

<<房屋拆迁安置操作实务>>

图书基本信息

书名：<<房屋拆迁安置操作实务>>

13位ISBN编号：9787503674549

10位ISBN编号：7503674547

出版时间：2007-7

出版时间：中国法律图书有限公司

作者：梅新和

页数：491

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房屋拆迁安置操作实务>>

内容概要

在房屋拆迁过程中，哪些主管部门具有拆迁管理职责以及该部门有哪些管理职能？在房屋拆迁的过程中，拆迁工作还会涉及哪些主管部门？

它们分别具有哪些职责？

拆迁人在向房屋拆迁主管部门申请拆迁许可证时，应当提供哪些申请资料？

发生火灾时房屋被部分烧毁，对被烧毁的房屋进行重建是否还需要办理房屋拆迁许可证？

房屋拆迁公告有哪些具体的主要内容？

何谓房屋强制拆迁以及在实施房屋强制拆迁时应当考虑哪些因素？

..... 本书以问答的形式，告诉广大购房者、业主会发生什么事情，发生此类事情的法律后果，而且告诉他们该如何具体处理类似事情，如何维护自己的合法权益。

<<房屋拆迁安置操作实务>>

作者简介

梅新和律师，毕业于武汉大学、北京大学，获法学学士学位。

从事多年法律工作，先后担任多家公司常年法律顾问。

在房地产和公共工程领域具有丰富的从业经验，曾多次参与办理了房地产项目的谈判及起草文件，处理房地产投资、融资、开发、出租、税务及物业管理方面的法律问题，协调与有关土地、房产管理部门的合作关系，房地产项目开发及转让，起草楼宇预售、买卖、按揭的法律文件，办理楼宇预售、买卖及按揭登记手续，代办产权登记手续，公共工程的招标投标等与房地产相关的法律业务；并在公司法律事务、诉讼等业务领域中具有丰富的办案经验和较深的理论研究，尤其擅长为公司企业处理应收账款或不良资产的处理，为公司企业提供资信调查、信用管理风险控制等公司法律事务。

出版著作成果有：《房地产买卖租赁案例精析》、《物业管理案例精析》、《房屋拆迁安置案例精析》、《民事诉讼案例精析》、《合同纠纷案例精析》、《劳动纠纷案例精析》、《公民常用法律文书写作实例范本》等18余本法学著作，并在中国律师网、人民法院报上发表多篇专业论文。

高娃律师，北京市洪范广住律师事务所高级合伙人，三级律师，获得澳门科技大学法学硕士学位。曾取得律师从事证券法律业务资格证书、律师从事国家基本建设大中型项目招投标法律业务资格证书。

2004年期间当选北京市招标投标法专业委员会秘书长，2005年期间入选北京市人大常委会立法咨询专家库。

高娃律师的主要业务集中于房地产、公司法律事务和金融证券法律事务，尤其擅长公司企业重组、公司改制、公司上市及招投标法律业务等。

该律师在执业二十余年期间，担任过多家大型公司的常年法律顾问，并先后向数百个大型公司提供过股权分置改革、增资扩股、招投标项目、融资项目等方面的法律服务，并成功代理过数百起房地产、金融、公司法律诉讼案件，该律师在处理公司、金融、房地产法律事务方面具有丰富的办案经验。

<<房屋拆迁安置操作实务>>

书籍目录

- 第一部分 房屋拆迁当事人 实务问答
- 1.何谓房屋拆迁以及房屋拆迁包括哪些主要内容？
 - 2.城市房屋拆迁与农村房屋拆迁有哪些不同之处？
 - 3.何谓拆迁人以及在实践中哪些单位主体可以成为拆迁人？
 - 4.在房屋拆迁活动中，拆迁管理部门能否作为拆迁人？
 - 5.在房屋拆迁的过程中，拆迁人应当享有哪
些权利，承担哪些义务？
 - 6.何谓被拆迁人以及在拆迁活动中哪些人可以成为房屋拆迁的被拆迁人？
 - 7.在房屋拆迁活动中，被拆迁人应当享有哪
些权利？
承担哪些义务？
 - 8.在房屋拆迁活动中，如何准确认定被拆迁人的主体资格？
 - 9.何谓房屋承租人以及在房屋拆迁过程中承租人享有哪
些权利，承担哪些义务？
 - 10.何谓拆迁单位以及在拆迁活动中拆迁人是否可以将拆迁范围内的拆迁工作委托给拆迁单位行使？
 - 11.如何认定房屋拆迁的范围以及房屋拆迁范围确定后不得在拆迁范围内从事哪些活动？
 - 12.在房屋拆迁过程中，行为人拆迁自己拥有产权的房屋应当如何处理？
 - 13.在房屋拆迁的过程中，房地产开发企业是否具有自行拆迁的资格？
 - 14.在房屋拆迁活动中，接受拆迁委托的单位是否必须持有拆迁资格证书？
 - 15.在拆迁活动中，双方拆迁当事人是否必须遵守搬迁、过渡期限的规定？
 - 16.因拆迁人的责任延长
过渡期限的，拆迁人应当如何承担责任？
 - 17.被拆迁人如何对房屋拆迁许可证的合法性进行审查？
 18.
在房屋拆迁活动中，通常会存在哪些拆迁法律关系？
- 案例现场
- 1.在房屋拆迁的过程中，拆迁房屋的
合法居住者是否可以享有被拆迁人的主体资格？
 - 2.被拆迁房屋在买卖过程中未进行产权登记，在拆迁补偿安置过程中，应当如何确定被拆迁人？
 - 3.在房屋拆迁的过程中，房屋承租人的合法权益在拆迁中应当如何得到保护？
- 第二部分 房屋拆迁行政管理与强制拆迁 实务问答
- 1.在房屋拆迁过程中，哪些主管部门具有拆迁管
理职责以及该部门有哪些管理职能？
 - 2.在房屋拆迁的过程中，拆迁工作还会涉及哪些主管部门？
它们分别具有哪些职责？
 - 3.拆迁人在向房屋拆迁主管部门申请拆迁许可证时，应当提供哪些申请资料
？
 - 4.发生火灾时房屋被部分烧毁，对被烧毁的房屋进行重建是否还需要办理房屋拆迁许可证？
 - 5.房屋拆迁公告有哪些具体的主要内容？
 - 6.何谓房屋强制拆迁以及在实施房屋强制拆迁时应当考虑
哪些因素？
 - 7.对房屋实施强制拆迁时，应当按照什么程序进行？
 - 8.在房屋拆迁活动中，实施强制拆迁应当具备哪些法定条件？
 - 9.在哪些情况下，不得实施强制拆迁？
 - 10.何谓行政强制拆迁以及行政强制拆迁有哪些程序规定？
 - 11.何谓司法强制拆迁以及司法强制拆迁有哪些程序规定？
 - 12.进行强制拆迁，在拆迁过程中发生的费用是否可以在裁决书中规定由被拆迁人承担？
 - 13.在实施强制拆迁之前，拆迁人必须完成哪些处理事项？
 - 14.在实施强制拆迁的过程中，应当注意哪些问题？
 - 15.我国《城市房屋拆迁管理条例》对房屋拆迁补偿安置资金和拆迁档案管理做出了哪些规定？
 - 16.为什么拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的房屋拆迁范围和拆迁期限内实施房屋拆迁？
 - 17.当前
在城市房屋拆迁工作进行过程中主要存在哪些问题？
 - 18.被拆迁人已经亡故，其继承人分家析产后，申请变更房产证时，该房屋已被列入拆迁改造范围内
，房产管理部门是否可以此为由拒绝管理？
 - 19.产权证载明房屋性质为住宅用房，被拆迁人已经办理营业执照，也依法纳税，但没有办理房屋性
质变更手续，该房屋拆迁时按哪种性质界定？
应在办理土地使用性质变更手续后再界定？
 - 20.拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》的规定，以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的，应当如何进
行处罚？
 - 21.拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》的规定，未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实

<<房屋拆迁安置操作实务>>

施房屋拆迁的,应当如何进行处罚? 22.采取暴力手段实施强制拆迁,应当如何适用刑法追究刑事责任? 案例现场 1.房屋拆迁管理部门在颁发房屋拆迁许可证时,应当审查拆迁申请人的哪些前置行为和有关资料?

2.被拆迁人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的,房屋拆迁管理部门能否申请人民法院强制拆迁?

3.在房屋拆迁公告规定的拆迁期限内,被拆迁人无正当理由拒绝拆迁,县级以上人民政府是否可以做出责令限期拆迁的决定?

4.拆迁人与被拆迁人对拆迁安置补偿方式未达成一致意见,拆迁人强行拆除被拆迁人房屋,其强行拆迁行为是否构成侵权?

第三部分 房屋拆迁协议、公证、价格评估 实务问答 1.何谓房屋拆迁协议?

房屋拆迁协议包括哪些主要内容?

2.在哪些情况下,拆迁当事人可以对拆迁协议进行变更?

3.在哪些情况下,拆迁协议可以解除和终止?

4.在哪些情况下,拆迁人与被拆迁人签订的拆迁协议是无效的?

5.拆迁协议被确认无效后,拆迁双方当事人应当如何承担法律后果?

6.何谓拆迁公证以及拆迁公证规定了哪些方面的内容?

7.在房屋拆迁活动中,拆迁公证证据保全有哪些程序方面的规定?

8.拆迁房屋拆迁管理部门代管房屋的,拆迁协议为什么必须经公证机关公证,并要办理证据保全?

9.何谓拆迁补偿价格评估以及房屋评估的标准有哪些规定? 10.在房屋拆迁活动中,对被拆迁房屋的评估应当考虑哪些因素?

11.在房屋评估过程中,评估工作的工序流程有哪些规定? 12.在房屋拆迁活动中,对被拆迁房屋进行评估有哪些方法?

13.在哪些情况下,被拆迁房屋估价报告不能作为裁决和法院裁判的依据? 14.拆迁当事人等有关主体对估价机构不协助、不配合,应当如何承担法律后果?

15.拆迁人与被拆迁人对评估结果有争议,应当如何处理?

案例现场 1.拆迁人单方委托房屋评估机构做出的房屋评估价值鉴定结论,能否成为房屋拆迁主管部门做出裁决的法定依据?

2.在房屋拆迁过程中进行产权调换时,是否应当按照市场评估价格结算结构差价以及被拆除房屋的市场评估价格应当如何计算? 3.没有评估师资格的人员在拆迁房屋价值的评估报告上署名,其做出的评估报告是否具有法律效力?

4.被拆迁人应当如何判断评估报告的合法性以及对评估报告结果有异议,可以采取哪些措施维护自身权益?

附(1)城市房屋拆迁补偿安置协议(示范文本) 附(2)房屋拆迁安置补偿合同(示范文本)

附(3)建设工程拆迁房屋合同(示范文本) 附(4)房屋拆迁补偿安置协议书(产权调换方式)

附(5)房屋拆迁补偿安置协议书(货币补偿方式) 附(6)房屋拆迁补偿安置协议书(拆迁租赁房屋)

第四部分 房屋拆迁补偿安置 实务问答 1.何谓拆迁补偿安置协议以及拆迁补偿安置协议条款包括哪些内容?

2.何谓拆迁补偿以及拆迁补偿的内容有哪些规定?

3.何谓房屋拆迁安置以及房屋拆迁安置的内容有哪些规定?

4.何谓产权调换以及在拆迁活动中,采取产权调换的方式应当考虑哪些因素?

5.何谓过渡期限以及拆迁人擅自延长过渡期限的,应该如何承担法律责任? 6.在房屋拆迁的活动中,拆迁当事人应当如何认定拆迁补偿的标准?

7.在房屋拆迁活动中,对租赁房屋应当如何进行拆迁补偿安置?

8.我国《城市房屋拆迁管理条例》对拆迁补偿方式有哪些具体规定?

9.拆迁公益事业房屋和非公益事业房屋附属物的补偿安置方式有哪些具体规定?

10.拆迁非住宅房屋造成停产、停业的,应当如何进行补偿?

11.拆迁人与被拆迁人或者拆迁人与房屋的承租人达不成拆迁补偿安置协议的应当怎样处理?

12.在房屋拆迁活动中,对于非住宅房屋的安置地点应当如何确定? 13.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应当如何处理?

14.拆迁产权不明确的房屋,应当如何进行拆迁补偿安置?

<<房屋拆迁安置操作实务>>

- 15.在无偿划拨与有偿取得土地使用权的土地上进行房屋拆迁时,其拆迁补偿安置的标准是否一样?
 - 16.在房屋拆迁过程中,拆迁人除应当支付补偿费外,还应当对被拆迁人支付哪些行为损失?
 - 17.拆迁范围内的土地使用权届满时,可否只补偿房产不补偿土地使用权?
 - 18.房屋拆迁时,被拆迁房屋的前后院应当如何进行补偿?
 - 19.在繁华地段有门店的房屋所有权人,是否可以在进行旧城改造时向拆迁人要求给付被拆迁门店同等面积的房屋?
 - 20.在旧城改造中,需要对被拆迁人给予合理补偿,但是如果被拆迁人不同意货币补偿,同时要求另行划出宅基地按被拆迁人的房屋面积重新建造,对被拆迁人的这种要求应当如何处理?
 - 21.被拆迁的房屋设有抵押权时,应当如何对其进行补偿、安置? 22.对被拆迁人进行补偿安置时,应当考虑哪些因素?
 - 23.为什么城市房屋拆迁中对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? 24.拆迁租赁房屋,应当如何衔接补偿与租赁之间的关系?
 - 25.在房屋拆迁活动中,被拆迁人取得补偿安置的合法依据是什么?
 - 26.在拆迁活动中,对文物古迹的迁移或者拆除有哪些具体规定?
 - 27.在拆迁活动中,如何采取措施加强拆迁补偿安置资金的使用监督?
 - 28.在拆迁活动中,国家对拆迁安置房屋的质量和标准方面做出了哪些具体规定?
- 案例现场
- 1.在房屋拆迁的过程中,房屋产权证上未记载的房屋面积能否要求拆迁人给予安置补偿?
 - 2.被拆迁人将拆迁范围内的房屋出租,房屋被拆迁后给承租人造成经济损失的,承租人应当如何行使索赔的权利?
 - 3.临时建筑在批准期满前办理了延长期限的有关手续,被拆迁人是否可以得到适当拆迁补偿?
 - 4.拆迁人对超过批准期限的临时建筑予以拆除,是否应当给予被拆迁人安置补偿?
 - 5.私自买卖违章建筑房屋,在拆迁补偿安置过程中,被拆迁人能否成为补偿安置的对象?
 - 6.拆迁房屋的使用人,并非房屋的实际承租人,在房屋拆迁补偿安置过程中,能否得到拆迁人的安置补偿?
 - 7.城市规划区域内的村庄房屋在拆迁过程中,其补偿安置能否适用《城市房屋拆迁管理条例》的有关规定?
 - 8.房屋拆迁补偿安置合同中的拆迁人主体发生变更,被拆迁人的补偿安置权益应当向谁主张?
 - 9.受委托的拆迁单位与被拆迁人签订的拆迁协议是否具有法律效力?
 - 10.在房屋拆迁补偿安置过程中,拆迁人应当与房屋所有权人还是实际居住人签订房屋拆迁补偿合同?
 - 11.拆迁人在未取得拆迁许可证的情况下,与被拆迁人之间签订的拆迁补偿安置协议是否具有法律效力? 12.不符合条件的被拆迁人与拆迁人签订的拆迁协议是否具有法律效力?
- 第五部分 房屋拆迁纠纷与争议解决 实务问答
- 1.在房屋拆迁活动中,产生房屋拆迁纠纷的情形有哪些?
 - 2.在房屋拆迁活动中,拆迁人违反拆迁安置协议中约定的义务,其应当如何承担违约责任?
 - 3.在房屋拆迁补偿安置纠纷中,拆迁人申请先行拆迁需要符合哪些条件?
 - 4.何谓拆迁行政处罚以及拆迁行政处罚与行政强制拆迁有何区别?
 - 5.我国《城市房屋拆迁管理条例》规定哪些行政主体有权对拆迁中的违法行为予以处罚? 6.根据《城市房屋拆迁管理条例》的规定,拆迁行政处罚的种类有哪些? 7.在房屋拆迁活动中,哪些拆迁违法行为应当给予拆迁行政处罚? 8.何谓拆迁行政裁决以及如何认识拆迁行政裁决的法律性质?
 - 9.拆迁行政裁决具有哪些法律效力以及拆迁裁决做出后当事人不服可以采取哪些救济方式?
 - 10.我国拆迁管理法规对房屋拆迁行政裁决的程序做出了哪些规定?
 - 11.在哪些情形下,房屋拆迁管理部门不受理申请人提起的拆迁行政裁决申请?
 - 12.裁决时被拆迁人不予配合,裁决机关无法做出询问笔录和调解笔录,被拆迁人也不参加听证,对此情况裁决机关应当怎样处理?
 - 13.拆迁裁决中,必须反映出被拆迁人对补偿方式的选择权,如果被拆迁人不明确表态,应如何处理?

<<房屋拆迁安置操作实务>>

14. 拆迁人与被拆迁人既没有经过协商达成协议, 也没有经过裁决, 被拆迁人的房屋被非法拆除, 被拆迁人就补偿问题应当如何寻求司法救济?

15. 何谓拆迁听证以及拆迁听证的基本程序有哪些规定?

16. 何谓拆迁行政诉讼以及哪些行为可以提起拆迁行政诉讼?

17. 违反《城市房屋拆迁管理条例》的规定核发房屋拆迁许可证及其他批准文件, 核发房屋拆迁许可证及其他批准文件后不履行监督管理职责, 或者对违法行为不予查处的, 县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门应当承担哪些法律责任? 案例现场 1. 拆迁人或被拆迁人不服拆迁主管部门做出的拆迁裁决, 是否可以向做出拆迁裁决主管部门的上级行政机关申请行政复议?

2. 拆迁人与被拆迁人签订拆迁补偿协议后, 被拆迁人拒绝履行搬迁义务, 在诉讼期间, 拆迁人是否可以申请人民法院先予执行?

3. 在房屋拆迁活动中, 实施野蛮拆迁应当如何追究刑事责任?

附录 (一) 房屋拆迁安置相关法律法规 城市房屋拆迁管理条例 城市房屋拆迁单位管理规定 城市房屋拆迁估价指导意见 城市房屋拆迁行政裁决工作规程 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 北京市城市房屋拆迁管理办法 北京市集体土地房屋拆迁管理办法 北京市房屋拆迁现场管理办法 上海市城市房屋拆迁管理实施细则 天津市城市房屋拆迁管理规定 广州市城市房屋拆迁管理办法 浙江省城市房屋拆迁管理条例 杭州市城市房屋拆迁管理条例 南京市城市房屋拆迁管理办法 四川省城市房屋拆迁管理条例 青岛市城市房屋拆迁管理条例 沈阳市城市房屋拆迁管理办法 (二) 各地房地产交易管理网址 (三) 各地房地产相关部门网址 (四) 各地建设部门联系方式 后记

<<房屋拆迁安置操作实务>>

编辑推荐

房地产操作实务指导丛书所选实务问答、案例均为广大购房者、业主日常生活和司法实践中经常出现的热点和难点问题，针对上述热点和难点问题，本套丛书不仅告诉广大购房者、业主会发生什么事情，发生此类事情的法律后果，而且告诉他们该如何具体处理类似事情，如何维护自己的合法权益。

总之，本套丛书所选用的实务问题、案例与购房者、业主生活密切相关，读者在现实生活中遇到此类纠纷和问题后，可以参照本套丛书讲述的方法和法理进行处理，因此说，本套丛书可以起到读者随身律师的作用。

<<房屋拆迁安置操作实务>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>