成都市城市房屋拆迁管理暂行办法

（2001年10月31日成都市人民政府第67次常务会议讨论通过，自2001年11月1日起施行）

第一章　总则第二章　拆迁管理一般规定第三章　拆迁补偿与安置第四章　法律责任第五章　附则 第一章　总则　　第一条　为加强城市房屋拆迁管理，保障城市建设顺利进行，维护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》、《四川省城市房屋拆迁管理条例》和《成都市城市房屋拆迁管理条例》，结合成都市实际，制定本办法。　　第二条　凡在本市城市规划区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　城市房屋拆迁必须符合城市规划，有利于城市建设、改善生态环境，文物古迹保护。　　第四条　本办法所称拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位。　　本办法所称被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人。　　第五条　拆迁人必须依照本办法规定，对被拆迁人给予补偿、安置；被拆迁人、房屋承租人必须服从建设需要，在规定的搬迁期限内完成搬迁。　　第六条　成都市房产管理局主管本市城市房屋拆迁管理工作。成都市房屋拆迁管理处具体负责锦江、青羊、金牛、武侯、成华区（含高新区，以下简称五城区）内的城市房屋拆迁管理工作；其他区（市）县房产管理部门管理本区域内城市房屋拆迁工作。　　公安、教育、电信、供电、供水、供气和广播电视等部门应当及时协助办理被拆迁人的户口迁移、学生转学、电话移机、有线电视迁装和水、电、气供应等有关事宜，除按照国家有关规定外，不得额外增加拆迁人和被拆迁人的负担。　　国土部门依照有关法律、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。第二章　拆迁管理一般规定　　第七条　任何单位需要拆迁房屋，应当向房屋拆迁管理部门交验下列文件，申请取得房屋拆迁许可证后，方可拆迁。　　（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）拆迁计划和拆迁补偿安置方案；　　（五）办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明文件；　　（六）房屋拆迁管理部门明文规定的其他文件。　　第八条　拆迁申请人依照本办法规定提交有关文件后，房屋拆迁管理部门应当在受理之日起５个工作日内提出审查意见，凡符合本办法规定的，发给房屋拆迁许可证；不符合本办法规定的，不予核发并书面告知理由。　　第九条　房屋拆迁管理部门应当在发放房屋拆迁许可证之日起５日内，将拆迁人、拆迁范围、搬迁期限、拆迁工作人员、补偿方式、安置地点等以房屋拆迁公告的形式在拆迁现场予以公布。　　第十条　拆迁申请人应当具备完成房屋拆迁补偿所必需的资金或者房屋。　　拆迁申请人存入银行的拆迁补偿资金，必须专款专用，并接受房屋拆迁管理部门的监督。　　拆迁申请人提供的安置房屋应当具备公共交通、入学、就医、日常生活等条件。有下列情况之一的，不得用于拆行安置：　　（一）不符合国家房屋质量安全标准的；　　（二）不具有合法产权证明或者有权属纠纷的；　　（三）未达到规定套型面积的。　　第十一条　拆迁申请人取得建设用地规划许可证后，在建设用地规划许可证确定的拆迁范围内的单位和个人，不得进行下列活动：　　（一）新建、改建、扩建房屋；　　（二）改变房屋和土地用途；　　（三）租赁房屋。　　房屋拆迁管理部门受理拆迁申请人申请后应当就前列事项，书面通知规划、国土、工商、房屋产权产籍等有关部门暂停办理相关手续。暂停办理的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过１年。拆迁人需要延长暂停期限的，必须经房屋拆迁管理部门批准，延长暂停期限不得超过１年。　　第十二条　拆迁人可以自行拆迁，也可以采取招标或者协议的方式委托拆迁。接受委托拆迁的单位应当取得房屋拆迁管理部门颁发的房屋拆迁资格证书。严禁个人和无接受委托拆迁资格的单位接受拆迁委托。　　房屋拆迁管理部门不得充任拆迁人或者接受拆迁委托。　　临时机构不得作为拆迁人实施拆迁。　　第十三条　拆迁人委托拆迁的，应当与接受委托拆迁的单位签订书面拆迁委托合同，并在申办房屋拆迁许可证的同时报房屋拆迁管理部门备案。　　接受拆迁委托的单位不得以任何形式转让拆迁业务。　　第十四条　拆迁人与被拆迁人应当在规定的拆迁期限内签订书面拆迁补偿安置协议，并报房屋拆迁管理部门备案。　　被拆迁人可以确定１至２人为其委托代理人，与拆迁人协商拆迁事宜。　　拆迁由政府代管的房屋，拆迁补偿安置协议应当经过公证，并办理证据保全。　　第十五条　拆迁补偿安置协议应当载明以下主要内容：　　（一）被拆迁房屋的权属、地址、面积、用途、结构、楼层；　　（二）补偿形式、补偿标准和结算方式；　　（三）实行产权调换的，载明安置房屋的权属、地址、面积、用途、结构、楼层和拆迁过渡方式、过渡期限；　　（四）违约责任和解决争议的方式；　　（五）其他约定事项。　　拆迁补偿安置协议示范文本由市房产管理局统一拟制，供拆迁当事人参照使用。　　第十六条　拆迁补偿安置协议订立后，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经协商达不成补偿安置协议，或者拆迁当事人一方拒绝商谈补偿安置事宜，当事人要求裁决的，应当提出书面裁决申请，由批准拆迁的房屋拆迁管理部门裁决。被拆迁人是房屋拆迁管理部门的，由同级人民政府裁决。　　房屋拆迁管理部门应当在受理裁决申请之日起３０日内作出书面裁决。对当事人在规定的时间未到场的，可以作出缺席裁决；因发现新的需要查证的事实，可以作出中止决定；裁决申请人撤回裁决申请的，可以作出撤销案件的决定。　　当事人对裁决不服的，可以自裁决书送达之日起３个月内向人民法院起诉。拆迁人依照本办法已对被拆迁人作了货币补偿，或者对被拆迁人、房屋承租人提供了安置房屋、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拆迁裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁，或者由市、区（市）县人民政府责成有关部门强制拆迁。　　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，必要时房屋拆迁管理部门或者人民法院可以要求拆迁人提供资金担保。　　第十九条　实施房屋拆迁不得超越规定的拆迁范围和拆迁期限。需要延长拆迁期限的，拆迁人应当在批准的拆迁期限到期１５日前办理延期手续。经规划、国土部门批准变更拆迁范围的，拆迁人应当在批准后５日内到房屋拆迁管理部门办理变更手续。房屋拆迁管理部门应当在收到延期或者变更拆迁申请书３日内给予书面答复。　　第二十条　转让建设项目应当符合国家有关规定，项目转让人和受让人应当在转让合同签订后１５日内到房屋拆迁管理部门办理拆迁变更手续，原拆迁补偿安置协议载明的有关权利、义务随之转移。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　拆迁人应当按照城市规划要求，拆迁建设用地红线内所有需要拆迁的房屋和其他附属物。一处房屋或者附属物位于两个或者两个以上拆迁人建设用地范围内的，由拆迁人按照用地红线划定的比例负责拆迁。　　第二十二条　拆迁人应当在安置房屋交付使用之日起３个月内，到房屋产权产籍、国土部门办理安置房屋所有权登记和土地使用权登记，被拆迁人应当予以配合。　　第二十三条　法律、法规对拆迁军事设施、教堂、寺庙、文物古迹、领事馆房屋等另有规定的，从其规定。　　第二十四条　房屋拆迁管理部门应当建立健全拆迁档案制度，加强对拆迁档案资料的管理。第三章　拆迁补偿与安置　　第二十五条　拆迁安置房的面积按照被拆除房屋的建筑面积计算。　　拆迁前房屋的所有权已发生转移或者变更尚未办理登记，或者房屋所有权证记载面积与实际面积不符的，由房屋产权产籍部门在收到当事人申请后５个工作日内出具认定书。　　第二十六条　非住宅房屋按照下列规定认定：　　（一）房屋所有权证记载为非住宅的，按照非住宅认定；　　（二）房屋所有权证记载为住宅的房屋，拆迁范围确定前实际作为营业用房使用的，在交验拆迁范围确定前的营业执照、完税凭证和规划部门批准的改建文件后，按照营业用房认定。　　第二十七条　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。除本办法另有规定外，被拆迁人有权选择补偿方式。　　第二十八条　实行货币补偿的，货币补偿的标准，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定。具体办法另行制定。　　第二十九条　实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人依照本办法第二十八条的规定，计算被拆迁房屋的补偿金额和所安置房屋的价格，结清产权调换的差价。　　第三十条　实行产权调换，对被拆迁人的安置地点按照有利于实施城市规划和旧区改建的原则确定。被拆迁人应当服从城市规划，接受安置地点。　　第三十一条　拆迁住房实行产权调换的，应当用符合国家质量安全标准的现房对被拆迁人进行一次性定居安置。因特殊原因确需实行过渡安置的，应当征得房屋拆迁管理部门书面同意。　　第三十二条　拆迁私有自住房，被拆迁人原房屋建筑面积在１５平方米以下，他处无住房，且经济特别困难的，实行产权调换时，拆迁人对被拆迁人应当支付的差价款可以适当减免。具体办法另行制定。　　第三十三条　拆迁出租房屋，被拆迁人与房屋承租人解除租赁关系的，拆迁人只对被拆迁人进行补偿。被拆迁人与房屋承租人不能解除租赁关系的，实行产权调换，租赁关系继续保持。　　拆迁租金由政府定价的公有住房时，房屋承租人可以按照房改政策购买原承租房，购买后由拆迁人按照本办法对购房人给予补偿。　　拆迁出租房屋实行产权调换不能一次性解决安置房屋的，过渡期间的租金损失由拆迁人按照规定予以补偿。　　第三十四条　对拆迁设有抵押权的房屋实行货币补偿或者产权调换的，由抵押人和抵押权人重新设立抵押权或者由抵押人清偿债务后，方可给予补偿。抵押人不能清偿债务或不能重新设置抵押权的，只能作产权调换。　　第三十五条　拆迁产权不明确的房屋或者所有权、使用权、抵押权有纠纷的房屋，在房屋拆迁管理部门规定的期限内纠纷未解决的，由拆迁人提出补偿安置方案，报房屋拆迁管理部门批准后实施拆迁。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　拆迁按照政府落实私房政策应予腾退尚未退还的住房，拆迁人应当对房屋使用人进行安置，安置房屋由房屋使用人按照拆迁当时政府公布的公有住房房改成本价购买，对被拆迁人按照本办法的规定予以补偿。　　第三十七条　拆迁由政府代管的住房，拆迁人应当向房产管理部门交付被拆除代管房屋的再建费，终结所有权。对房屋使用人按照本办法第三十六条的规定办理。　　拆迁政府代管的非住宅房屋，实行产权调换。　　第三十八条　拆迁房改住房或者补贴出售给个人的部分产权住房，原购房人按照有关规定完善产权后，拆迁人方可以用安置房屋与其进行产权调换或者予以货币补偿。　　第三十九条　拆迁非大厅式的营业用房采用大厅安置并实行产权调换的，拆迁人应当事先在厅内留出公用通道。除公用通道外，厅内安置给被拆迁人的使用面积，不得少于被拆除房屋建筑面积的７５％。厅内建筑面积（含分摊通道）与被拆除房屋建筑面积实行产权调换的办法，按照本办法第二十九条的规定办理。　　外走廊、楼梯、厕所等厅外面积，由厅内全体房屋所有人按照规定分摊产权，共同使用与维修。　　第四十条　被拆迁人或者承租人将自营房屋作为联营合伙场所的，拆迁人对参与联营合伙的他方不予补偿安置。　　第四十一条　拆除未超过批准期限的临时建筑，由拆迁人给予工料补偿。拆除违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。　　第四十二条　拆除围墙等附属物，按照有关规定给予补偿。　　第四十三条　拆迁人应当给予被拆迁人或者房屋承租人支付临时安置补助费、搬家补助费。　　在规定的过渡期限内由拆迁人提供周转用房的，不付给临时安置补助费。　　搬家补助费由拆迁人按照规定付给；需要过渡的，付给两次搬家费。　　第四十四条　实行产权调换的，过渡期限不超过１８个月。　　实行货币补偿的，拆迁住房，应当给予４５日的临时安置补助费；拆迁非住宅房屋，应当按照本办法第四十六条规定的标准给予４５日的停产停业经济损失补助费。　　第四十五条　拆迁非住宅房屋，实行产权调换涉及生产设备拆卸、搬运、安装费用的，由当事人双方自行协商，协商不成的，由拆迁人负责拆卸、搬运、安装。　　第四十六条　拆迁营业、生产用房，不能解决过渡房屋的，其停产停业经济损失补助费，五城区以市统计部门公布的上年度城区职工平均工资收入为准，其他区（市）县以当地统计部门公布的上年度职工平均工资收入为准，由拆迁人按照被拆迁房屋的实际从业人员（不含临时人员）按月支付。补助费的支付从停产停业之日起，到安置房屋交付的次月止。　　对个人租赁、承包经营的国有或者集体企业，从停产停业之日起，拆迁人、承租人或者承包人不负担承租承包费用。　　第四十七条　拆迁人不得擅自延长过渡期限，周转用房的使用人应当按期腾退周转用房。　　拆迁住房因拆迁人的责任使被拆迁人延长过渡期限的，对自行安排住处的被拆迁人，从逾期之月起，逾期不足６个月的，按月增加０．５倍临时安置补助费；逾期６个月以上１年以下的，按月增加１倍临时安置补助费；逾期１年以上的，按月增加２倍临时安置补助费。对由拆迁人提供周转用房过渡的被拆迁人，从逾期之月起应当按月付给临时安置补助费；逾期１年以上的，按月增加１倍临时安置补助费。　　非住宅房屋超过过渡期限１年以上的，增加１倍发放停产停业经济损失补助费。　　第四十八条　五城区范围内的搬家补助费、拆迁住房的临时安置补助费由市房产管理局不定期公布，其他区（市）县由当地房产管理部门不定期公布。　　第四十九条　因房屋拆迁发生的被拆迁人的电话、水电气、有线电视迁装等费用，由拆迁人按照拆迁当时的收费标准补偿被拆迁人。　　第五十条　拆迁人向被拆迁人发放搬家补助费，以房屋所有权证、公房租用证或者房屋租赁合同作为按户发给的依据。第四章　法律责任　　第五十一条　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２０元以上５０元以下的罚款。　　第五十二条　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，并处拆迁补偿安置资金１％以上３％以下的罚款。　　第五十三条　拆迁人违反本办法的规定，有下列行为之一的，由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁，给予警告，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单位实施拆迁的；　　（三）擅自延长拆迁期限的。　　第五十四条　拆迁人违反本办法的规定，擅自降低补偿安置标准或者延长过渡期限的；建设项目转让未办理变更手续的，由房屋拆迁管理部门予以警告、责令限期改正，并可处以５万元以上１０万元以下的罚款。　　第五十五条　接受委托的拆迁单位违反本办法的规定，转让拆迁业务的，由房屋拆迁管理部门责令改正，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。　　第五十六条　拆迁人违反本办法规定，扩大或者缩小补偿、补助、安置范围的，由房屋拆迁管理部门予以警告、责令改正，并可处以１万元以上３万元以下的罚款。　　第五十七条　拆迁人无正当理由不办理安置房屋所有权登记的，由房屋产权产籍管理部门对拆迁人予以警告、责令限期办理，并可处以１万元以上３万元以下的罚款。　　第五十八条　房屋拆迁管理部门违反本办法规定，充任拆迁人、接受委托拆迁、给临时机构发放拆迁资格证的，由上级主管机关没收违法所得，并可处以违法所得１至３倍的罚款。　　第五十九条　辱骂、殴打房屋拆迁管理部门工作人员，阻碍房屋拆迁管理部门工作人员执行公务的，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，由司法机关依法追究刑事责任。　　第六十条　房屋拆迁管理部门工作人员玩忽职守、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，由司法机关依法追究刑事责任。第五章　附则　　第六十一条　在本市城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁，并需要对被拆迁人补偿安置的，参照本办法执行。　　第六十二条　本办法具体应用中的问题由成都市房产管理局负责解释。　　第六十三条　本办法自2001年11月1日起施行。本办法实施前，凡已领取房屋拆迁许可证的，仍按本市原有房屋拆迁管理规定执行。