石家庄市城市房屋拆迁管理实施办法

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 　　二00二年四月三日市第十届人民政府第五十九次常务会议审议通过，现予以发布。自二00二年五月二十日起施行。　　二00二年四月十二日第一章　总则　　第一条　为加强城市房屋拆迁管理，维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目顺利进行，根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　凡在本市行政区域内国有土地上实施房屋拆迁，并需要对被拆迁人补偿、安置的，适用本办法。　　第三条　拆迁人必须依照本办法的规定，对被拆迁人给予补偿、安置。被拆迁人或房屋承租人必须依照本办法的规定，服从城市建设的需要，在规定的搬迁期限内完成搬迁。拆迁实施单位或实施自行拆迁的拆迁人应当依法组织实施拆迁，维护拆迁人、被拆迁人和房屋承租人的合法权益。　　第四条　城市房屋拆迁安置、补偿实行货币补偿或产权调换的方式，具体方式由被拆迁人选择。　　第五条　本办法所称拆迁人，是指取得房屋拆迁许可证的单位；被拆迁人，是指被拆迁房屋的所有人；房屋承租人，是指与被拆迁人具有合法房屋租赁关系的单位或个人；拆迁实施单位，是指依法取得房屋拆迁资格证书，受拆迁人委托组织实施拆迁的单位。　　第六条　市建设行政主管部门为城市房屋拆迁主管部门，负责全市城市房屋拆迁工作的监督管理；市房屋拆迁管理机构，负责市内长安、裕华、桥东、新华、桥西各区城市房屋拆迁管理的具体工作。各县（市）、矿区（以下统称县）城市房屋拆迁主管部门负责本辖区内城市房屋拆迁工作的监督管理，业务上受市建设行政主管部门的指导。国土管理部门依照有关法律、行政法规的规定，负责与城市房屋拆迁有关的土地管理工作。　　第七条　各有关部门、被拆迁房屋所在地人民政府及其有关部门和街道办事处应按照各自职责，协同城市房屋拆迁主管部门做好拆迁管理工作。被拆迁人所在单位或上级主管部门应协助城市房屋拆迁主管部门做好拆迁补偿、安置工作。第二章　拆迁管理　　第八条　具有《房地产价格评估机构资质证书》的房地产评估机构，需经城市房屋拆迁主管部门认定后方可从事房屋拆迁评估业务。拆迁人有权选择经认定的房屋拆迁评估机构（以下简称评估机构）实施评估。评估费由拆迁人承担；评估机构应当按照国家和本市房地产市场估价规范进行评估。市城市房屋拆迁主管部门对拆迁实施单位实行资格管理。　　第九条　拆迁人可以委托拆迁，也可以自行拆迁。城市房屋拆迁主管部门及房屋拆迁管理机构不得作为拆迁人，不得接受委托拆迁。　　第十条　拆迁人委托拆迁的，应当向被委托的拆迁实施单位出具委托书，并签订委托拆迁合同。拆迁人应当自委托拆迁合同签订之日起15日内，将委托拆迁合同报城市房屋拆迁主管部门备案。被委托的拆迁实施单位不得转让拆迁业务。拆迁人自行拆迁的，应具有与拆迁规模相适应的拆迁专业人员和组织实施能力。　　第十一条　申请领取房屋拆迁许可证，应当向城市房屋拆迁主管部门提交下列资料：　　（一）建设项目批准文书；　　（二）规划行政主管部门批准的拆迁范围红线图、建设用地规划许可证；　　（三）国有土地使用权批准文书；　　（四）委托拆迁合同或拆迁专业人员的资格证书；　　（五）拆迁实施方案和拆迁补偿、安置方案；　　拆迁实施方案包括：拆迁范围、拆迁期限、搬迁期限、新建产权调换房屋工程开工、竣工时间等。拆迁补偿、安置方案包括：被拆迁房屋的状况（房屋权属使用性质、建筑面积等）、补偿费的概算、产权调换房屋的区位、过渡方式及过渡期限等。　　（六）产权调换房屋的有关合法文书；　　（七）金融机构出具的已专项收存不少于拆迁补偿、安置资金的证明；　　（八）城市房屋拆迁主管部门规定的其它资料。　　第十二条　城市房屋拆迁主管部门应自接到拆迁申请之日起30日内对申请事项进行审查，经审查符合条件的颁发房屋拆迁许可证；对不符合条件的，应给予书面答复。城市房屋拆迁主管部门颁发房屋拆迁许可证的同时应与拆迁人、开户银行签订房屋拆迁补偿、安置的资金监控协议。资金监控协议的内容应包括：资金的数额、资金使用的范围、付款方式和时限以及各方责任等。　　第十三条　拆迁人取得房屋拆迁许可证后，方可实施拆迁。　　第十四条　拆迁期限为1至6个月。拆迁人需要延长拆迁期限的，拆迁人应在期限届满15日前向城市房屋拆迁主管部门提出申请，城市房屋拆迁主管部门应当自收到申请之日起10日内给予答复。延长期限不超过6个月。　　第十五条　城市房屋拆迁主管部门应在颁发房屋拆迁许可证的同时，发布房屋拆迁公告。公布拆迁人、被委托拆迁实施单位、拆迁范围、拆迁期限、拟建工程项目名称、补偿方式或安置区位，以及禁止事项等。　　第十六条　拆迁范围确定后，拆迁范围内的单位和个人，不得进行下列活动：　　（一）新建、扩建、改建房屋；　　（二）改变房屋使用性质和土地用途；　　（三）租赁房屋。　　城市房屋拆迁主管部门应当就前款所列事项，以书面形式通知计划、规划、国土、房产、工商等有关部门在拆迁期限内暂停办理相关手续。暂停办理的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限应与拆迁许可证规定的拆迁期限一致。　　第十七条　被拆迁房屋的使用性质、建筑面积，依据房屋所有权证确认。对使用性质或建筑面积有异议的，由当事人提出书面申请，规划、房产管理部门自接到申请之日起5日内按照各自的职责作出书面认定。　　第十八条　拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人按照本办法的规定签订房屋拆迁补偿、安置协议。　　协议应当载明下列内容：　　（一）被拆迁房屋的权属、地址、建筑面积、用途、类型、结构、楼层等；　　（二）拆迁补偿、安置方式；　　（三）货币补偿金额、付款方式、付款期限、结算方式等；　　（四）实行产权调换的，需载明安置房屋的权属、地址、建筑面积、用途、结构、楼层、差价结算方式、搬迁过渡方式、过渡期限、房屋质量、使用条件等；　　（五）违约责任；　　（六）其它约定事项。拆迁补偿、安置协议文本由市城市房屋拆迁主管部门统一制发。　　第十九条　拆迁依法代管房屋的补偿、安置协议，必须经公证机关公证并办理证据保全。　　第二十条　房屋拆除应当由具备保证安全条件的建筑施工单位实施，由建筑施工单位负责人对房屋拆除安全负责。　　第二十一条　被拆迁人与拆迁人签订房屋拆迁补偿、安置协议时应将房屋所有权证、土地使用权证交给拆迁人。拆迁人在拆迁项目完成后15日内，持拆迁补偿、安置协议及房屋所有权证、土地使用权证到房产、国土管理部门办理有关手续。实行产权调换的，拆迁人应在被拆迁人进住前将办理产权调换房屋所有权证所需的文书资料报房产管理部门备案，办证所需费用按有关规定执行。　　第二十二条　拆迁补偿、安置协议签订后，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，也可依法向人民法院起诉。诉讼期间，拆迁人可依法申请人民法院先予执行。　　第二十三条　在规定的拆迁期限内，拆迁人与被拆迁人或者拆迁人与被拆迁人、房屋承租人经协商不能达成补偿、安置协议的，由当事人申请城市房屋拆迁主管部门进行裁决。城市房屋拆迁主管部门受理后，可先行调解，经调解仍达不成协议的，应自接受申请之日起15日内作出裁决。对当事人在规定的时间拒绝到场的，可作缺席裁决；因发现新的需要查证的情况，可暂缓裁决；裁决申请人撤回申请的，可作撤销决定。房屋拆迁主管部门是被拆迁人的，由市、县人民政府裁决。当事人对裁决不服的，可依法向人民法院起诉。拆迁人依照本办法规定已对被拆迁人或房屋承租人提供货币补偿或者产权调换房屋、周转房的，诉讼期间不停止拆迁的执行。　　第二十四条　被拆迁人或房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，城市房屋拆迁主管部门依法申请市或县人民政府法制部门审核后，由市或县人民政府作出强制拆迁决定，并责成有关部门实施；或者由城市房屋拆迁主管部门依法申请人民法院强制拆迁。实施强制拆迁前，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。　　第二十五条　实施强制拆迁时，被执行人应当到拆迁现场，被执行人所在单位和被拆迁房屋所在地的基层组织应安排人员协助执行。公安机关应安排人员维护拆迁现场秩序。被执行人拒绝到拆迁现场的，不停止强制拆迁的执行。强制执行过程和搬迁的财物，应当制作笔录，由执行人员（两名以上）、被执行人员及其他在场的有关人员签名或盖章。被执行人的财物应及时运至指定场所，交被执行人接收。被执行人拒绝到场接收搬迁财物的，执行人员在笔录上注明情况，并与其他在场的有关人员签名或盖章，即视为有效。强制拆迁所发生费用，由被执行人承担。因被执行人拒绝接收搬迁财物造成损失的，由被执行人承担责任。　　第二十六条　拆迁人应在规定的拆迁期限内拆除拆迁范围内的房屋及其附属物并清理现场，修缮因拆除而被损坏的建筑物、构筑物及市政公用设施。拆迁人应在完成拆除之日起3日内向城市房屋拆迁主管部门申请清场验收。城市房屋拆迁主管部门应自接到申请之日起10日内会同规划行政主管部门对拆迁范围及场地进行验收。经验收合格的，由城市房屋拆迁主管部门签发合格证；对未经验收或验收不合格的，视为拆迁现场和进度不具备施工条件和施工要求，有关部门不得办理开工审批手续。　　拆迁人不得擅自变更拆迁范围。确需变更的，应报原批准机关批准，并在批准后5日内到城市房屋拆迁主管部门办理相关手续。　　第二十七条　拆迁范围内含有规划道路的，拆迁人必须承担该地段道路内房屋及其附属物的拆迁补偿、安置。毗邻道路的，按下列规定办理：　　（一）沿待建或拓宽规划道路的，规划管理部门应将项目红线至规划道路中心线地段纳入该项目拆迁范围，由拆迁人负责拆迁补偿、安置；　　（二）沿建成道路的（非政府投资）拆迁人应偿还由其他拆迁人已承担自道路红线至道路中心线内房屋及其附属物的拆迁补偿、安置费用。　　第二十八条　拆除拆迁红线范围内城市道路、路灯、排水等市政公用设施，按照城市规划需要新建的项目，拆迁人应到市政公用管理部门办理新建项目备案和无偿拆除设施的相关手续。待按城市规划新建项目竣工、验收合格后，拆迁人应向市政公用设施管理部门无偿移交。　　第二十九条　拆迁人拆迁下列房屋之前，应制作勘察笔录，并对被拆迁房屋的有关事项向公证机关办理证据保全，其补偿、安置方案须报城市房屋拆迁主管部门批准：　　（一）产权纠纷尚未解决的房屋；　　（二）在拆迁公告规定的期限内无人主张产权的房屋。拆迁上述所列房屋应给付的货币补偿费或产权调换的房屋，由拆迁人到公证机构办理提存公证。　　第三十条　拆迁设有抵押权的房屋，依照国家有关担保的法律执行。拆迁设有典权的房屋应当依法清典。　　第三十一条　尚未完成拆迁补偿、安置的建设项目转让的，应当经城市房屋拆迁主管部门同意，原拆迁补偿、安置协议中有关权利、义务随之转移给受让人。项目转让人和受让人应当书面通知被拆迁人、被委托拆迁实施单位，并自转让合同签订之日起30日内予以公告。　　第三十二条　被拆迁人或房屋承租人在房屋拆迁公告规定期限内提前搬迁的，拆迁人可给予奖励。　　第三十三条　公安、教育、民政等部门，应按照各自职责支持房屋拆迁工作，应及时办理被拆迁人的户口、子女入学、转学及社会保障等相关手续，不得借故增加拆迁人和被拆迁人的负担。第三章　拆迁补偿与安置　　第三十四条　拆迁人应当依照本办法的规定，对被拆迁人予以补偿、安置。除本办法第三十六条第二款、第三十八条第二款规定外，被拆迁人可以选择拆迁补偿、安置方式。拆除违章建筑、超过批准期限或未规定期限但使用2年以上（含本数）的临时建筑，不予补偿。办理临时建筑规划许可证时另有规定的，从其规定。拆除未超过批准期限或未规定期限且使用时间未超过2年的临时建筑，由拆迁人按其房屋重置价乘以折旧系数予以补偿。　　折旧系数按下列规定确定：　　（一）有批准年限的，以批准期限为基数确定；　　（二）无批准年限的，以2年的期限为基数确定。　　第三十五条　实行货币补偿的，拆迁人应向被拆迁人支付货币补偿费。货币补偿费应根据被拆迁房屋的区位、用途、房屋建筑面积、新旧程度等因素，以房地产市场评估价格确定。拆迁住宅房屋的平房、非单元式楼房应增加附属设施补偿。被拆迁住宅房屋在合法土地使用权的面积内小于规定容积率的，其多出部分的土地使用权面积应给予适当补偿。　　第三十六条　实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当依照本办法第三十五条的规定，计算被拆迁房屋的补偿金额，并结清与所调换房屋价格的差价。用于产权调换房屋的价格，由拆迁人委托评估机构进行评估。拆迁非公益事业房屋的附属物，不作产权调换，由拆迁人按照评估机构确定的评估价给予货币补偿。　　第三十七条　产权调换的房屋应当符合国家质量安全标准的有关规定。产权调换房屋的区位，应按照有利于实施城市规划和旧区改建的原则确定。　　第三十八条　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货币补偿。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。　　第三十九条　被拆迁人用房改标准价购买的住宅房屋，应按成本价购买后，依照本办法第三十四条第一款的规定执行。　　第四十条　被拆迁人选择产权调换的方式，因不支付房屋产权调换差价与拆迁人达不成补偿、安置协议的，拆迁人可用被拆迁房屋补偿费购买等价值量的房屋用于安置被拆迁人或房屋承租人。　　第四十一条　拆迁执行国家租金标准的公有住宅房屋实行货币补偿的，房屋承租人未享受过国家房改政策购房的，货币补偿费的20％支付给被拆迁人，80％支付给房屋承租人，房屋承租人不再享受房改政策购房；房屋承租人它处房屋已按规定面积标准享受国家房改政策购房的，货币补偿费的80％支付给被拆迁人，20％支付给房屋承租人；房屋承租人已按国家房改政策购房，但未达到规定面积标准的，其不足规定面积标准的部分房屋面积，货币补偿费的20％支付给被拆迁人，80％支付给房屋承租人，超过规定面积标准的部分房屋面积，货币补偿费的80％支付给被拆迁人，20％支付给房屋承租人。　　第四十二条　拆迁执行国家租金标准的公有住宅房屋实行产权调换的，如被拆迁人或房屋承租人不结算差价，拆迁人可用被拆迁房屋补偿费购买等价值量的房屋，由被拆迁人用于安置房屋承租人，并重新订立房屋租赁合同。　　第四十三条　拆迁执行国家规定租金标准的非住宅房屋，被拆迁人已对房屋承租人进行安置的，应实行货币补偿。实行产权调换的，拆迁人可用被拆迁房屋补偿费购买等价值量的房屋，由被拆迁人用于安置房屋承租人，并重新订立房屋租赁合同。　　第四十四条　拆迁落实私房政策时已发还给被拆迁人、房屋承租人应予腾退尚未退还的住房，拆迁人应当对执行国家租金标准的房屋承租人进行安置。安置房屋由房屋承租人按照拆迁时公有住房房改成本价向拆迁人购买或由拆迁人按照被拆迁房屋货币补偿费80％补偿给房屋承租人后，拆迁人应按照本办法的规定对被拆迁人予以补偿。　　第四十五条　被拆迁人在拆迁时享受民政部门核发的城镇居民社会保障金，并且它处没有住房、在此长期居住的，拆迁人应按照本办法第三十五条第二款、第三款的规定计算被拆迁房屋的补偿金额，不足6万元的补到6万元。前款补偿标准各县自行规定。　　第四十六条　拆迁公益事业用房的，拆迁人应当依照有关法律、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。　　第四十七条　用于产权调换的房屋尚未建成的，被拆迁人或者房屋承租人可自行过渡。对自行过渡确有困难的，由拆迁人提供周转房过渡。过渡房屋应具备使用条件和生活设施。未建成住宅房屋的过渡期限6层及以下的为18个月，11层及以下的为24个月，24层及以下的为30个月，25层及以上的以建筑工程合理工期为准。　　第四十八条　拆迁人应按照被拆迁房屋建筑面积向被拆迁人或房屋承租人支付搬迁补助费和临时安置补助费，具体标准由城市房屋拆迁主管部门制定并公布。　　第四十九条　拆迁人应当对被拆迁人或房屋承租人支付搬迁补助费。过渡搬迁的，按一次性搬迁补助费的2倍计发。在过渡期限内，被拆迁人或房屋承租人自行过渡的，拆迁人应当支付临时安置补助费；被拆迁人或房屋承租人使用拆迁人提供周转房的，拆迁人不支付临时安置补助费。拆迁住宅房屋的，被拆迁人或房屋承租人选择货币补偿或选择异地现房进行产权调换的，拆迁人应支付3个月的临时安置补助费。　　第五十条　拆迁人不得擅自延长过渡期限，使用拆迁人提供周转房的被拆迁人或房屋承租人应当按时腾退周转房。因拆迁人的责任延长过渡期限的，按下列规定执行：　　（一）对自行过渡的被拆迁人或房屋承租人，应当自逾期之月起，以规定标准为基数，增加临时安置补助费：　　1、逾期6个月以内的增加25％；　　2、逾期满6个月不满12个月的增加50％；　　3、逾期满12个月不满24个月的增加75％；　　4、逾期满24个月以上的增加100％。　　（二）对拆迁人提供周转房的被拆迁人或房屋承租人，应当自逾期之月起以规定标准按被拆迁房屋的建筑面积每月付给临时安置补助费：　　1、逾期12个月以内的，按规定标准50％计；　　2、逾期12个月不满24个月的，按规定标准75％计；　　3、逾期24个月以上的，按规定标准100％计。拆迁人与被拆迁人或房屋承租人对前款另有约定的除外。　　第五十一条　拆迁生产、营业性用房，拆迁人还应向被拆迁人或房屋承租人支付下列费用：　　（一）物资设备搬迁安装费，具体数额由拆迁人和被拆迁人或房屋承租人协商确定。　　（二）停产停业职工工资补助费，按照实有职工人数和全市上年度月人均工资标准（含社会保险费、住房公积金）核定。其中实行产权调换的，计发期限为实际过渡期；实行货币补偿的，计发期限为6个月。　　第五十二条　对被拆迁房屋中的煤气、供热和空调、有线电视、电话等设施的贴费（集资费）或迁移费用，由拆迁人按有关规定的标准对被拆迁人或房屋承租人予以补偿。第四章　罚则　　第五十三条　违反本办法规定，未取得房屋拆迁许可证，擅自实施拆迁的，由城市房屋拆迁主管部门责令停止拆迁，予以警告，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。　　第五十四条　拆迁人违反本办法的规定，以虚构事实或隐瞒真相的手段或方法取得房屋拆迁许可证的，由城市房屋拆迁主管部门吊销房屋拆迁许可证，并处拆迁补偿安置资金1％以上3％以下的罚款。　　第五十五条　拆迁人违反本办法的规定，有下列行为之一的，由城市房屋拆迁主管部门责令停止拆迁，予以警告，可以并处拆迁补偿安置资金3％以下的罚款；情节严重的，吊销房屋拆迁许可证：　　（一）未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的；　　（二）委托不具有拆迁资格的拆迁实施单位拆迁的；　　（三）擅自延长拆迁期限的。　　第五十六条　违反本办法的规定，未取得房屋拆迁资格的单位，接受委托实施拆迁的，由城市房屋拆迁主管部门责令停止拆迁，并处1万元以上3万元以下罚款。　　第五十七条　接受委托的拆迁实施单位违反本办法的规定，转让拆迁业务的，由城市房屋拆迁主管部门责令改正，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。　　第五十八条　拆迁人违反本办法的规定，未取得清场验收合格证擅自开工的，由城市房屋拆迁主管部门责令改正，予以警告，并处1万元以上3万元以下罚款。　　第五十九条　房屋拆迁评估机构及其工作人员有下列行为之一的，由城市房屋拆迁主管部门责令停止房屋拆迁评估业务，并处以3万元以下的罚款。　　（一）违背独立、客观、公正原则，出具虚假评估报告的；　　（二）与一方当事人串通，损害另一方当事人合法权益的；　　（三）不按照评估规范进行评估，出现重大失误的；　　（四）允许他人借用自己名义从事房屋拆迁评估业务或转让受托业务的；　　（五）利用工作之便牟取私利的；　　（六）不履行估价解释义务的。　　第六十条　城市房屋拆迁主管部门及其拆迁管理机构违反本办法规定核发房屋拆迁许可证以及其他批准文书的，核发房屋拆迁许可证以及其他批准文书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，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。　　第六十一条　拒绝、阻碍拆迁管理工作人员依法执行公务的，由公安部门依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定予以处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。第五章　附则　　第六十二条　市内五区拆迁补偿评估标准及评估管理规定由市人民政府另行制定并公布。　　各县人民政府，可结合本地实际制订本辖区房屋拆迁补偿标准和评估管理规定。　　第六十三条　高新技术产业开发区可参照本办法执行。　　第六十四条　本办法自2002年5月20日起施行。石家庄市人民政府2000年6月1日施行的《石家庄市城市房屋拆迁管理实施细则》（第114号令）同时废止。本办法实施前已取得房屋拆迁许可证的不适用本办法。