江苏省城市房屋拆迁管理条例

（1990年12月19日江苏省第七届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）

第一章　总则第二章　拆迁程序第三章　拆迁补偿第四章　拆迁安置第五章　法律责任第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为适应城市建设和国家经济发展的需要，加强城市房屋拆迁管理，保护公民、法人或其他组织的合法权益，根据国家有关法律、法规，结合本省实际情况，制定本条例。　　第二条　在城市规划区内因城市建设需要拆迁的房屋（含建筑物、附属物），均适用本条例。　　第三条　省人民政府建设行政主管部门主管本省行政区域内的城市房屋拆迁工作。　　市、县行政区域内的城市房屋拆迁主管部门，由市、县人民政府确定。　　第四条　对依法批准的建设用地范围内的房屋拆迁，必须给予被拆迁人补偿和安置，各有关部门、单位和个人必须服从和配合。第二章　拆迁程序　　第五条　因城市建设需要拆迁房屋的单位和个人（以下统称拆迁人），须持建设项目批准文件、建设用地规划许可证、建设用地批准文件和其他有关批准文件，向当地房屋拆迁主管部门提出房屋拆迁申请，交纳拆迁管理费，领取房屋拆迁许可证后，方可委托或自行拆迁。　　第六条　拆迁范围确定后，由房屋拆迁主管部门通知公安、工商、房管、城建、街道办事处等部门和单位，停止办理拆迁范围内的户口迁入、分立，工商营业执照，房屋翻建（包括扩建、改建）、买卖、交换、出租等手续，但停办手续的期限最长不得超过二年。　　第七条　房屋拆迁许可证一经核发，房屋拆迁主管部门应将拆迁人、拆迁范围、搬迁时限等予以公告，任何单位和个人不得擅自改变。拆迁人应及时向被拆迁房屋的所有人和使用人（以下统称被拆迁人）发送房屋拆除通知书。有关部门和单位应及时向被拆迁人做好宣传解释工作。　　被拆迁人接到房屋拆除通知书后，应及时到房管、土地等部门办理房屋、土地所有权或使用权的变更登记手续。　　第八条　在房屋拆迁公告规定期限内，拆迁人应与被拆迁人依法签订书面拆迁协议。拆迁协议应载明补偿形式，补偿金额，安置用房面积、地点，搬迁过渡方式，过渡期限和违约责任等内容。拆迁协议须由房屋拆迁主管部门鉴证或由公证机关公证。　　第九条　受拆迁人委托的单位实施拆迁时，须持有房屋拆迁主管部门核发的房屋拆迁资格证书。　　第十条　房屋拆迁主管部门负责对各项拆迁活动进行监督检查。被检查者应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。第三章　拆迁补偿　　第十一条　拆迁人对被拆除房屋的所有人，应依法给予合理补偿。补偿可采用作价补偿、产权调换或作价补偿和产权调换相结合的形式。　　第十二条　作价补偿应按照被拆除房屋建筑面积的重置价格结合成新结算。　　第十三条　以产权调换形式偿还的私有和单位自有住宅房屋，偿还建筑面积与被拆除建筑面积相等的，按照重置价格结合成新与建筑安装工程造价结算；偿还建筑面积超过被拆除建筑面积且在规定安置标准内的，超过部分按照住宅房屋的成本结算；偿还建筑面积超过规定安置标准的，超过部分按照商品房价格结算。　　第十四条　拆除直管公有住宅房屋，应以安置的建筑面积归还产权，原旧房由拆迁人拆除。　　第十五条　以产权调换形式偿还的非住宅房屋，偿还建筑面积与被拆除建筑面积相等的，按照重置价格结合成新与建筑安装工程造价结算；偿还建筑面积超过被拆除建筑面积的，超过部分按照商品房价格结算；偿还建筑面积小于被拆除建筑面积的，按照重置价格结合成新结算。　　第十六条　拆除用于公益事业的建筑物、构筑物及其附属物，由拆迁人根据城市规划的要求，按照被拆除建筑物、构筑物及其附属物的性质、规模予以重建，或按照重置价格给予补偿，仍用于公益事业建设。　　第十七条　拆除违法建筑、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，给予适当补偿。　　第十八条　市政建设项目拆除房屋的安置、补偿事宜，由当地人民政府根据实际情况作出规定。　　第十九条　被拆迁人不得超过本条例规定的范围，提出额外要求或附加条件；拆迁人也不得擅自提高或压低补偿标准。第四章　拆迁安置　　第二十条　拆迁人对被拆除房屋的使用人，应依法给予适当安置。安置用房不足，需要临时过渡的，应明确过渡期限。　　被拆除房屋的使用人，包括在拆迁范围内具有正式户口，并实际居住的公民和具有营业执照或作为正式办公地的机关、团体、企事业单位。　　第二十一条　拆除住宅房屋，对被拆除房屋使用人的安置标准，以被拆除的使用面积为依据，参照家庭人员结构和当地人均居住水平，合理确定。　　对被拆除房屋使用人的安置，在规定安置标准内，超过被拆除使用面积部分的费用，由家庭人员所在单位按住宅房屋的成本价格承担；超过规定安置标准增加面积的费用，由被拆除房屋使用人按商品房价格承担。　　对被拆除房屋使用人自愿放弃或减少安置面积的，应给予奖励。　　第二十二条　拆除非住宅房屋，按照被拆除房屋建筑面积安置，或由拆迁人和被拆除房屋使用人互相协商解决，也可在补偿后由被拆除房屋使用人的主管部门统筹安置。　　拆除非住宅房屋造成停产、停业引起直接经济损失的，由拆迁人付给适当补助费。　　拆除中、小学校舍或幼儿园，在新的校舍、幼儿园按规划要求未建成前，必须保证学生就近入学，不得因拆迁而影响正常教学工作。　　第二十三条　被拆除房屋的使用人因拆迁而搬家的，由拆迁人付给搬家补助费。　　在规定过渡期限内，被拆除房屋的使用人自行安排住处的，拆迁人应付给临时安置补助费。由于拆迁人的责任而延长过渡期限的，从逾期之日起应加倍增加临时安置补助费。　　在规定过渡期限内，由拆迁人提供周转房的，不付给临时安置补助费。第五章　法律责任　　第二十四条　拆迁人与被拆迁人就房屋拆迁的安置、补偿等问题达不成协议的，由房屋拆迁主管部门进行调解。调解无效的，各方均可在调解终止之日起十五日内，向人民法院起诉。当事人不服从调解逾期又不起诉的，房屋拆迁部门可申请人民法院强制执行。　　第二十五条　被拆迁人不执行拆迁协议、拒绝或拖延搬迁、拒绝腾退周转房的，经房屋拆迁主管部门和其上级部门进行批评教育无效，由拆迁人或受拆迁人委托实施拆迁的单位向人民法院起诉。　　第二十六条　拆迁人或受拆迁人委托实施拆迁的单位具有下列行为之一的，由房屋拆迁主管部门责令停止拆迁或限期改正，应对直接责任人及其单位主管人给予行政处罚，并处以罚款：　　１．未按房屋拆迁程序办理手续或未取得房屋拆迁许可证而委托拆迁的；　　２．未取得房屋拆迁资格证书实施拆迁的；　　３．擅自提高或降低补偿、安置标准，扩大或缩小补偿、安置范围的；　　４．任意扩大或缩小已依法确定的拆迁范围的；　　５．无正当理由超过规定拆迁期限或擅自延长过渡期限的；　　６．其他违反本《条例》的。　　第二十七条　被处罚的当事人对行政处罚决定不服的，可在接到处罚通知书之日起十五日内，向作出处罚决定的机关的上一级机关申请复议；当事人对复议决定不服的，可在接到复议决定书之日起十五日内，向人民法院起诉。当事人也可在接到处罚通知书之日起十五日内，直接向人民法院起诉。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，由房屋拆迁主管部门申请人民法院强制执行。　　第二十八条　胁迫、侮辱、殴打房屋拆迁工作人员，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》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　房屋拆迁部门工作人员弄虚作假、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门给予行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第六章　附则　　第二十九条　拆迁军事设施、教堂寺庙、文物古迹、古建筑、外侨房屋及代管房产等，应依法报经批准。　　第三十条　市、县人民政府可按照本条例制定具体规定，并报上一级人民政府备案。　　第三十一条　本条例自公布之日起施行。1982年10月9日江苏省第五届人大常委会第十六次会议原则批准的《江苏省城市建设用地管理和房屋拆迁安置试行办法》同时废止。