重庆市城市房屋拆迁管理条例

（1999年3月26日重庆市第一届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）

第一章　总则第二章　拆迁管理第三章　拆迁补偿第四章　拆迁安置第五章　拆迁过渡与补助第六章　法律责任第七章　附则 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，保护拆迁人和被拆迁人的合法权益，根据国家有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。　　第二条　在本市城市规划区内国有土地上，因城市建设需要拆迁房屋及其附属物的，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建设单位或个人。　　本条例所称被拆迁人是指被拆除房屋及其附属物的所有人和使用人。　　第四条　城市房屋拆迁遵循以下原则：　　（一）符合城市规划的建设需要；　　（二）兼顾国家、集体和个人利益；　　（三）＂拆一还一＂与改善居住条件相结合；　　（四）依法保护房屋所有权及使用权；　　（五）依法对被拆迁人给予补偿和安置；　　（六）被拆迁人按期完成搬迁并依照本条例的规定享受补偿和安置。　　第五条　市房地产行政主管部门（以下简称为市房屋拆迁主管部门）主管本市行政区域内的城市房屋拆迁工作。　　区、县（市）人民政府确定的房屋拆迁主管部门主管本行政区域内的城市房屋拆迁工作。　　第六条　市和区、县（市）人民政府应当加强对城市房屋拆迁工作的领导，并对在城市房屋拆迁工作中有突出贡献的单位或者个人给予奖励。　　市和区、县（市）人民政府的建设、土地、规划、公安、市政、工商等有关部门和街道办事处应当积极配合协助房屋拆迁主管部门做好房屋拆迁补偿安置工作。第二章　拆迁管理　　第七条　市房屋拆迁主管部门的主要职责是：　　（一）执行国家和本市有关城市房屋拆迁管理的法律、法规、规章和政策；　　（二）负责对房屋拆迁被委托人的资质审查、人员培训，核发房屋拆迁资格证书；　　（三）制定房屋评估标准；　　（四）审查批准房屋拆迁计划和补偿、安置方案，核发房屋拆迁许可证，发布房屋拆迁通告；　　（五）对房屋拆迁活动进行监督检查；　　（六）裁决房屋拆迁补偿和安置纠纷；　　（七）依照本条例的规定实施强制拆迁或者申请人民法院强制拆迁；　　（八）对下级拆迁主管部门不适当的行政行为予以纠正；　　（九）对违反本条例的行为进行处罚。　　区、县（市）房屋拆迁主管部门的主要职责为前款第（一）、（四）、（五）、（六）、（七）、（九）项。　　拆迁工作人员应依法实施拆迁，不得在拆迁工作中使用威胁、恐吓、欺诈等手段。　　第八条　单位或个人因建设需要拆迁城市房屋的，必须取得房屋拆迁主管部门核发的房屋拆迁许可证。　　第九条　有下列情形之一的，由市房屋拆迁主管部门核发房屋拆迁许可证：　　（一）市以上重点建设工程和跨区、县（市）建设工程；　　（二）主城区拆除房屋建设面积在一万平方米以上的工程；　　（三）主城区外拆除房屋建筑面积在一万五千平方米以上的工程；　　（四）拆除涉外房产、军事设施、宗教房产、文物古迹等工程；　　（五）区、县（市）房屋拆迁主管部门认为应当上报审批的工程。　　第十条　拆迁人可以自行选择具有相应房屋拆迁资格的单位实施拆迁。　　拆迁人在原用地范围内和有能力自行拆迁的，经房屋拆迁主管部门同意，可自行拆迁。　　取得相应房屋拆迁资格的拆迁人，可自行组织拆迁。　　市和区、县（市）房屋拆迁主管部门不得接受拆迁委托。　　第十一条　房屋拆迁主管部门在收到拆迁人的冻结申请并在拆迁人提供建设工程选址意见书或建设用地预办通知书后，应当发出冻结通知书，通知当地公安派出所及规划、工商、市政、土地、教育、邮电等部门在拆迁范围内按职责分工做好下列工作：　　（一）暂停办理迁入居民户口和居民分户。因出生、军人复转退、职工正常调动、大中专毕业生分配、结婚等确需入户的除外；　　（二）暂停办理房屋的买卖、交换、析产、分割、赠与、抵押、典当、分户、出租、改变用途、调配等手续，不准扩建、改建房屋（经鉴定的危房排危除外）；　　（三）暂停核发营业执照。督促临时服务网点、售货亭和设置的摊位等自行拆除和迁出。　　房屋拆迁冻结通知有效期限为六个月，特殊情况需要延长的，须经市拆迁主管部门批准。　　第十二条　申领房屋拆迁许可证的程序，按以下规定办理：　　（一）由拆迁人持建设工程规划许可证、建设用地许可证、拆迁计划和补偿、安置方案（含安置房使用功能及质量，以及资信证明，向房屋拆迁主管部门提出拆迁申请；　　（二）房屋拆迁主管部门自收到拆迁人拆迁申请之日起二十日内核发房屋拆迁许可证，同时以房屋拆迁通告形式将拆迁人、拆迁范围、补偿安置方案、搬迁期限、过渡期限等内容予以公布。对不具备拆迁条件的，不予核发房屋拆迁许可证并说明理由。　　房屋拆迁主管部门在审查拆迁人拆迁补偿安置方案时，应当听取被拆迁人的意见。　　房屋拆迁主管部门和拆迁人应当及时进行拆迁动员，做好拆迁法规、政策的宣传解释工作。　　第十三条　自领取房屋拆迁许可证之日起三个月内不拆迁的，房屋拆迁许可证自行失效，因不可抗力因素造成延期拆迁的除外。　　第十四条　搬迁期限为拆迁通告发布之日起二个月内，拆迁腾地的期限为拆迁通告发布之日起六个月内。特殊情况需要延长期限或停止拆迁的，须经批准拆迁的房屋拆迁主管部门同意。　　第十五条　拆迁人与被拆迁人应当在规定的搬迁期限内签订补偿、安置协议，协议应当规定补偿形式和补偿金额、安置房面积和安置地点及安置房质量、搬迁过渡方式和过渡期限、违约责任和当事人认为需要约定的其他事项。　　补偿、安置协议订立后，可以向公证机关办理公证，并向批准拆迁的房屋拆迁主管部门备案。　　拆除依法代管的房屋，补偿、安置协议订立后，必须经公证机关公证，并办理证据保全。　　第十六条　在房屋拆迁通告规定的搬迁期限内，拆迁人与被拆迁人就补偿形式和补偿金额、安置用房的面积和安置地点、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。被拆迁人是区、县（市）房地产行政管理部门的，由同级人民政府裁决。　　当事人对前款规定的裁决不服的，可以在接到裁决书之日起十五日内向人民法院提起诉讼。如拆迁人已按本条例之规定对被拆迁人作了安置或者提供了临时周转房的，在诉讼期间，不停止拆迁的执行。　　第十七条　在本条例第十六条规定的裁决作出的搬迁期限内，被拆迁人逾期拒绝搬迁的，由作出裁决的机关申请人民法院强制搬迁或者由县级以上人民政府责成有关部门予以强制搬迁。　　第十八条　拆迁人转让建设项目时，尚未完成拆迁补偿安置的，原拆迁协议载明的有关权利、义务随之转移给受让人。项目转让人应当书面通知被拆迁人。　　拆迁人转让建设项目，应经批准拆迁的房屋拆迁主管部门同意后，方可办理用地、规划和房屋拆迁变更手续。　　第十九条　法律、法规对拆迁涉外房产、军事设施、学校房产、宗教房产、文物古迹等另有规定的，依照有关法律、法规执行。　　第二十条　房屋拆迁主管部门对房屋拆迁活动进行检查，被检查者必须如实提供情况和资料。检查者应为被检查者保守技术和商业秘密。　　第二十一条　被拆迁房屋的当事人占用工作时间参加拆迁动员会和搬家，所在单位应当给予公假，不能给予公假的，由拆迁人给予适当补助。　　第二十二条　房屋拆迁主管部门应当建立健全房屋拆迁档案制度，加强对房屋拆迁档案资料的管理。　　拆迁人在拆迁过程中，应当按照有关规定及时整理并妥善保管拆迁档案资料，在完成拆迁后三个月内向当地房屋拆迁主管部门报送拆迁档案资料。第三章　拆迁补偿　　第二十三条　拆迁人应当对被拆除房屋及其附属物所有人给予补偿。　　拆除违法建筑、超过批准使用期限的临时建筑和虽无规定使用期限但已使用两年以上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重量价格结合使用时间给予作价补偿。　　第二十四条　拆迁补偿实行产权调换、作价补偿或者产权调换和作价补偿相结合的形式。　　拆除单位自管房屋和私有房屋的拆迁补偿形式，由被拆房屋所有人自行选择。　　产权调换是指拆迁人与房屋所有人的房屋产权的调换。产权调换的面积按照房屋所有权证载明的合法建筑面积计算。　　作价补偿是指拆迁人对被拆除的房屋，按其价值，以货币结算方式给房屋所有人的补偿。作价补偿的金额按照所拆房屋所有权证载明的合法建筑面积的重置价格结合成新结算。　　产权调换和作价补偿相结合是指拆迁人对房屋所有人的补偿形式，部分采用产权调换，部分采用作价补偿。　　第二十五条　拆除政府直营公有住宅以及学校、医院的公益性房屋及其附属物，拆迁人应当按照原性质、原规模予以还建（产权调换，互不结算差价。下同），或者按照重置价格给予补偿，或者由市和区、县（市）人民政府按照城市规划统筹安排重建。　　第二十六条　拆除非公益事业的房屋的附属物不作产权调换，由拆迁人按重量价格结合成新给予补偿。　　被拆除房屋的装饰物，由所有人（或使用人）自行拆除，不予补偿；不能自行拆除的，给予适当补偿。　　第二十七条　拆除教堂、寺庙、道观按本条例第二十五条规定办理。　　拆除宗教团体的其他房屋，由拆迁人与有关宗教团体协商解决。协商达不成协议的，由房屋拆迁主管部门或同级人民政府裁决。对裁决不服的，按本条例第十六条第二款的规定执行。　　第二十八条　拆除住宅房屋在拆迁范围内或就近以产权调换形式补偿，实际偿还建筑面积与原拆除房屋建筑面积相等的，按建筑安装工程造价结算；超过或不足原拆除房屋建筑面积的部分按房屋综合造价结算。　　第二十九条　拆除非住宅房屋在拆迁范围内或就近以产权调换形式补偿，实际偿还建筑面积与原拆除房屋建筑面积相等的，按建筑安装工程造价结算；超过或不足原拆除房屋建筑面积的部分按商品房价格结算。　　第三十条　拆除住宅房屋或非住宅房屋实行从房屋高价位地区迁往低价位地区安置并以产权调换形式补偿的，实际偿还建筑面积与原拆除房屋建筑面积相等的，按建筑安装工程造价结算；超过或不足原房的部分按房屋综合造价结算。但按本条例第四十一条第一款第（二）、（三）项和第四十二条第（一）、（二）项规定增加的面积，拆迁人或者房屋所有人不得向房屋使用人收取超面积安置费用，房屋所有人与拆迁人不予结算。　　第三十一条　拆除出租房屋，原租赁关系继续保持。因原租赁要素发生变化，其租赁合同应作相应修改。　　第三十二条　因建设需要拆除城市基础设施，拆迁人必须按城市规划主管部门批准的建设规划执行，恢复和提高其使用功能的，不予补偿。法律、法规另有规定的，从其规定。　　第三十三条　拆除有产权纠纷或使用权纠纷的房屋，在房屋拆迁主管部门公布的规定期限内纠纷未解决的，由拆迁人提出补偿、安置方案，报房屋拆迁主管部门批准后实施拆迁。房屋拆迁主管部门在拆迁前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。　　第三十四条　对拆除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主管部门公布的规定期限内达不成抵押协议的，由拆迁人参照本条例第三十三条的规定实施拆迁。　　对拆除设有抵押权的房屋实行作价补偿的，由抵押权人和抵押人重新设立抵押物或者由抵押人清偿债务后，方可给予补偿。第四章　拆迁安置　　第三十五条　房屋拆迁通告发布前具有下列条件之一的，为拆迁安置对象：　　（一）持有房屋所有权证和土地使用权证的私有房屋所有权人；　　（二）持有公有房屋使用合同的单位和个人；　　（三）持有房屋所有权证和土地使用权证的自有自用房屋的单位。　　房屋拆迁通告发布前私有房屋出租的，私有房屋所有权人得到安置后，应按租赁协议安置房屋使用人。　　第三十六条　拆迁安置可以采取货币安置、现房安置或者货币安置与现房安置相结合的方式。安置用房不能一次解决的，应当在拆迁安置协议中明确过渡方式和过渡期限。　　第三十七条　私有房屋所有人选择货币安置方式的，拆迁人应当予以支持，并与私有房屋所有人签订货币安置协议，一次性结算货币安置款。　　公有房屋使用人选择货币安置方式的，须经房屋所有人同意。公有房屋使用人应按购买公有房屋政策规定的价款支付给房屋所有人。　　货币安置款额标准应根据被拆迁房屋使用性质、拆迁范围同类地段商品房平均售价、应安置房面积等因素确定。　　第三十八条　对拆迁的安置地点，应当根据城市规划的要求、建设工程的性质和安置对象的特点在原拆迁范围内或就近或异地安置。属城市基础设施建设或政府确定的土地整治工程，实行异地安置。　　安置对象要求一次性安置的，拆迁人应提供现房安置；新建工程为非住宅的，原住宅部分应异地一次性现房安置。　　第三十九条　对在原拆迁范围内进行安置的，拆迁人应当先建安置房或者先行安置。　　住宅安置房必须符合国家普通民用住宅设计规范的基本要求和质量标准。　　第四十条　拆迁人对安置对象进行安置时，不得以公摊面积冲抵应还房的面积。　　拆迁安置住宅房屋应公开房号、先搬优选，由先行搬迁的被拆迁人在同等户型条件下优先选择安置的楼层和朝向。　　第四十一条　拆除住宅房屋，拆迁人应当结合自然开间，按下列规定以成套房屋安置：　　（一）在拆迁范围内或就近用新房安置的，按照原居住面积安置；　　（二）在拆迁范围外或就近用旧房安置的，应当增加居住面积；　　（三）从房屋高价位地区迁往低价位地区用新房安置的，应当增加居住面积；用旧房安置的，应当相应增加居住面积。　　第四十二条　拆迁非住宅房屋，拆迁人应当根据房源条件，按照下列规定给予安置：　　（一）在原拆迁范围内或就近用新房安置的，按原用房建筑面积安置；用旧房安置的，增加建筑面积；　　（二）从房屋高价位地区迁往低价位地区用新房安置的，应当增加建筑面积；用旧房安置的，应当相应增加建筑面积；　　（三）对原为单独经营的非住宅，现用大厅式、柜台式、搁栏式房屋在原拆迁范围内进行安置的，应当增加建筑面积；增加的建筑面积按政府规定的综合造价结算。　　第四十三条　对安置对象的有偿安置，按以下规定处理：　　（一）因户型的原因，实际安置的居住面积比应安置的居住面积减少或增加一平方米以内的（含一平方米），互不结算。对增加面积一平方米以上的部分，由安置对象按建筑安装工程造价向房屋所有人交纳超面积安置费；　　（二）对安置对象的安置，不得低于市人民政府规定的居住面积标准。实际安置居住面积超过原拆除房屋居住面积的，由安置对象按房屋综合造价向房屋所有人交纳超面积安置费。　　安置对象属公有房屋使用人并按前款规定交纳了超面积安置费的，其超面积安置部分在租赁期内免交租金，在购买该房屋时应在购房款中扣除。　　第四十四条　被拆除公有房屋使用人的安置权利，在征得房屋所有权人同意后可以依照有关规定转让。第五章　拆迁过渡与补助　　第四十五条　被拆除住宅使用人搬家，拆迁人应付给搬家补助费；被拆除非住宅使用人搬迁，拆迁人应付给搬迁补助费。　　在拆迁通告规定的搬迁期限内提前搬迁的，拆迁人应给予提前搬迁的奖励费。　　第四十六条　拆迁人不能一次解决被拆除房屋使用人的安置房屋的，应提供临时周转房或鼓励房屋使用人自行临时过渡。过渡期限自搬迁之日起按下列规定计算：　　（一）拆除房屋建筑面积在一万平方米以下的，过渡期限不得超过二年；　　　（二）拆除房屋建筑面积在一万平方米以上二万平方米以下的，过渡期限不得超过三年；　　（三）被拆除房屋建筑面积在二万平方米以上的，可以分期拆迁。　　特殊情况下需延长过渡期限的，须经批准拆迁的房屋拆迁主管部门同意，延长期限不得超过一年。　　第四十七条　在规定的过渡期限内，被拆除住宅使用人自行解决临时过渡的，拆迁人应当付给临时安置补助费；由拆迁人提供了临时周转房的，不付给临时安置补助费。　　第四十八条　在规定的过渡期限内，拆迁人按拆除的建筑面积提供了非住宅临时周转房的，不付给经济损失补助费。　　被拆除的属生产、经营性的非住宅房屋，在规定的过渡期限内，因拆迁人没有提供临时周转房造成停产、停业的，由拆迁人按原拆除房屋建筑面积和过渡期限长短一次性付给经济损失补助费。经济损失补助费由所有人与房屋使用人协商分割。　　第四十九条　拆迁当事人双方应当遵守过渡期限的协议，拆迁人不得擅自延长过渡期限。由拆迁人提供临时周转房的，房屋使用人到期不得拒绝迁往安置用房，并必须腾退周转房。　　第五十条　因拆迁人的责任使自行过渡的被拆迁人超过过渡期限的，从逾期之日起应当增加临时安置补助费或经济损失补助费；对由拆迁人提供临时周转房的被拆迁人，从逾期之日起应按超期增加比例部分付给临时安置补助费或经济损失补助费。增付的经济损失补助费由所有人与房屋使用人协商分割。　　第五十一条　因拆迁人的责任使实行产权调换的公有房屋所有人不能按期得到偿还房屋的，对房屋所有人，从逾期之日起应当按月付给原房屋租金损失。第六章　法律责任　　第五十二条　拆迁人违反本条例的规定，有下列行为之一的，由房屋拆迁主管部门予以警告，责令停止拆迁或限期改正，可并处伍千元以上二万元以下罚款：　　（一）未取得房屋拆迁许可证或未按房屋拆迁许可证的规定拆迁的；　　（二）委托未取得房屋拆迁资格证书的单位拆迁的；　　（三）擅自提高或者降低补偿安置标准，扩大或缩小补偿安置范围的。　　第五十三条　拆迁人超过规定过渡期限或擅自延长过渡期限的，由房屋拆迁主管部门对拆迁人予以警告，责令限期安置，可并处五千元以上三万元以下的罚款。　　第五十四条　违反本条例第十八条第二款的规定进行建设项目转让的，其用地、规划变更手续无效，由房屋拆迁主管部门责令限期改正，并处二万元以上五万元以下的罚款。　　第五十五条　拆迁人不按规定报送拆迁档案资料的，由房屋拆迁主管部门对拆迁人予以警告，责令限期改正，可并处以二千元以上五千元以下的罚款。　　第五十六条　拆迁人违反本条例第三十九条第二款规定，用未达到国家普通民用住宅设计规范的基本要求和质量标准的房屋安置被拆迁人的，由房屋拆迁主管部门责令限期整改或限期另行安置，并处一万元以上三万元以下的罚款。　　第五十七条　被拆迁房屋的使用人违反协议，拒绝按期搬迁或拒绝腾退周转房或强占房屋的，由房屋拆迁主管部门予以警告，责令限期搬迁或退还周转房或强占的房屋，可并处一千元以上三千元以下的罚款；对逾期拒不搬迁或拒不退还的，由县级房屋拆迁主管部门强制迁出或者申请人民法院强制迁出。　　被拆迁单位违反前款规定的，并可由其上级机关或有关部门对被拆迁单位的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分。　　第五十八条　当事人对城市房屋拆迁主管部门的具体行政行为不服的，可以依法申请复议或者直接向人民法院提起诉讼。　　当事人逾期不申请复议也不向人民法院起诉，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。　　第五十九条　侮辱、殴打房屋拆迁工作人员，阻碍房屋拆迁工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》有关规定处罚：构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第六十条　房屋拆迁主管部门负责人及拆迁工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的，由其所在单位或者上级主管部门、监察机关给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。第七章　附则　　第六十一条　本条例所称主城区是指渝中区、江北区、沙坪坝区、渝北区、南岸区、九龙坡区、大渡口区、巴南区、北碚区。　　第六十二条　本条例涉及的费额标准和安置、补助标准，由市人民政府另行规定。　　第六十三条　集资合作建房的房屋拆迁安置和集资方案，按照市和区、县（市）人民政府的规定和同级住房制度改革办公室批准的集资安置方案办理。　　第六十四条　三峡库区城镇移民的房屋拆迁管理按照《长江三峡工程建设移民条例》执行，不适用本条例。　　第六十五条　本条例适用中的具体问题，由市人民政府负责解释。　　第六十六条　本条例自1999年5月1日起施行。　　本条例生效前已实施拆迁的工程，按原条例的规定执行。