哈尔滨市城市房屋拆迁管理办法

第一章　总则第二章　拆迁管理第三章　拆迁补偿第四章　罚则第五章　附则 　　经2004年6月4日市人民政府第22次常务会议通过，现予发布，自发布之日起施行。　　二00四年六月二十一日第一章　总则　　第一条　为了加强城市房屋拆迁管理，维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目的顺利进行，根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》和《黑龙江省城市房屋拆迁管理条例》，结合我市实际，制定本办法。　　第二条　凡在本市行政区域内城市规划区国有土地上实施房屋拆迁，并需要对被拆迁人补偿的，适用本办法。　　第三条　城市房屋拆迁必须符合城市规划，有利于城市旧城区改造和生态环境改善，保护文物古迹。　　第四条　本办法所称拆迁人，是指依法取得房屋拆迁许可证的单位。　　本办法所称被拆迁人，是指具有被拆迁房屋所有权证的单位和个人。　　本办法所称承租人，是指持有租赁证件，或者与被拆迁人签订租赁合同并依法办理有关手续的单位和个人。　　第五条　拆迁人应当依照本办法规定，对被拆迁人给予补偿；被拆迁人应当在搬迁期限内完成搬迁。　　第六条　市城市房屋拆迁管理部．门对全市城市房屋拆迁工作实施监督管理。　　县（市）城市房屋拆迁管理部门对辖区内城市房屋拆迁工作实施监督管理。　　市、县（市）有关行政管理部门应当按照各自的职责，配合房屋拆迁管理部门做好房屋拆迁管理工作。第二章　拆迁管理　　第七条　拆迁房屋的单位取得建设用地规划许可证、国有土地使用权批准文件后，可向市、县（市）城市房屋拆迁管理部门（以下简称房屋拆迁管理部门）申请发布拆迁通告。　　在房屋拆迁管理部门发布拆迁通告的有效期限内，不得进行下列活动：　　（一）新建、扩建、改建房屋；　　（二）改变房屋和土地用途；　　（三）租赁房屋；　　（四）与拆迁补偿有关的企事业单位变更手续。　　房屋拆迁管理部门应当就前款所列事项，书面通知有关部门停止办理相关手续。停止期限最长不得超过1年；拆迁人需要延长停止期限的，必须经房屋拆迁管理部门批准，延长停止期限不得超过1年。　　第八条　拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后，方可实施拆迁。　　对未取得房屋拆迁许可证，擅自实施房屋拆迁的，房屋拆迁管理部门应当依法予以查处。　　第九条　申请领取房屋拆迁许可证的，应当向房屋所在地的房屋拆迁管理部门提交下列资料：　　（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）由房屋拆迁管理部门指定的金融机构出具的拆迁补偿资金证明；　　（五）拆迁计划和拆迁方案。　　因保护建筑保护需要或者按照规划要求改变房屋用途，只搬迁不拆除原建筑物的，只须提供本条一款（四）、（五）项规定的资料。　　房屋拆迁管理部门应当自收到申请之日起30日内，对申请事项进行审查；经审查，对符合条件的，颁发房屋拆迁许可证。　　第十条　房屋拆迁管理部门在发放房屋拆迁许可证的同时应当将房屋拆迁许可证中载明的拆迁人、拆迁范围、拆迁期限等事项，以房屋拆迁公告的形式予以公告。　　第十一条　拆迁人应当委托具有房屋拆迁资质的拆迁单位实施拆迁，双方订立拆迁委托合同。拆迁人应当自拆迁委托合同订立之日起15日内，将拆迁委托合同报房屋拆迁管理部门备案。　　拆迁单位对被拆迁人进行拆迁动员，组织签订和实施补偿协议。被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。　　房屋拆迁管理部门不得接受拆迁委托。　　第十二条　拆除房屋实行招投标制度。　　房屋拆除企业应当具备相应的拆除企业资质等级，并按照规定的拆迁期限，拆除拆迁范围内的房屋，清净旧料、残土。　　第十三条　拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的拆迁范围和拆迁期限内，实施房屋拆迁。拆迁完成后，由房屋拆迁管理部门验收。　　需要延长拆迁期限的，拆迁人应当在拆迁期限届满15日前，向房屋拆迁管理部门提出延期拆迁申请；房屋拆迁管理部门应当自收到延期拆迁申请之日起10日内给予答复。　　第十四条　拆迁人与被拆迁人应当依照本办法的规定就拆迁补偿等事宜签订书面协议。　　拆迁租赁房屋的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人共同订立拆迁补偿协议。公有住宅房屋承租人死亡的，由同一户籍共同居住人推选一名代表作为承租人负责签订拆迁补偿协议等事宜。　　房屋拆迁管理部门代管的房屋需要拆迁的，拆迁补偿协议必须经公证机关公证，并办理证据保全。　　第十五条　货币补偿协议应当载明：　　（一）被拆除房屋的建筑面积；　　（二）货币补偿金额；　　（三）付款方式、期限；　　（四）搬迁期限；　　（五）违约责任；　　（六）当事人约定的其他事项。　　产权调换补偿协议，除应当载明本条前款（一）、（二）、（四）、（五）、（六）项内容外，还应当载明产权调换房屋的价值金额、面积、地点、楼层、进户时间、结清差价的方式、期限等内容。　　第十六条　拆迁补偿协议订立后，被拆迁人或者房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的，拆迁人可以依法向仲裁委员会申请仲裁，也可以依法向人民法院起诉。诉讼期间，拆迁人可以依法申请人民法院先予执行。　　第十七条　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协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决。房屋拆迁管理部门是被拆迁人的，由同级人民政府裁决。裁决应当自收到申请之日起30日内作出。　　未达成拆迁补偿协议户数在100户以上或者占拆迁总户数15%以上的，房屋拆迁管理部门在受理裁决申请前，应当进行听证。当事人对裁决不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院起诉。拆迁人依照本办法规定已对被拆迁人给予货币补偿或者提供产权调换用房、周转用房的，诉讼期间不停止拆迁的执行。　　第十八条　被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，由市、县（市）人民政府做出限期搬迁决定，并责成有关部门实施强制拆迁，或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。　　房屋拆迁管理部门申请行政强制拆迁前，应当进行听证。　　实施强制拆迁前，拆迁人应当就被拆除房屋的有关事项，向公证机关办理证据保全。　　第十九条　拆迁人以及有关单位在约定或者裁决的搬迁期限内，不得对未搬迁的被拆迁人或者房屋使用人停止供水、供电、供气、供热；在拆迁期限内，不得拆除未搬迁的被拆迁人的房屋。　　拆迁人不得向被拆迁人非法收取各种费用，不得为其他单位代收、代扣各种费用。　　第二十条　尚未完成拆迁补偿的建设项目转让，应当经房屋拆迁管理部门同意，原拆迁补偿协议中有关权利、义务随之转让给受让人。项目转让人和受让人应当书面通知被拆迁人，并自转让合同签订之日起30日内予以公告。　　第二十一条　拆迁人实施房屋拆迁的补偿资金应当足额存储，全部用于房屋拆迁补偿，不得挪作他用。　　房屋拆迁管理部门应当对拆迁补偿资金的存储和使用进行监督。　　第二十二条　拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹以及保护建筑和保护街区房屋的，依照有关法律、法规的规定办理。　　第二十三条　房屋拆迁管理部门应当建立、健全拆迁档案管理制度，加强对拆迁档案资料的管理。　　第二十四条　城市房屋拆迁管理费，由房屋拆迁管理部门按照国家和省的有关规定收取。第三章　拆迁补偿　　第二十五条　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。　　除本办法第三十二条二款、第三十三条规定外，被拆迁人可以选择拆迁补偿方式。　　第二十六条　货币补偿是指根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积、成新等因素，以房地产市场评估价格确定补偿金额，由拆迁人以货币偿还给被拆迁人的一种补偿方式。　　房屋产权调换是指拆迁人与被拆迁人依照本办法的规定，计算被拆迁房屋的补偿金额，并与所调换房屋的价格结清产权调换的差价，由拆迁人以房屋偿还给被拆迁人的一种补偿方式。　　所调换房屋的价格按照《黑龙江省城市房屋拆迁补偿估价管理办法》确定。　　第二十七条　违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。　　第二十八条　拆迁补偿按照被拆迁房屋的建筑面积计算。被拆迁房屋建筑面积以房屋所有权证或者租赁使用证标明的为准。租赁使用证未标明建筑面积的，有条件测量的，以实际测量的面积为准；没有条件测量的，暂以租赁使用证标明的使用面积按照规定的系数换算为建筑面积。换算系数由建设行政主管部门会同有关部门确定。　　第二十九条　货币补偿金额，由拆迁人委托具有拆迁评估资质的评估机构评估确定，评估时点以房屋拆迁许可证批准的拆迁起始之日为准。　　货币补偿评估的具体办法另行规定。　　第三十条　在拆迁补偿协议签订前，评估机构应当将被拆迁人名称、地址、评估方法、评估结果等在拆迁范围内公示，接受社会监督。公示时间为7日。　　拆迁当事人对评估结果有异议的，可在公示截止之日起5日内，向原评估．机构书面申请复核或者采取抽签方式委托其他拆迁补偿评估机构对被拆迁房屋进行复估。原评估机构应当自收到书面复核申请之日起5日内给予答复。另行委托的评估机构应当自收到书面申请之日起10日内出具评估报告。拆迁当事人对复核、复估结果仍有异议的，应当在复核、复估结果作出后5日内向房屋拆迁补偿评估技术鉴定委员会提出鉴定申请。技术鉴定委员会应当自收到申请之日起10日内出具书面鉴定意见。鉴定结论作为拆迁补偿和裁决的依据。　　第三十一条　拆迁特困户和已丧失劳动能力、没有生活来源的残疾人的房屋，应当给予照顾。具体办法另行制定。　　第三十二条　拆迁租赁房屋，被拆迁人与房屋承租人解除租赁关系的，或者被拆迁人对房屋承租人进行安置的，拆迁人对被拆迁人给予补偿。　　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。产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。　　产权调换的房屋由被拆迁人提供，也可由拆迁人提供。　　拆迁公有住宅房屋，由评估机构评估确定货币补偿金额后，经被拆迁人与房屋承租人协商同意，可以将被拆迁房屋重置价格结合成新确定补偿金额支付给被拆迁人，补偿金额中其余部分支付给房屋承租人。　　被拆迁房屋重置价格结合成新补偿评估标准另行规定。　　第三十三条　被拆迁房屋有下列情况的，适用于房屋产权调换：　　（一）被拆迁人房屋产权不清、房产有纠纷的；　　（二）被拆迁房屋的共有产权人对货币补偿达不成一致意见的；　　（三）被拆迁房屋涉及产权或者使用权纠纷经人民法院判决已生效尚未执行的。　　第三十四条　实行货币补偿的，拆迁人应当在签订拆迁补偿协议并搬迁验收后7日内，将拆迁补偿款以被拆迁人的名义开具银行存款单。　　拆迁人给予被拆迁人的货币补偿款或者产权调换房屋归被拆迁人所有。拆迁人按照本办法第三十二条第四款规定给予住宅房屋承租人的货币补偿款归房屋承租人及其共同居住人共有。　　第三十五条　拆迁产权不清的房屋，拆迁人应当提出补偿方案，报房屋拆迁管理部门审核同意后实施拆迁。拆迁前，拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。　　第三十六条　拆迁设有抵押权的房屋，依照国家有关担保的法律执行。　　第三十七条　拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。　　拆迁人对实行产权调换在过渡期限内自行临迁的被拆迁人或者公有房屋承租人支付临时安置补助费。　　搬迁补助费标准和临时安置补助费标准，由房屋拆迁管理部门提出，报同级人民政府批准后公布。　　第三十八条　因拆迁非住宅房屋造成停产、停业的，拆迁人应当以被拆迁人或者房屋承租人上年度月平均应纳税所得额和向劳动保险部门交纳劳动保险统筹基金确定的职工人数、人均工资标准为准给予损失补助。对从事房产租赁经营的所有人，按经房产管理部门办理有关手续的租赁合同确定的租赁价格为准给予损失补助。对执行政府规定租金标准的公有租赁房屋的被拆迁人，按原房屋的月租金标准为准给予损失补助。　　对实行货币补偿的被拆迁人给予一个月损失补助；对实行产权调换在过渡期间无法生产、经营的被拆迁人按月给予损失补助。　　对被拆迁房屋承租人给予一个月损失补助。第四章　罚则　　第三十九条　对违反本办法规定有下列行为之一的，由房屋拆迁管理部门按照下列规定处罚：　　（一）未取得房屋拆迁许可证擅自拆迁的，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20元以上50元以下的罚款；　　（二）拆迁人委托不具有拆迁资质的单位实施拆迁的，责令停止拆迁，给予警告，可以并处拆迁补偿资金3%以下罚款，情节严重的，吊销房屋拆迁许可证；　　（三）被委托的拆迁单位转让拆迁业务的，责令改正，没收违法所得，并处合同约定的拆迁服务费25%以上50%以下的罚款；　　（四）不具有房屋拆除资质的单位实施拆除的，责令停止拆除，并对拆迁人和房屋拆除单位分别处以1万元以上3万元以下罚款；　　（五）拆迁人未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的，责令停止拆迁，给予警告，并处拆迁补偿资金3%以下罚款，情节严重的，吊销房屋拆迁许可证；　　（六）拆迁人擅自延长拆迁期限的，责令停止拆迁，给予警告，并处拆迁补偿资金3%以下罚款，情节严重的，吊销房屋拆迁许可证；　　（七）拆迁人或者有关单位在约定或者裁决的搬迁期限内，对未搬迁的被拆迁人或者使用人停止供水、供电、供气、供热，或者在拆迁期限内拆除未搬迁的被拆迁人或者房屋使用人房屋的，对拆迁人或者责任单位处以5万元以上10万元以下罚款；　　（八）委托未取得拆迁评估资质的估价机构估价的，对拆迁人处以拆迁补偿资金1%以上3%以下罚款；对估价机构没收违法所得，并处违法所得额1倍罚款；　　（九）估价机构显失公正，或者有营私舞弊、弄虚作假行为的，没收估价所得，并处估价所得额1倍罚款。　　有本条前款第（八）、（九）项规定的违法行为的，估价结果无效，情节严重的，由原发证机关吊销估价机构的资质证书。　　第四十条　拆迁人违反本办法的规定，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，并处拆迁补偿资金1%以上3%以下的罚款。　　第四十一条　违反本办法规定应当给予治安管理处罚的，由公安部门按照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的有关规定进行处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第四十二条　房屋拆迁管理部门违反本办法规定核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件的，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，或者对违法行为不予查处的，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；情节严重的，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。　　第四十三条　对行政处罚、行政许可等具体行政行为的决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。　　第四十四条　罚款使用的票据和罚没的处理，按照国家和省的有关规定执行。第五章　附则　　第四十五条　本办法施行前领取房屋拆迁许可证并已实施拆迁的，仍按原拆迁办法执行。　　第四十六条　在城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁的，可以参照本办法的规定执行。　　第四十七条　本办法自发布之日起施行。市人民政府2002年4月18日发布的《哈尔滨市城市房屋拆迁管理办法》同时废止。