

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典 / 法律出版社法规出版中心编.
- 北京 : 法律出版社

ISBN 7 - 5036 - 3463 - 4

I . 中... II . 全 III . 法典 - 中国 IV . D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 041211 号

©法律出版社·中国

法律出版社 / 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件 / info@lawpress.com.cn 电话 / 010 - 63939796

网址 / www.lawpress.com.cn 传真 / 010 - 63939622

法规出版中心 / 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件 / law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线 / 010 - 63939629 63939633 传真 / 010 - 63939650

书号 : ISBN 7 - 5036 - 3463 - 4 / LR · 4 · 248

太原市城市房屋拆迁管理办法

(2002年8月30日太原市第十一届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 2002年9月28日山西省第九届人民代表大会常务委员会第三十一次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强城市房屋拆迁管理,维护拆迁当事人的合法权益,保障建设项目顺利进行,根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》及有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 凡在本市城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁,并需要对拆迁人补偿、安置的,适用本办法。

第三条 城市房屋拆迁必须符合城市规划、促进城市改造,有利于改善生态环境和保护文物古迹。

第四条 拆迁人应当依照本办法规定,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。

第五条 市房地产管理部门负责对城市房屋拆迁工作实施监督管理。

政府其他有关部门应当按照各自的职责协同房地产管理部门房屋拆迁工作。

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 拆迁房屋的单位应当向市房地产管理部门申请取得房屋拆迁许可证。

申请领取房屋拆迁许可证时,应当提交下列资料:

- (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)拆迁规划和拆迁方案；
- (五)办理存款业务的金融机构出具的拆迁安置资金证明。

市房地产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,对符合条件的,颁发房屋拆迁许可证。取得房屋拆迁许可证的,方可实施拆迁。

房屋拆迁许可证核准的差遣范围,不得超越建设用地规划许可证核定的用地范围。

第七条 拆迁方案应当包括：

- (一)拆迁范围、方式、时间；
- (二)拆迁范围内房屋的基本情况；
- (三)各种补偿费用概算；
- (四)产权调换房屋的标准和地点；
- (五)临时过渡方式；
- (六)周转房准备情况。

第八条 市房地产管理部门应当在发放房屋拆迁许可证之日起 5 日内发布拆迁公告,公布拆迁人、拆迁范围、建设项目、拆迁过渡方式、拆迁期限等。

拆迁人应当及时将公布内容告之被拆迁人。

第九条 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；
- (四)分列房屋户名。

市房地产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,必须经市房地产管理部门批准,延长暂停期限不得超过 1 年。

第十条 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,

向市房地产管理部门提出拆迁申请,拆迁期限一般不得超过1年。市房地产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。

第十一条 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,被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。

房地产管理部门不得作为拆迁人,不得接受拆迁委托。

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,将拆迁委托合同报市房地产管理部门备案。

第十二条 拆迁人与被拆迁人应当订立拆迁合同、安置协议。实行货币补偿的,协议书要载明补偿金额、付款方式、搬迁期限;实行产权调换的,协议要载明安置用房面积和安置地点、搬迁期限、过渡方式和过渡期限。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。

第十三条 拆迁市房地产管理部门代管的房屋,在拆迁前应当做好房屋状况记录,拆迁补偿安置协议必须经公证机关公证,并办理证据保全。

第十四条 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。

第十五条 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,当事人要求仲裁的,应当提出书面申请,由市房地产管理部门裁决。市房地产管理部门是被拆迁人的,由市人民政府裁决。裁决部门应当自收到申请之日起30日内做出书面裁决。

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。

第十六条 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,由市人民政府责成有关部门强制拆迁,或者由市房地产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。

第十七条 尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让的,应当经市房地产管理部门同意,办理房屋拆迁许可证变更手续,市房地产管理部门应当将变更后的房屋拆迁许可证的相关内容予以公告。原拆迁补偿安置协议中有关权利、义务随之转嫁给受让人。项目转让人和受让人应当书面通知被搬迁人,并自转让合同签订之日起30日内予以公告。

第十八条 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。市房地产管理部门应当对拆迁补偿安置资金的使用进行监督。

拆迁人应当在办理存款业务的金融机构设立拆迁补偿安置资金专门帐户,由市房地产管理部门与拆迁人、出具拆迁补偿安置资金证明的金融机构三方签订《拆迁补偿安置资金使用监督协议》,明确资金的使用、审批程序及违反协议的法律责任等。

第十九条 拆迁人在完成房屋拆除后15日内向市房地产管理部门提交书面报告及有关档案资料。

拆迁人应当将被拆迁人房屋的土地使用权证、房屋所有权证缴回原发证机关并办理注销登记。属于公有房屋的,房屋产权人应当将房屋租赁证统一收回并注销登记。

市房地产管理部门应当建立房屋拆迁档案管理制度,加强对房屋拆迁档案资料的管理。

第三章 拆迁补偿与安置

第二十条 拆迁人应当依照本办法规定,对被拆迁人给予补偿。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。

第二十一条 拆迁补偿以实行货币补偿为主,也可以实行房屋产权调换。

拆迁非公益事业房屋的附属物,由拆迁人给予货币补偿。

第二十二条 被拆迁房屋的建筑面积、用途以市房地产管理部门颁发的房屋所有权证为准;未标注用途的,以产权档案记录为准;未记录用途的,以规划部门的认定为准。

第二十三条 货币补偿金额根据被拆迁房屋的区位、用途、结构、建筑面积等因素,按照房地产市场评估价格确定。

第二十四条 房屋拆迁评估应当由相应等级的房地产评估机构进行评估,拆迁人应当将评估报告送市房地产管理部门备案。

估价时点以房屋拆迁许可证核发之日为准。

第二十五条 拆迁当事人对评估结果有异议的,可以在被告知评估结果之日起5日内,委托其他房地产评估机构重新评估。评估结果在规定的误差范围之内,原评估结果有效,评估费用由委托方支付;评估结果超过误差范围的,由市房地产管理部门组织专家进行鉴定后作出裁决,费用由过失的评估机构承担。

第二十六条 被拆迁人选择产权调换的,有权要求拆迁人提供的安置用房建筑面积不少于被拆迁房屋的建筑面积,拆迁人和被拆迁人应当按照被拆迁房屋的补偿金额和提供安置用房的价格,结清产权调换差价。

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。

被拆迁人房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的,拆迁人应当与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 拆迁政府直管公有住房或者单位自管公房的,承租人享有优先购房的权利,承租人向产权人支付购房款后,拆迁人对承租人进行补偿、安置;实行产权调换的产权人可易地安置承租人,易地安置应当在规划市区内,且住房面积不低于原住房面积;享受社会最低生活保障的承租人,无力自行解决住房的,给予妥善安置。

第二十九条 拆迁房改住房时,被拆迁人购买全部产权的,可以选择货币补偿或者产权调换;不购买全部产权的,可以按产权比例给予货币补偿。

第三十条 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给予重建,或者给予货币补偿。

第三十一条 拆除非住宅房屋,实行货币补偿的,依照本办法第二十三条予以补偿;实行产权调换的,按房地产市场评估价结算产权调换的差价。在安置前造成的停产、停业损失,拆迁人按评估结果给予补偿。

第三十二条 拆迁房屋在拆迁公告规定的拆迁期限内有下列

情形之一的,由拆迁人提出补偿安置方案报市房地产管理部门批准,并向公证机关办理证据保全后实施拆迁:

- (一)产权或者使用权纠纷尚未解决的;
- (二)产权人下落不明的;
- (三)房屋共有人不能协商达成一致意见的。

第三十三条 新建的安置用房应当做到设施完善,符合国家安全质量标准,并经建筑工程质量监督等有关部门验收合格后,方可交付使用。

第三十四条 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。

拆迁人延长过渡期限的,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。

第三十五条 采取过渡安置的,安置房屋为多层建筑的,过渡期限为2年;属高层建筑的,过渡期限不得超过3年。

拆迁人不得擅自延长过渡期限,周转房的使用人应按时腾退周转房。

第四章 法律责任

第三十六条 拆迁人违反本办法的规定,未取得房屋拆迁许可证、擅自实施拆迁的,由市房地产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。

第三十七条 拆迁人违反本办法的规定,以欺诈手段取得房屋拆迁许可证的,由市房地产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。

第三十八条 拆迁人违反本办法的规定,有下列行为之一的,由市房地产管理部门责令停止拆迁,给予警告,限期改正,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。

第三十九条 接受委托的拆迁单位违反本办法的规定,转让拆迁业务的,由市房地产管理部门责令改正,没收违法所得,并处罚合同约定的拆迁服务费 25% 以上 50% 以下的罚款。

第四十条 妨碍房地产管理部门工作人员依法执行公务的,由公安机关依照《中华人民共和国治安管理条例》的规定处罚,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十一条 市房地产管理部门违反本办法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

第四十二条 本办法所称拆迁人,是指取得房屋拆迁许可证的单位。

本办法所称被拆迁人,是指被拆迁房屋的所有人。

本办法所称房屋承租人,是指与被拆迁人具有合法房屋租赁关系的单位或者个人。

第四十三条 在本市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,参照本办法执行。

第四十四条 市人民政府依据本办法制定实施细则。

第四十五条 本办法自 2002 年 11 月 1 日起施行。1995 年 7 月 28 日太原市人大常委会发布的《太原市城市房屋拆迁管理办法》同时废止。