构应当将复估结果送市、县房屋拆迁管理部门备案。

第二十四条 拆迁当事人对复估结果有异议的，可以在收到复估结果之日起5日内，向当地房地产价格评估鉴定机构申请评估技术鉴定。

第二十五条 房地产价格评估鉴定机构在收到申请之日起10日内，应当对评估报告的评估依据、估价技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等技术问题出具拆迁评估技术鉴定书。

评估报告不存在技术问题的，应当出具维持评估结果的鉴定意见；评估报告存在技术问题的，应当将鉴定意见反馈房地产价格评估机构，责成其更正评估结果，重新出具评估报告。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

房地产价格评估鉴定机构应当将鉴定结果送市、县房屋拆迁管理部门备案。

第二十六条 市、州房地产行政主管部门或者其授权的房地产价格评估行业自律性组织，应当成立由8名以上资深注册房地产估价师组成的房地产价格评估鉴定机构，对房地产价格评估进行技术指导，受理评估技术鉴定。

第二十七条 房地产价格评估鉴定机构受理拆迁评估技术鉴定申请后，应当指派3人以上(含3人)奇数成员组成鉴定小组，负责处理拆迁评估技术鉴定事宜。

鉴定小组成员与出具拆迁评估报告的房地产价格评估机构、拆迁当事人有利害关系或者是拆迁当事人的，应当回避。

出具拆迁评估报告的房地产价格评估机构应当配合做好拆迁评估技术鉴定工作。

第二十八条 拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人就分户评估结果达不成拆迁补偿安置协议的，经当事人申请，由市、县房屋拆迁管理部门裁决。

市、县房屋拆迁管理部门在行政裁决时，对逾期不申请复估和评估技术鉴定的，应当根据分户评估报告确定被拆迁房屋补偿金额；对复估后逾期不申请评估技术鉴定的，应当根据复估结果确定被拆迁房屋补偿金额；对申请评估技术鉴定的，应当根据鉴定结果确定被拆迁房屋补偿金额。

第二十九条 分类评估、分户评估的费用，由拆迁人承担。

评估技术鉴定的费用，先由申请人预付。经鉴定，维持原评估结果的，由申请人承担；责成更正评估结果的，由出具拆迁评估报告的房地产价格评估机构承担。

分类评估、分户评估和评估技术鉴定的收费标准按照物价管理部门的有关规定执行。

第三十条 省建设行政主管部门和市、州房地产行政主管部门应当加强对房地产价格评估机构和评估人员的监督。房地产价格评估机构或者评估人员有下列行为之一的，依据《城市房地产中介服务管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》和《湖南省实施〈城市房屋拆迁管理条例〉办法》的有关规定进行处罚，并记入其信用档案：

- (一) 转让城市房屋拆迁评估业务，或者允许他人借用自己的名义开展城市房屋拆迁评估业务的；
- (二) 接受委托人的请客、送礼及其他不正当利益的，或者与拆迁当事人一方串通，损害另一方合法权益的；
- (三) 出具虚假评估报告，或者评估报告严重失实的；
- (四) 以回扣等不正当竞争手段获取城市房屋拆迁评估业务的；
- (五) 1年内2次被鉴定责成更正评估结果的；
- (六) 不履行对评估报告的咨询义务，或者复估义务的；
- (七) 不配合房地产价格评估鉴定机构进行拆迁评估技术鉴定的；
- (八) 法律、法规规定的其他情形。

第三十一条 在城市规划区外国有土地上进行房屋拆迁评估活动的，参照本规定执行。

以产权调换作为房屋拆迁补偿、安置方式的，对所调换房屋的房地产市场价格进行的评估，参照本规定执行。

第三十二条 本规定从2004年10月1日起施行。

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹

阅读使人充实，会谈使人敏捷，写作使人精确。——培根

卖炭翁 白居易(唐) 字乐天 号香山居士

卖炭翁，伐薪烧炭南山中。满面尘灰烟火色，两鬓苍苍十指黑。卖炭得钱何所营？身上衣裳口中食。可怜身上衣正单，心忧炭贱愿天寒。夜来城外一尺雪，晓驾炭车碾冰辙。牛困人饥日已高，市南门外泥中歇。

翩翩两骑(jì)来是谁？黄衣使者白衫儿。手把文书口称敕，回车叱牛牵向北。一车炭，千余斤，官使驱将(jiāng)惜不得。半匹红绡一丈绫，系(jì)向牛头充炭直(值)。■

学问是异常珍贵的东西，从任何源泉吸收都不可耻。——阿卜·日·法拉兹