广州市城市房屋拆迁管理办法

（2003年9月3日广州市第十二届人民代表大会常务委员会第三次会议通过　2003年9月26日广东省第十届人民代表大会常务委员会第六次会议批准）

第一章　总则第二章　拆迁管理第三章　拆迁补偿与安置第四章　罚则第五章　附则 第一章　总则　　第一条　为了加强对本市城市房屋拆迁的管理，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》及有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　在本市市辖区范围内的国有土地上实施房屋拆迁,并且需要对被拆迁人补偿、安置的,适用本办法。　　第三条　市房地产行政主管部门对本市城市房屋拆迁工作实施监督管理；区房地产行政主管部门按照职权分工，对本辖区内的房屋拆迁工作实施监督管理。　　规划、建设、公安、工商、文化、教育、民政、城管等有关部门应当按照各自职责，协同实施本办法。第二章　拆迁管理　　第四条　拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后，方可实施拆迁。　　申领城市房屋拆迁许可证的，应当向市房地产行政主管部门提交下列资料：　　（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） 拆迁计划和拆迁方案；　　（五） 办理存款业务的金融机构出具的补偿安置资金专用帐户的存款证明；　　（六） 产权自有、未设定抵押权的补偿安置用房证明。　　前款第五项规定的补偿安置资金存款证明的金额不得低于补偿安置资金总额的百分之五十。该存款金额与补偿安置用房价值之和不得低于补偿安置资金总额。补偿安置资金存款证明的金额达到补偿安置资金总额的，可以不提供补偿安置用房证明。　　拆迁补偿安置资金总额的核定办法，由市人民政府另行制定。　　第五条　市房地产行政主管部门自收到申请之日起,应当在三十日内按本办法第四条所列条件进行审查。符合条件的，颁发房屋拆迁许可证；不符合条件的，应当作出不予颁发房屋拆迁许可证的决定，并且书面说明理由。　　第六条　市房地产行政主管部门应当将房屋拆迁公告在实施拆迁的区域内张贴，并且在公开发行的报纸上刊登。　　房屋拆迁公告应当包括下列内容：　　（一）拆迁的目的和依据；　　（二）拆迁的地点和范围；　　（三）拆迁期限；　　（四）拆迁人、拆迁人委托的拆迁单位的名称；　　（五）达不成拆迁补偿安置协议的法律救济途径；　　（六）索取拆迁相关资料的地点；　　（七）其他应当公告的事项。　　第七条　因城市规划调整改变拆迁范围的，市房地产行政主管部门应当书面通知拆迁人。拆迁人应当自接到书面通知之日起七日内，到市房地产行政主管部门办理有关变更房屋拆迁许可证的手续。市房地产行政主管部门应当将变更后的拆迁范围予以公告。　　因城市规划调整改变拆迁范围给拆迁人或者被拆迁人造成损失的，政府应当给予补偿。　　第八条　具备法人资格并依本条规定取得房屋拆迁资格证的单位，可以接受拆迁人委托，组织房屋拆迁。　　申请房屋拆迁资格证的单位，应当具备以下条件：　　（一）取得房屋拆迁员证的拆迁工作人员十名以上；　　（二）取得中级以上职称的建筑工程技术人员二名以上。　　符合前款规定条件的，市房地产行政主管部门应当自收到申请之日起三十日内核发房屋拆迁资格证。　　本条第二款所称拆迁工作人员，是指受拆迁人或者拆迁人委托的拆迁单位指派，与被拆迁人、房屋承租人协商拆迁补偿安置等事宜的人员。　　第九条　拆迁工作人员经考核合格后，由市房地产行政主管部门颁发房屋拆迁员证。　　拆迁工作人员进行房屋拆迁工作时应当佩戴房屋拆迁员证；未佩戴房屋拆迁员证的，被拆迁人、房屋承租人有权拒绝与其协商。　　第十条　房屋拆迁资格证自颁发之日起有效期为二年。有效期满需要延长的，拆迁单位应当在有效期满的二个月前，向市房地产行政主管部门申请办理延期手续。逾期不申请的，房屋拆迁资格证自动失效。　　第十一条　拆迁人与被拆迁人、房屋承租人应当依法订立拆迁补偿安置协议。拆迁补偿安置协议应当包括以下内容：　　（一）被拆迁房屋的建筑面积及价格金额；　　（二）拆迁补偿方式；　　（三）搬迁期限；　　（四）违约责任；　　（五）当事人需要约定的其他事项。　　实行房屋产权调换的，拆迁补偿安置协议除前款所列内容外，还应当包括补偿安置用房的权属证明、有关规划资料、价格金额、面积、地点、楼层、差价款的支付方式和期限等事项。　　实行货币补偿的，拆迁补偿安置协议除本条第一款所列内容外，还应当包括货币补偿款的支付方式和期限。　　第十二条　拆迁人应当自拆迁补偿安置协议订立之日起三十日内，将拆迁补偿安置协议报市房地产行政主管部门备案。　　第十三条　在房屋拆迁公告发布之日起至拆迁工作完毕止，拆迁范围内房屋的结构和附属设施的安全责任由拆迁人承担，但因使用人、使用人以外的第三人的原因和不可抗力引起的除外。　　第十四条　拆迁期间，拆迁人应当保障尚未搬迁的被拆迁人、房屋承租人原有的供水、供电等基本生活条件。　　市、区房地产行政主管部门应当加强对拆迁人的监督，切实保障被拆迁人的基本生活条件。　　第十五条　被拆迁人、房屋承租人凭拆迁补偿安置协议向公安、邮政、电信、公用事业、教育等部门或者单位申请办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、供水、供电以及转学、转托等手续，相关部门或者单位应当依法按照有关规定办理。　　第十六条　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，经当事人申请，由市房地产行政主管部门裁决。被拆迁人或者房屋承租人是市房地产行政主管部门的，由市人民政府裁决。裁决应当自申请之日起三十日内作出。　　第十七条　拆迁补偿安置争议经裁决后，被拆迁人在法定期限内不申请行政复议，也不提起行政诉讼，并且拒绝受领补偿款的，拆迁人可以到公证机构办理提存公证。　　第十八条　在裁决规定的搬迁期限内，被拆迁人或者房屋承租人拒绝搬迁的，由市人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由市房地产行政主管部门申请人民法院强制拆迁。　　实施强制拆迁前，拆迁人应当向公证机构办理被拆迁房屋的证据保全和拆迁补偿款的提存公证。　　第十九条　法律、法规对拆迁外国领事馆房屋、军事设施、华侨房屋、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的，依照有关的法律、法规执行。　　第二十条　拆迁人应当将拆迁补偿安置资金存入金融机构的专用帐户。拆迁补偿安置资金在房屋拆迁补偿安置完成之前，不得挪作他用。　　市房地产行政主管部门应当加强对拆迁补偿安置资金使用的监督。　　第二十一条　被拆迁人选择产权调换的，拆迁人应当提供不同地段的两处以上产权自有的补偿安置用房供被拆迁人选择，所提供的补偿安置用房应当符合国家质量安全标准和本市规划配套要求。　　在拆迁补偿安置完成前，拆迁人不得转让、抵押、租赁补偿安置用房，有关行政主管部门应当暂停办理该房屋的相关手续。第三章　拆迁补偿与安置　　第二十二条　房屋拆迁补偿以房地产权证所列登记事项为依据。　　房地产权证所列登记事项不明确或者与现状不符的，被拆迁人应当自房屋拆迁公告发布之日起二个月内向房地产行政主管部门申请办理有关确认手续。　　符合房地产权属登记的法律、法规规定的确认条件的，市房地产行政主管部门应当依照《广东省城镇房地产权登记条例》规定的时限办理有关确认手续。申办事项需要以规划行政主管部门的批准文件为依据的，由市房地产行政主管部门查明后确认。　　拆除违法建筑和超过批准使用期限的临时建筑，不予补偿；拆除未超过批准使用期限的临时建筑，按重置成本结合成新予以补偿。　　第二十三条　拆迁补偿的方式可以实行货币补偿,也可以实行房屋产权调换。　　拆迁非公益事业房屋的附属物,不作产权调换,由拆迁人给予货币补偿。　　拆迁租赁房屋，被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，拆迁人应当对被拆迁人实行房屋产权调换，不作货币补偿。　　第二十四条　被拆迁房屋和补偿安置用房的价格，由拆迁人和被拆迁人协商确定。拆迁人和被拆迁人协商不能达成协议的，可以共同或者分别委托具备房屋拆迁评估资格的房地产评估机构进行评估。共同委托不成或者对分别委托评估的结果有异议的，经拆迁当事人申请，可以由市房地产行政主管部门采用随机抽取的方式确定房地产评估机构进行评估，评估结果作为补偿安置的依据。　　具备房屋拆迁评估资格的房地产评估机构，由市房地产行政主管部门定期公布。　　第二十五条　被拆迁房屋的货币补偿金额，根据房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定。　　本市历史旧城区范围内被拆迁住宅房屋的补偿金额，按照房地产市场价格增加百分之二十确定。历史旧城区范围以附图的标示为准。　　被拆迁房屋补偿金额达不到最低补偿标准的，按照最低补偿标准支付。最低补偿标准由市人民政府另行制定。　　第二十六条　拆迁执行政府规定租金标准的公有住宅房屋，被拆迁人实行房屋产权调换的，拆迁人应当提供使用面积不少于被拆迁房屋使用面积，并且与被拆迁房屋价格相当的房屋给被拆迁人，产权调换的房屋仍由原承租人继续承租；被拆迁人对房屋承租人进行安置的，安置用房的使用面积不少于被拆迁房屋的使用面积。　　第二十七条　选择货币补偿的被拆迁人申请购买经济适用房、租住廉租房，符合申请条件的，市房地产行政主管部门应当优先安排。　　第二十八条　拆迁用于公益事业的房屋，拆迁人应当按照法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建或者给予货币补偿。　　前款所称公益事业是指科教、文化、卫生等社会公共福利性，非生产性、营利性的事业。　　第二十九条　拆迁按照房改政策购买的房屋，被拆迁人可以按照住房制度改革有关规定购买公用分摊面积后再办理拆迁补偿安置相关手续。被拆迁人不购买公用分摊面积的，对被拆迁人按照原购房面积给予补偿。　　第三十条　在房屋拆迁公告规定的拆迁期限内，有以下情形之一的房屋，可以由市房地产行政主管部门代管：　　（一）产权不明晰的；　　（二）所有人死亡并且尚无法确定继承人的；　　（三）所有人下落不明又无合法代理人的。　　拆迁由房地产行政主管部门代管的房屋，拆迁人应当与代管人签订拆迁补偿安置协议。拆迁补偿安置协议应当公证。被拆迁房屋应当依法办理证据保全。　　被代管房屋的所有人出现或者继承人确定的，市房地产行政主管部门应当将产权调换的房屋或者货币补偿款及其银行利息返还该所有人或者继承人。　　第三十一条　拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费等相关费用。　　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用房的,拆迁人不支付临时安置补助费。　　搬迁补助费和临时安置补助费按照国家和省的有关规定执行。　　第三十二条　实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格，结清差价。　　实行货币补偿或者实行产权调换，拆迁人需补房屋差价的，应当在被拆迁人搬迁前一次性支付补偿款或者差价款。　　由被拆迁人向拆迁人支付所调换房屋差价的，被拆迁人可以分期付款，首期付款不低于差价总额的百分之三十。　　第三十三条　被拆迁房屋所在地块依照规划建设的住宅房屋，其面积大于或者等于原所在地块被拆迁住宅房屋总面积的，被拆迁人可以选择原址产权调换的补偿形式。　　被拆迁人选择原址产权调换的，应当在拆迁补偿安置协议中明确。拆迁人应当自房地产行政主管部门核发新建房屋预售许可证之日起七日内告知被拆迁人；被拆迁人应当自收到拆迁人通知之日起十五日内与拆迁人就新建房屋签订产权调换协议。被拆迁人逾期不签订产权调换协议的，不保留原址产权调换的权利。　　被拆迁人选择原址产权调换的，拆迁人应当在被拆迁人搬迁前一次性支付被拆迁房屋的价款。　　被拆迁人应当按照产权调换协议商定的期限、方式向拆迁人支付所调换房屋的价款。　　第三十四条　被拆迁人应当在搬迁前向市房地产行政主管部门交回被拆迁房屋的房地产权证，市房地产行政主管部门应当予以注销。　　实行产权调换的，拆迁人应当为被拆迁人办理所调换房屋的产权登记手续。市房地产行政主管部门应当自收到申请之日起三十日内给予办理。第四章　罚则　　第三十五条　违反本办法第四条第一款规定,未取得房屋拆迁许可证,擅自实施拆迁的, 由市房地产行政主管部门依照国务院《城市房屋拆迁管理条例》第三十四条处罚。　　第三十六条　拆迁人违反本办法第四条第二款、第三款的规定, 提供虚假资料或者以其他欺骗手段取得房屋拆迁许可证的,由市房地产行政主管部门依照国务院《城市房屋拆迁管理条例》第三十五条处罚。　　第三十七条　房地产行政主管部门违反本办法的规定，有下列行为之一的，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：　　（一）违法核发房屋拆迁许可证、房屋拆迁资格证、房屋拆迁员证以及其他批准文件的；　　（二）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；　　（三）违法办理有关拆迁房屋登记确认手续的；　　（四）应当暂停办理补偿安置用房抵押、转让、买卖手续，而未暂停办理的；　　（五）对违法行为不予查处的；　　（六）有其他违反法律、法规规定行为的。第五章　附则　　第三十八条　县级市可参照本办法实施。　　第三十九条　本办法自2004年1月1日起施行。1997年6月10日广州市人民代表大会常务委员会公布实施的《广州市城市房屋拆迁管理条例》同时废止。　　附录：国务院《城市房屋拆迁管理条例》有关条款　　第三十四条　违反本条例规定，未取得房屋拆迁许可证，擅自实施拆迁的，由房屋拆迁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二十元以上五十元以下的罚款。　　第三十五条　拆迁人违反本条例的规定，以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的，由房屋拆迁管理部门吊销房屋拆迁许可证，并处拆迁补偿安置资金百分之一以上百分之三以下的罚款。