

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 2004年6月6日

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例,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。