重庆市城市房屋拆迁管理办法

（2001年2月1日经市人民政府第76次常务会议审议通过）

　　第一条　根据《重庆市城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《拆迁条例》），制定本办法。　　第二条　单位或个人因建设需要拆迁城市房屋及其附属物的，必须向房屋拆迁主管部门申报并取得房屋拆迁许可证后，方可实施房屋拆迁。一个建设项目需要进行城市房屋拆迁的，应当整体报批，不得化整为零。　　第三条　《拆迁条例》第十条所称具有相应房屋拆迁资格的单位，是指持有经市房屋拆迁主管部门核发的《拆迁资格证书》的代办拆迁单位和自办拆迁单位。拆迁单位资质管理办法由市房屋拆迁主管部门制定。　　第四条　房屋拆迁主管部门在收到拆迁人的冻结申请并提供建设工程选址意见书和建设用地预办通知书后，应在7个工作日内发出房屋拆迁冻结通知书。　　第五条　拆迁人申领《房屋拆迁许可证》时，应提交以下证件：　　（一）规划管理部门核发的建设用地规划许可证；　　（二）土地管理部门核发的建设用地批准书；　　（三）拆迁计划和拆迁补偿安置方案；　　（四）金融机构出具的用于拆迁补偿、安置的专项存储资金证明或其他拆迁安置资信证明。　　第六条　拆迁计划和补偿安置方案应当包括以下内容：　　（一）被拆迁房屋及其附属物的状况（房屋用途、面积、权属等）；　　（二）拆迁实施方式、补偿和安置形式；　　（三）拆迁补偿费、安置费、补助费的预算方案；　　（四）一次性现房安置和临时安置周转房的实施方案；　　（五）拆迁时间和回迁安置时间。　　第七条　拆迁人实施房屋拆迁，不得擅自改变拆迁范围。因规划调整需要改变拆迁范围的，拆迁人应在改变的范围内实施拆迁前，持规划变更手续到原批准拆迁的主管部门办理房屋拆迁变更手续。　　第八条　主城区范围内拆迁补偿安置等费额标准按附件1-5规定的标准执行。其中，附件1-3所列费额标准，可由所在区人民政府按上下浮动20％、六类以下地区向下浮动50%的范围，制定具体执行标准，报市房屋拆迁主管部门备案。　　前款规定以外地区，必须执行附件4的规定；其他的拆迁补偿安置等费额标准，由所在区县（自治县、市）人民政府参照附件1-3和附件5的规定，制定具体执行标准，报市房屋拆迁主管部门备案。　　第九条　拆迁主城区住宅房屋原则上实行货币安置或一次性现房安置方式。确需过渡安置的，应报市房屋拆迁主管部门批准。　　安置对象选择现房安置的，其人均现房安置居住面积不得少于8平方米。　　安置对象选择现房安置的，拆迁人应提供两处以上的房源供安置对象选择。拆迁人与被拆迁人签订的补偿安置协议，由拆迁人报送房屋拆迁主管部门备案；要求办理公证的，其公证费由双方共同负担。　　第十条　被拆除房屋中不能自行拆除的装饰物，可由拆迁人和被拆迁人协商处理，也可由拆迁人委托具有房屋拆迁评估资格的房产价格评估机构按照重置价格结合成新作价评估后给予补偿。　　第十一条　在房屋拆迁冻结通知书下达之日前，具有房屋所有权证、国有土地使用证、工商营业执照并按经营门面使用的，按非住宅房屋补偿安置。　　未经土地和房屋行政主管部门批准，擅自将住宅房屋改变为非住宅房屋的，按住宅房屋补偿安置。　　第十二条　拆除拥有部分所有权的公有住宅房屋以实物安置方式安置的，应按房改政策规定转换成完全所有权后，方可按拆除完全所有权房屋的补偿安置规定办理。　　第十三条　拆迁安置对象选择货币安置方式的，其货币安置款计算公式为：　　货币安置款额＝[拆迁范围内同类地段商品房平均售价-（新房建筑安装工程造价-被拆除房屋重置价格）]×被拆除房屋建筑面积。　　公式中：拆迁范围同类地段商品房平均售价由房屋拆迁主管部门在审查补偿安置方案时核定；新房建筑安装工程造价－被拆除房屋重置价格＝拆迁安置对象应支付的新旧房屋结构差价，分别按所在区县（自治县、市）人民政府依据本办法第八条规定制定的具体执行标准计算。　　第十四条　共有房屋所有权人选择货币方式补偿安置的，应当签订货币补偿安置协议，并按所有权比例分割货币补偿安置款。　　第十五条　公有房屋使用人选择货币安置方式的，必须征得房屋所有权人同意，并签订货币安置款分配合同。　　对公有住宅房屋按货币安置方式安置的，公房使用人应当按照购买公有房屋政策规定的成本价标准向所有权人支付货币安置款。对公有非住宅房屋货币安置款的分配，由所有权人和使用人协商确定。　　第十六条　被拆除公有房屋使用人转让安置权的，必须征得房屋所有权人同意后，方可按照有关规定办理。　　第十七条　公有房屋使用人按规定交纳了超面积安置费的，自1999年5月1日起，其超面积安置部分在租赁期内免交租金，但房屋维修时应按比例承担维修费用。　　第十八条　《拆迁条例》第二十八条、第二十九条、第三十条所称实际偿还建筑面积是指所还房套内建筑面积与公摊建筑面积之和。其中，公摊建筑面积的计算与划分，按国家和本市制定的房屋建筑面积计算规则执行。　　对原为单独经营的非住宅，现用大厅式、柜台式、搁栏式房屋安置的，实际安置的净使用面积不得少于被拆除房屋的净使用面积，由此增加的建筑面积按政府规定的综合造价结算。　　第十九条　按照《拆迁条例》第四十三条的规定，拆迁安置对象按综合造价交纳了超面积安置费的即取得超面积安置部分的完全所有权；拆迁安置对象按建安造价交纳了超面积安置费的，应当按安置时房屋综合造价补差后，方可按完全所有权办理。　　第二十条　因拆迁人的责任使自行过渡的拆迁安置对象延长过渡期限的，从逾期之月起，对拆迁安置对象按月增加临时安置补助费或经济损失补助费，逾期半年以内的增加30％，逾期半年到1年以内的增加60％，逾期1年以上的增加100％。　　第二十一条　《拆迁条例》中的有关名词解释：　　（一）居住面积是指房屋除厨房、厕所、阳台、过道以外的室内有效面积；　　（二）旧房是指用于安置的房屋已使用5年以上或没有单独厨房、厕所配套设施的房屋；　　（三）房屋高价位地区是指房屋所处地段土地等级高于安置房屋所在地段土地级别差在一个级差以上的地区。　　第二十二条　本办法附件中的费额标准需要调整变动时，由市房屋拆迁主管部门会同市物价、财政部门提出调整意见，报市人民政府批准后公布执行。　　第二十三条　本办法适用中的具体问题，由市房屋拆迁主管部门负责解释。　　第二十四条　本办法自2001年4月1日起施行。　　本办法生效前已实施拆迁的工程，按原规定执行。