南宁市城市房屋拆迁管理办法

（1995年6月29日广西壮族自治区南宁市第九届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过　1996年1月9日广西壮族自治区第八届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准）

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　罚则第六章　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，保护拆迁当事人的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定和结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　凡在本市城市规划区内的国有土地上，因城市建设需要拆迁房屋及其附属物的，均适用本办法。　　第三条　本办法所称拆迁人是指取得《房屋拆迁许可证》的建设单位或者个人。　　本办法所称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）和使用人。　　第四条　房屋拆迁必须符合城市规划和有利于城市旧区改建。　　第五条　拆迁人必须依照本办法规定，并按先安置后拆迁的原则，对被拆迁人给予补偿和安置。被拆迁人必须服从城市规划建设需要，在规定搬迁期限内完成搬迁，不得借故拖延。　　第六条　南宁市城市房屋拆迁行政主管部门（以下简称房屋拆迁主管部门），主管本市城市房屋拆迁工作。其主要职责是：　　（一）贯彻执行房屋拆迁管理的法律、法规、政策和有关规定；　　（二）负责对房屋拆迁被委托人的资质审查，审核房屋拆迁计划和拆迁方案、核发《房屋拆迁许可证》，发布房屋拆迁公告；　　（三）负责对房屋拆迁活动的监督、检查和指导等工作，对违反本办法的行为进行处罚；　　（四）对拆迁人与被拆迁人在补偿金额、安置用屋面积和安置地点、搬迁过渡方式和过渡期限等方面的争议进行裁决；　　（五）对房屋拆迁工作人员进行业务培训和考核；　　（六）组织实施人民政府作出的限期拆迁决定和强制拆迁决定。　　南宁市城市房屋拆迁办公室负责本市城市房屋拆迁管理日常工作。　　规划、土地、城建、房产、公安、工商、教育等行政部门，应按各自的职责分工，配合市房屋拆迁主管部门做好城市房屋拆迁安置工作，保障城市房屋拆迁工作的顺利进行。　　第七条　南宁市人民政府对房屋拆迁工作中有突出贡献的单位或者个人给予奖励。第二章　拆迁管理　　第八条　任何单位或者个人需要拆迁房屋，应向市房屋拆迁主管部门提出申请，并提交下列文件和资料：　　（一）建设的计划批准书；　　（二）建设用地规划许可证及红线图；　　（三）旧区房地产开发项目的批准书；　　（四）土地使用意见书；　　（五）房屋拆迁计划和拆迁安置方案。　　经审核批准并取得《房屋拆迁许可证》后，方可拆迁。　　实施房屋拆迁不得超越经批准的拆迁范围和规定的拆迁期限。　　第九条　房屋拆迁可以由市人民政府统一组织进行，也可由拆迁人自行拆迁或委托拆迁。未取得房屋拆迁资格证书的单位不得接受拆迁委托。　　城市规划建设列为重点工程和成片改建的房屋拆迁可由市人民政府统一组织进行。　　房屋拆迁主管部门不得接受拆迁委托。　　第十条　房屋拆迁工作人员须经培训合格后，方可持证上岗。　　第十一条　市房屋拆迁主管部门应在发放《房屋拆迁许可证》的同时，将拆迁人、拆迁范围、搬迁期限、拆迁期限等以房屋拆迁公告或其它形式予以公布，拆迁公告公布后至回迁安置前，任何单位和个人不得在拆迁范围内进行下列行为：　　（一）房屋买卖、交换、析产、分割、赠与、出租、抵押、典当、调配及房产权属登记等；　　（二）居民常住户口的迁入和分户；　　（三）企业设立审批和核发营业执照；　　（四）房屋改建、扩建、装修、改变用途。　　拆迁人应及时向被拆迁房屋所有人和使用人发送房屋拆迁通知书；市房屋拆迁主管部门和拆迁人应及时向被拆迁人做好宣传动员工作。　　对在核发《房屋拆迁许可证》前，市人民政府已公告为近期规划改造的范围，亦按前款规定办理。　　第十二条　在暂停办理居民常住户口迁入的拆迁范围内，有下列情况之一的，可按户籍管理有关规定办理常住户口迁入手续：　　（一）因婚嫁而增加的人口及取得《生育证》的妇女所生的婴儿；　　（二）按规定分配的高等院校、中等学校的毕业生和批准退学、休学以及取消毕业分配资格的学生迁回拆迁范围家中的；　　（三）未安置住房的军队转业干部、复员退伍军人迁回拆迁范围家中的；　　（四）公派或因私出国（境）人员迁回拆迁范围家中的；　　（五）远洋海员迁回拆迁范围家中的；　　（六）经市劳动人事部门批准从外市调回本市或从郊县调入市区的干部、职工及其随迁家属，需在拆迁范围内直系亲属处落户的；　　（七）干部、职工因离休、退休、退职从市外迁回拆迁范围家中的；　　（八）归国华侨、港澳台同胞迁回拆迁范围直系亲属处定居的；　　（九）撤销宣告失踪、死亡的人员，返回拆迁范围家中的；　　（十）刑满释放人员和解除劳教、少管人员迁回拆迁范围家中的；　　（十一）在暂停办理居民常住户口迁入手续前，已办理完房屋的买卖、交换、析产、分割、赠与、分户、典当、调配等手续，尚未办理户口登记手续的；　　（十二）市人民政府规定准予办理户口迁入手续的其他人员。　　第十三条　拆迁期限自公告之日起计算，不得超过一年。在公告规定的拆迁期限内，拆迁人应与被拆迁人依照本办法和有关规定就补偿、安置等签订书面协议。　　补偿、安置协议应当明确规定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、违约责任及当事人认为需要订立的其他条款。　　第十四条　拆迁补偿、安置协议订立后，可向公证机关办理公证，并将协议送市房屋拆迁主管部门备案。　　拆除依法代管的房屋，代管人是房屋拆迁主管部门的，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　私房所有人在境外（包括在香港、澳门、台湾地区）的，由其代理人或使用人负责征求私房所有人对拆迁补偿或安置的意见，超过三个月不答复，或者无法通知私房所有人的，由市房屋拆迁主管部门审核，拆迁人向公证机关申请办理证据保全后，可先拆迁腾地，并对使用人给予临时安置。　　第十六条　拆迁当事人就补偿、安置问题经协商达不成协议的，由市房屋拆迁主管部门裁决。被拆迁人是房屋拆迁主管部门的，由市人民政府裁决。　　拆迁当事人对裁决不服的，可在收到裁决书之日起十五日内向市人民政府申请复议，也可向当地人民法院起诉，在诉讼期间如拆迁人已给被拆迁人按规定作了安置或提供了周转房的，不停止拆迁的执行。　　第十七条　在房屋拆迁公告规定或本办法第十六条第二款规定的裁决作出的拆迁期限内，被拆迁人无正当理由拒绝搬迁的，市人民政府可作出限期搬迁决定。逾期仍不搬迁的，可由市人民政府责成有关部门强制拆迁，或由市房屋拆迁主管部门申请人民法院强制拆迁。　　第十八条　法律、法规对拆迁使（领）馆房屋、军事设施、教堂、寺庙、文物等另有规定的，依照有关法律、法规执行。　　第十九条　市房屋拆迁主管部门应当对房屋拆迁活动进行检查，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。　　第二十条　市房屋拆迁主管部门应建立、健全拆迁档案制度，加强对拆迁档案资料的管理，凡市房屋拆迁主管部门立档需要的资料，各有关单位应当积极提供。　　第二十一条　拆迁完成后，拆迁人必须持建设项目计划批准文件、建设用地规划许可证、旧区房地产开发项目批准书、土地使用意见书、房屋拆迁许可证等有关证件同被拆迁人到市房产管理部门办理房屋产权的备案、注销、转移、变更、新增登记手续。土地使用权需要变更的，必须经市土地管理部门办理土地使用权变更手续。　　办理房屋产权登记所需的费用，因拆迁需要重新办理的，由拆迁人负担，原未办理现因拆迁需要补办的，由被拆迁人负担。第三章　拆迁补偿　　第二十二条　拆迁人应依照本办法规定对被拆除房屋及其附属物的所有人（包括代管人、国家授权的国家房屋及其附属物的管理人）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，规划管理部门在核发建设工程规划许可证时有明确规定的，则按规定执行；未作规定的，应按临时建筑的质量和使用期限给予适当补偿。　　自拆迁公告公布之日起，被拆迁人继续进行房屋及其附属物改建、扩建等工程的部分和进行房屋装饰的，不予补助。　　第二十三条　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。　　产权调换的面积按照所拆除房屋建筑面积计算，作价补偿的金额按照所拆房屋建筑面积的重置价格结合成新结算。　　第二十四条　拆除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、规模予以重建，或者按照重置价格给予补偿，或由市人民政府按照城市规划统筹安排。　　拆除非公益事业房屋的附属物不作产权调换，由拆迁人适当给予作价补偿。　　第二十五条　以产权调换形式偿还的非住宅房屋（不含营业铺面），按原面积偿还，其结构差价按照重置价格结算，偿还建筑面积超过原建筑面积的部分，按照商品房价格结算；偿还建筑面积不足原建筑面积的部分，按照重置价格结合成新结算。　　以产权调换形式偿还的营业铺面，原地或就地安置的，按原建筑面积偿还，其结构和装饰差价按照重置价格结算；从区位好的地段迁入区位差的地段，要适当增加面积；偿还建筑面积超过补偿面积的部分，按商品房价格结算；偿还建筑面积不足补偿面积的部分，按重置价格结算。　　第二十六条　拆除属于单位的非住宅房屋由被拆迁人自建的，拆迁人应按规定给予补偿。　　第二十七条　按照规划要求，调整产业结构或工业布局而关、停、并、转的被拆迁人，其上级主管部门应在本系统内部做好调整安置工作。拆迁人应按有关规定给予补偿。　　第二十八条　以产权调换形式在原地或就近偿还的住宅房屋，偿还面积与原建筑面积相等部分，互不作价；偿还面积超过原面积十平方米以内（含十平方米）的，按重置价格结算；偿还面积超过原面积十平方米以上的部分，按商品房价格结算；偿还面积不足原面积的部分，按重置价格补偿。　　拆除住宅房屋是平房的，偿还的住宅房屋公用楼梯面积不得作价结算。　　以产权调换形式从区位好的地段迁入区位差的地段，按照地段区差增加补偿面积，偿还面积超过补偿面积在二十平方米以内（含二十平方米）的部分，按重置价格结算；超过二十平方米以上的部分，按商品房价格结算。　　第二十九条　拆除房屋产权注明为简易结构的房屋或实地核实属简易结构的，产权调换按重置价结算差价。　　第三十条　被拆除房屋所有人（使用人）不保留产权的，按征购价格补偿。　　第三十一条　拆除公、私房住户，凡未经规划管理部门批准，擅自改变使用性质，将住房改作营业铺面的，拆除时，一律按原房屋产权注明的面积和用途进行补偿。　　第三十二条　拆除出租的公有住宅房屋，实行产权调换，新建或调换安置的房屋产权交给所有人，原租赁关系继续保持，按新调换安置面积重新办理租赁手续。　　第三十三条　拆除有产权纠纷的房屋，在市房屋拆迁主管部门公布的规定期限内纠纷尚未解决的，由拆迁人提出补偿安置方案，报市房屋拆迁主管部门批准后实施拆迁，拆迁前市房屋拆迁主管部门应组织拆迁人、被拆迁人及有关部门对被拆除的房屋进行勘察记录、评估并向公证机关办理证据保全。　　第三十四条　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市房屋拆迁主管部门公布的规定期限内达不成抵押协议的，由市房屋拆迁主管部门依照本办法第三十三条规定实施拆迁。　　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权或者抵押人清偿债务后，方可给予补偿。　　第三十五条　拆除房产管理部门管理的公房，按规定补偿安置，补偿安置的房屋由房产管理部门管理。　　第三十六条　拆除1966年6月以前建造或原属集体土地后划为国有土地的房屋，一直使用至今，但业主至今未办理产权证的，在拆迁公告公布两个月内，业主必须持当地居委会、派出所证明，向房产管理部门申请并登报公布无异议后，由拆迁人按原建筑面积补偿，办证所需费用由被拆迁人负担。　　第三十七条　在拆迁范围内的测量标志、道路、桥梁、管线、通讯、人防工事、绿地等市政工程设施，确需迁移、拆除的，应报有关部门，由所属部门按原结构标准迁移或回建，费用由拆迁人支付，如要求改变结构、提高标准，增加的投资由其自行解决。第四章　拆迁安置　　第三十八条　拆迁人对应当安置的被拆迁房屋使用人依照本办法给予安置，安置用房不能一次解决的，可用周转房过渡或自行临时过渡，周转房过渡的住房面积一般不得少于原住房面积的百分之七十。过渡期限应当在协议中明确。　　临时安置周转房应具备正常的居住条件和基本生活设施，离市区较远的，拆迁人应解决交通工具或付给适当的交通费。　　属易地安置的，应一次安置到位。　　被拆除房屋使用人是指在拆迁范围内具有常住户口的公民和拆迁范围内具有营业执照或者作为正式办公地的机关、团体、企业、事业单位。　　第三十九条　拆迁居住房屋应安置的人口，以拆迁公告公布之日起，在拆迁范围内常住户口为计算标准，但有下列情况之一的，不予安置：　　（一）他处另有住房且居住不困难的；　　（二）因入托、入学等原因，户口报在拆迁范围内亲属处的；　　（三）租用无房屋租赁许可证的房屋使用人。　　第四十条　拆迁范围内有下列非常住户口的居民应予计入安置人数，但不分户安置：　　（一）原有常住户口，已应征入伍的现役军人（不包括已在外地结婚的）；　　（二）夫妻一方在外地单位工作的；　　（三）按规定户口报在大、中专学校的学生和住在本市工作单位的海员、船员、野外勘测人员；　　（四）夫妻一方住在工作单位集体宿舍的；　　（五）出国留学在签证期内的（包括自费留学）；　　（六）未成年子女因入托、入学等原因，常住户口不在父母或监护人处的；　　（七）夫妻一方居住在拆迁范围内，另一方居住在拆迁范围外且居住有困难的；　　（八）市人民政府规定应予计入安置人数的其它情况。　　第四十一条　拆除住宅房屋，原地或就近安置的，除租用公有房屋的公共伙房和卫生间的，安置面积增加百分之五外，其他一律按原建筑面积安置。　　拆除私房自搭阁楼用于住人的，层高净空在一点七米以上、二点一九米以内，可按实际情况给予适当补偿或按百分之六十面积安置。　　对从区位好的地段迁入区位差的地段，可按照地类差适当增加面积，拆迁人不得作价结算。　　租用公有住宅房屋的租户要求增加面积的，经房屋产权单位批准和拆迁人同意，可由租户先支付增加部分面积款项，新增加面积部分产权仍属国家所有，原房屋面积照常按房产部门统一租金标准交纳房租，新增加的部分面积，用先支付价款抵扣房租。　　第四十二条　被拆迁人因搬迁所需费用，由拆迁人按规定给予搬迁补助费。　　第四十三条　临时过渡由被拆迁人自行解决的，或由其所在单位协助解决的，在规定过渡期限内，拆迁人应按规定付给被拆迁人临时过渡补助费。非住宅房屋应区分不同的性质和用途付给临时过渡费，协议签订后，拆迁人应将临时过渡补助费一次性付给被拆迁人。　　第四十四条　临时过渡期限一般为十八个月，确有特殊情况的，最长时间不得超过三十个月。　　由于拆迁人的责任延长过渡期的，对自行解决过渡的被拆迁人，从逾期之月起六个月内加倍付给补助费，超过六个月的，按三倍付给。属拆迁人提供周转房过渡的，从逾期之月起，视为自行解决过渡对待，拆迁人应按自行过渡补助费标准付给被拆迁人。　　在规定期限内拆迁人提供安置房的，被拆迁人不得拒绝迁往安置用房和腾退周转房，由于被拆迁人的责任，对自行解决过渡的，拆迁人可停止付给临时过渡补助费，由拆迁人提供周转房的，按相同标准收取被拆迁人的房租费。　　第四十五条　拆除非住宅房屋造成停产、停业引起经济损失的，按下列予以安置：　　（一）拆除用于生产的房屋，由拆迁人按规定付给被拆迁人生活补助费（不含国家财政拨款单位），雇请临时工要清退的一次性发一个月的生活补助费。　　（二）拆除用于商业营业网点的公有或私有房屋，按规定的实际营业使用面积计算，根据地段和营业范围给予适当补助费，雇请的临时工一次性付给一个月的生活补助费；拆迁人已提供周转营业房的（地段相同），不付给临时补助费。　　第四十六条　安置房屋的修建标准须符合国家住宅修建的有关规定。第五章　罚则　　第四十七条　拆迁人有下列行为之一的，由市房屋拆迁主管部门予以警告，责令停止拆迁，赔偿经济损失并可按下列规定处以罚款：　　（一）未取得《房屋拆迁许可证》或未按《房屋拆迁许可证》规定擅自拆迁的；　　（二）委托未取得《房屋拆迁许可证》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；　　（四）任意扩大或缩小已依法确定的拆迁范围的；　　（五）无正当理由超过规定拆迁期限或擅自延长过渡期的；　　（六）其它违反本办法的。　　第四十八条　被拆迁人违反协议、拒绝腾退周转房的，以及违反拆迁有关规定，影响国家建设的，由市房屋拆迁主管部门对被拆迁人予以警告、责令限期退还周转房，并可处以罚款。　　被拆迁人违反第十一条第四点的规定，不听劝告继续施工的，按违章建筑处理。　　第四十九条　罚没款全额上缴同级财政。　　第五十条　阻碍房屋拆迁工作人员依法拆迁房屋的，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。　　第五十一条　被处罚的当事人对处罚决定不服的，按《中华人民共和国行政诉讼法》的有关规定执行。　　第五十二条　房屋拆迁工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，由执法机关依法追究刑事责任。第六章　附则　　第五十三条　拆迁人按国家有关规定向市房屋拆迁主管部门缴纳房屋拆迁管理费。　　拆迁人可对主动配合按期搬迁的被拆迁人实行适当奖励和优先选择拆迁安置房。　　第五十四条　拆除产权属军队所有的房屋，按军队有关规定办理。　　军队进行住宅建设或军事设施建设需要拆迁地方房屋及其附属物的按本办法执行。　　第五十五条　南宁市人民政府可根据本办法制定实施细则，武鸣、邕宁县可参照本办法执行。　　第五十六条　本办法在具体应用中的问题，由市房屋拆迁主管部门解释。　　第五十七条　本办法自公布之日起施行。原《南宁市城市建设拆迁安置的若干规定》同时废止。