武汉市城市房屋拆迁安置条例

（1995年7月21日湖北省武汉市第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过　1995年9月26日湖北省第八届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准）

第一章　总则第二章　拆迁规则第三章　拆迁住宅用房的安置与补偿第四章　拆迁非住宅用房的安置与补偿第五章　法律责任第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为保障城市建设的顺利进行，加强城市房屋（以下简称房屋）拆迁安置管理，保护房屋拆迁当事人的合法权益，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，制定本条例。　　第二条　凡在本市城市规划区内国有土地上，因城市建设需要拆迁房屋及其附属物的，适用本条例。　　第三条　本条例所称拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的建设单位或个人。　　本条例所称被拆迁人是指被拆除房屋及其附属物的所有人（包括代管人、国家授权的国有房屋及其附属物的管理人）和有合法租赁关系的使用人。　　第四条　房屋拆迁必须符合城市规划，有利于城市旧区改建和城市国有土地效益的发挥，促进国民经济和社会协调发展。　　第五条　拆迁人必须按本条例的规定，对被拆迁人给予补偿和合理安置；被拆迁人必须服从城市建设需要，在拆迁公告规定的搬迁期限内完成搬迁。　　第六条　市人民政府征地拆迁办公室（以下简称市拆迁主管部门）主管本市城市房屋拆迁工作，依照本条例的规定对拆迁安置工作实施监督管理。　　郊区县人民政府授权的部门（以下简称郊区县拆迁主管部门），主管本行政区域内的房屋拆迁工作，并对拆迁安置工作实施监督管理。　　第七条　人民政府有关部门及邮政、电信、供电等部门，按各自职责协助拆迁主管部门做好房屋拆迁安置工作。　　第八条　人民政府应当加强对房屋拆迁安置工作的领导，对在房屋拆迁安置工作中有突出贡献的单位或个人应给予奖励。第二章　拆迁规则　　第九条　单位或个人拆迁房屋，必须持建设项目的计划批准文件，土地、规划管理部门批准的用地文件和拆迁红线图，拆迁、安置和临时过渡方案以及市人民政府规定的其他文件，向拆迁主管部门提出拆迁申请，经批准并按规定交纳管理费，领取《房屋拆迁许可证》后，方可拆迁房屋。　　拆迁房屋不得超越规划主管部门划定的红线和拆迁主管部门规定的期限。　　第十条　实行综合开发的地区，可由所在地人民政府组织统一拆迁；拆迁人可以自行拆迁或委托经市拆迁主管部门审查批准并取得房屋拆迁资格证书的拆迁代办机构拆迁。　　房屋拆迁主管部门不得接受拆迁委托。　　第十一条　市、郊区县拆迁主管部门在发放拆迁房屋许可证的同时，应将拆迁人、拆迁房屋及其范围、拆迁期限、还建地点等，书面送达房地、公安、工商、规划、土地、教育、市容环卫等有关部门和被拆迁单位的主管部门。　　房地、公安、工商、土地等部门自接到市、区县拆迁主管部门送达的书面通知之日起，暂停办理拆迁范围内户口迁入、分户和房屋买卖、调换、抵押、赠与、租赁（含分租）等手续以及发放营业执照。　　本条前款规定的暂停办理期限为半年，逾期自行终止。因特殊情况确需延长期限的，须在期满的１５日前报房屋拆迁主管部门批准，但延长的期限不得超过半年。　　因出生、复员转业、婚嫁以及刑满释放等，确需入户或分户的，应经拆迁主管部门核实后，报公安机关批准。　　第十二条　拆迁主管部门在发放房屋拆迁许可证的同时，应将拆迁人、拆迁范围、搬迁期限等以房屋拆迁公告形式在拆迁区域范围内予以公布。拆迁主管部门和拆迁人应当及时向被拆迁人做好宣传、解释工作。　　自拆迁公告公布之日起，被拆迁人不得在拆迁范围内新建、改建、扩建、装修地上地下建筑物、构筑物和改变房屋使用性质；拆迁人对拆迁范围内的危房负有监护责任。　　第十三条　拆迁人应与被拆迁房屋所有人签订房屋拆迁安置协议书。　　拆迁房地部门直接管理的房屋、单位自己管理的房屋和私有房屋（以下简称直管房、自管房和私房），拆迁人还应与有合法租赁关系的使用人签订房屋拆迁安置协议书。　　房屋拆迁安置协议书应规定补偿形式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁过渡方式和过渡期限、违约责任以及当事人认为需要订立的其他条款。　　第十四条　拆迁人应将所签订的房屋拆迁安置协议书送市、郊区县拆迁主管部门备案，同时到房地、土地管理部门分别办理被拆迁房屋产权和土地使用权的变更手续。　　房屋拆迁安置协议书签订后，可以向公证机关办理公证，并送房屋拆迁主管部门备案。　　拆除依法代管的房屋，房屋拆迁安置协议书必须经公证机关公证，并办理证据保全。　　第十五条　公安、教育、邮电、公用等部门应凭被拆迁人所持房屋拆迁安置协议书，按规定做好被拆迁人的户口、生活物资供应关系转移、邮件转递和初中、小学生的转学等工作，不得借故增收费用。　　被拆迁人原住地的街道办事处、公安派出所应协助拆迁主管部门做好房屋拆迁工作；被拆迁人所在工作单位，应帮其克服房屋被拆迁带来的实际困难。　　第十六条　房屋拆迁当事人在拆迁公告规定的拆迁期限内，对本条例第十三条第三款规定的事项，经协商达不成协议的，由当事人向批准拆迁的拆迁主管部门申请裁决。　　房屋拆迁当事人对裁决不服的，可在接到裁决书之日起１５日内向人民法院起诉。在诉讼期间如拆迁人已给被拆迁人作了安置或提供了周转房的，不停止拆迁的执行。　　第十七条　被拆迁人无正当理由，拒绝按房屋拆迁公告规定和按本条例第十六条第一款所作裁决规定的限期拆迁，由市、郊区县人民政府责令限期拆迁，逾期仍不拆迁的，由市、郊区县人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由市、郊区县房屋拆迁主管部门申请人民法院强制执行。　　第十八条　拆迁已由市或郊区县拆迁主管部门核发拆迁许可证而有产权纠纷或产权权属多人共有，尚未依法析产的房屋，由拆迁人事先提出补偿安置方案，并在拆迁前对被拆房屋进行勘察记录，由拆迁人向公证机关办理证据保全后，报市或郊区县拆迁主管部门批准实施拆迁。　　拆迁已作抵押的房屋，安置时应调换产权，抵押双方应在拆迁前到原审核登记机关办理抵押变更登记手续。超过拆迁公告规定的拆迁期限未办理变更登记手续的，由拆迁人按前款规定办理。　　第十九条　不在本市的被拆迁房屋产权所有人在拆迁公告规定的拆迁期限内未委托代理人的，由拆迁人按本条例第十八条第一款的规定办理。　　第二十条　拆迁人对积极搬迁的被拆迁人给予奖励，并在同等条件下，对先搬迁者在安置房屋时优先给予层次、朝向的照顾。　　第二十一条　拆迁住宅用房，在拆迁范围内兴建住宅的，就地就近安置被拆迁人，拆迁当事人协商一致易地安置的除外；兴建非住宅的，易地安置被拆迁人。　　易地安置被拆迁人，应一次到位，确需临时安置过渡的，应报市或郊区县拆迁主管部门批准。易地安置房应具备城市规划要求的基本生活配套设施。　　拆迁市区内的工业企业用房，应先安置、后拆迁。由拆迁人根据城市总体规划要求按原房屋使用性质、规模和建筑面积易地还建。　　拆迁商业和其他非住宅用房，按原房屋建筑面积，在批租地块范围或原同一区位等级范围内根据批准的规划方案还建。对拆迁后兴建的商业用房，在同等条件下，被拆迁商业企业有优先承租权和购买权。　　第二十二条　城市居住区位等级按市人民政府的规定执行。　　在原居住区位拆迁范围内安置被拆迁人，属于就地就近安置。　　第二十三条　房屋拆迁完毕，拆迁人应报请市或郊区县拆迁主管部门验收。　　第二十四条　拆迁违法建筑物、构筑物和超过批准使用期限的临时建筑物、构筑物，不予补偿和安置。拆迁未超过批准使用期限的临时建筑物，给予适当补偿，不予安置。　　第二十五条　拆除用于公益事业的房屋及其附属物，拆迁人应当按照其原性质、原规模予以重建或按照重置价给予补偿。　　第二十六条　法律、法规对拆迁军事设施、宗教房屋、有纪念意义的建筑物、文物古迹等另有规定的，按照规定执行。　　第二十七条　因修建道路、桥梁、堤防、市政公用等设施需拆迁房屋的，其拆迁安置和补偿标准，由市人民政府另行规定。第三章　拆迁住宅用房的安置与补偿　　第二十八条　拆迁住宅用房，按被拆迁房屋的使用面积安置。　　在本市一类居住区安置的被拆迁户，按被拆除房屋的原使用面积安置；从本市一类居住区安置到二类居住区的被拆迁户，人均房屋使用面积不足８平方米的，按人均房屋使用面积８平方米安置；从本市一类居住区安置到三类及其以下居住区的被拆迁户，人均房屋使用面积不足８平方米的，按人均房屋使用面积８平方米安置，另按户增加１０平方米的使用面积，并按人民政府的规定给予经济补偿。　　拆迁本市二类及其以下居住区住宅用房，人均房屋使用面积不足８平方米的被拆迁户，按人均房屋使用面积８平方米安置；超过相连两个居住区位安置的，人均房屋使用面积不足８平方米的被拆迁户，按人均房屋使用面积８平方米安置，另按户增加１０平方米的使用面积，并按人民政府的规定给予经济补偿。　　第二十九条　在本市二类及其以下居住区安置人均房屋使用面积不足８平方米的被拆迁户，应予安置的人口，必须同时具备下列条件：　　（一）在拆迁范围内有正式住房（指有直管房、自管房住房租约或私房所有权证、土地使用证的住房）；　　（二）有拆迁范围内的常住户口（暂停办理户口迁入后不符合规定迁入的除外）；　　（三）在本市另无住房。　　对前款被拆迁户中的下列人口应计入安置人口：　　（一）一方不在本市居住的配偶；　　（二）服现役的战士（不包括干部）、在外地中等及其以下学校就读而户口仍在本市的；　　（三）劳动教养和服刑的人员（法律另有规定的除外）；　　（四）较长时间在外地从事特殊工作的人；　　（五）未向人民法院申请宣告失踪的人。　　第三十条　拆迁直管房、自管房和私房，以产权调换形式安置的，原租赁关系不变，租赁合同作相应修改。　　第三十一条　拆迁人应按被拆除房屋及其附属物的建筑面积按重置价对其所有人给予补偿。拆除房屋及其附属物的旧料归拆迁人所有。　　第三十二条　拆迁直管房，以产权调换形式偿还房屋的，不结算差价。　　拆迁自管房和私房，以产权调换形式偿还房屋的，按下列规定结算差价：　　（一）偿还房与原房建筑面积相等，按偿还房土建单方造价和原房重置价结合成新结算；　　（二）偿还房按原房使用面积或按本条例第二十八条第二款、第三款规定的标准安置，其超过或小于原房使用面积部分按偿还房相应的建筑面积土建单方造价的两倍结算；　　（三）因房型不可分割原因，超过本条例第二十八条第二款、第三款规定标准部分，按偿还房的实际成本价结算。　　第三十三条　按本条例第二十八条规定安置的直管房和自管房的房屋使用人，其安置使用面积超出原房使用面积的部分，按安置房土建单方造价向拆迁人付有偿安置费。　　超出本条例第二十八条第二款、第三款的规定，房屋使用人要求增加的面积按安置房商品价的８０％付有偿安置费。　　因房型不可分割原因，使用面积超过２平方米（不含２平方米）的部分，按安置房相应的建筑面积土建单方造价向拆迁人付有偿安置费；小于原房使用面积的部分，按安置房相应的建筑面积土建单方造价向房屋使用人进行补偿。　　第三十四条　拆迁私房，不以产权调换形式偿还房屋的，应由拆迁人按原房重置价结合成新给予一次性补偿；偿还房的使用面积超过或小于原房使用面积的，按本条例第三十二条第（二）项、第（三）项的规定处理。　　第三十五条　拆迁私房，房屋所有人放弃产权和安置的，应由拆迁人按原房建筑面积以偿还房的实际成本价给予一次性补偿。　　拆迁出租的私房，房屋所有人放弃产权的，由拆迁人和使用人按偿还房实际成本价各付５０％，对房屋所有人进行补偿，使用人取得使用权。　　第三十六条　按本条例第二十八条规定易地安置增加的１０平方米使用面积，直管房和自管房的使用人不付有偿安置费；对直管房、私房的房屋所有人按土建单方造价结算。　　第三十七条　拆迁有抵押权的房屋以结算形式给予补偿的，应先由抵押权人与抵押人重新设立抵押权或由抵押人清偿债务，然后按本条例的规定给予补偿。　　第三十八条　拆迁过渡按下列规定办理：　　（一）被拆迁人自找房屋过渡，过渡期在年以内的，由拆迁人按被拆房屋使用面积按月付临时安置补助费。超过２年过渡期的，从第３年起，第１个月至第６个月，临时安置补助费增加１倍，第７个月至第１２个月，临时安置补助费增加２倍。从第４年起，临时安置补助费增加３倍；　　（二）拆迁人安排房屋给被拆迁人过渡，过渡期在２年以内的，拆迁人不再付临时安置补助费；超过２年过渡期的，从第３年的第１个月起，由拆迁人按被拆房屋使用面积按月付给临时安置补助费；　　（三）拆迁人付给被拆迁人临时安置补助费后，在规定的过渡期内，被拆迁人不再向房管部门交付房租。超过规定过渡期限的，由拆迁人按拆迁前的标准向房管部门代付房租。　　对使用人一次安置到位的搬迁，由拆迁人按户补偿搬家费，未一次安置到位的搬迁，应加倍补偿搬家费。第四章　拆迁非住宅用房的安置与补偿　　第三十九条　拆迁市区内的工业企业用房，可由拆迁人付给建设资金由被拆迁人易地自建，也可由拆迁人用与被拆房屋建筑面积、结构、成新相当的房屋以产权调换的形式偿还，并具备相应的使用配套设施。偿还房按下列规定结算：　　（一）以产权调换形式易地偿还的非住宅用房，偿还房建筑面积与原房建筑面积相等的部分，不结算差价；　　（二）偿还房建筑面积超过或小于原房建筑面积部分，均按偿还房实际成本价结算差价。　　第四十条　拆迁商业和其他非住宅用房，按下列规定结算：　　（一）以产权调换形式偿还的商业门面用房和其他非住宅用房，偿还建筑面积与原建筑面积相等的部分，按原房重置价和偿还房土建单方造价结算差价；　　（二）偿还建筑面积超过或小于原建筑面积，均按商品房价结算差价；因房型不可分割原因偿还建筑面积超过原建筑面积１０平方米或小于５平方米以上的部分，均按偿还房实际成本价结算差价；　　（三）以产权调换形式偿还的直管房，按原建筑面积偿还，不另结算差价。　　第四十一条　拆迁有证个体工商户用于生产经营的自有私房，由拆迁人在还建时根据规划要求统一安排生产经营场所。　　第四十二条　拆迁企事业单位和个体工商户租用的私房，对房屋使用人原有装修适当给予补偿，不予安置；对房屋所有人按第四十条的规定结算差价并按住宅安置。　　第四十三条　拆迁个体工商户租用的直管、自管房，经批准由住宅改成商业门点的仍按住宅还建，按其营业使用面积给予经济补偿。　　第四十四条　拆迁范围内占道的摊位、摊点，由批准部门、设点部门负责拆除，拆迁人对被拆迁人不予安置和补偿。　　第四十五条　拆迁企业、事业单位的生产经营用房，拆迁人应补偿下列费用：　　（一）无法恢复使用的设备、设施按购置价结合折旧结算的费用；　　（二）因易地迁建而发生的征用原面积土地所需费用；　　（三）按国家和本市规定的货物和运输价格和设备安装价格计算的设备搬迁、安装费用；　　（四）被拆迁人自找生产经营过渡用房，按原建筑面积按月补偿的临时安置补助费和按其拆迁前３个月的平均工资和奖金水平给被拆迁人在册人员（含退休职工）６－８个月的补偿费用。第五章　法律责任　　第四十六条　拆迁人有下列行为之一的，由市或郊区县拆迁主管部门视情节轻重，分别予以警告、责令停止拆迁、按建设工程项目总投资的１‰至５‰处以罚款，并限期改正：　　（一）未取得拆迁许可证或未按拆迁公告规定范围擅自拆迁的；　　（二）擅自延长过渡期限的；　　（三）扩大或缩小被补偿安置范围的；　　（四）委托未取得房屋拆迁资格证书的单位拆迁的；　　（五）擅自改变经批准的安置方案的；　　（六）其他违约行为。　　第四十七条　拆迁人或拆迁代办机构无正当理由，延误拆迁公告规定拆迁期限的，由市或郊区县拆迁主管部门予以警告，并按建设工程项目总投资的１‰至５‰或代办费总额的３０％至５０％处以罚款。　　第四十八条　被拆迁人违反拆迁安置协议、拒绝腾退周转房，由市或郊区县拆迁主管部门责令限期腾退，并从超过拆迁安置协议规定的腾退期限和安置正式住房之日起，按周转房建筑面积处以罚款。　　第四十九条　当事人对行政处罚决定不服的，可依照法律、法规的规定申请复议或者向人民法院起诉。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，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。　　第五十条　辱骂或殴打房屋拆迁工作人员，阻碍房屋拆迁工作人员执行公务，由公安机关按《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定予以处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第五十一条　房屋拆迁主管部门工作人员和房屋拆迁工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关追究刑事责任。第六章　附则　　第五十二条　本条例所列搬家费、临时安置补助费以及经济补偿等标准，由市拆迁主管部门会同市物价局按规定另行制定。　　第五十三条　本条例的具体应用问题，由市人民政府负责解释。　　第五十四条　本条例自公布之日起施行。市人民政府1991年6月4日发布的《武汉市城市房屋拆迁管理办法》和1992年11月10日发布的《武汉市城市房屋拆迁管理办法补充规定》自本条例施行之日起同时废止。