青岛市城市房屋拆迁管理规定

（1991年9月27日青岛市第十届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过　1991年10月22日山东省第七届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准）

第一章　总则第二章　拆迁管理一般规定第三章　拆迁安置第四章　拆迁补偿第五章　罚　则第六章　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》和《山东省城市建设房屋拆迁管理办法》，结合本市实际情况，制定本规定。　　第二条　凡在青岛市城市规划区和各县级市、崂山区城市规划区以及经济技术开发区内的国有土地上，因建设需要拆除房屋及其附属设施的，适用本规定。　　第三条　青岛市房产管理局是市人民政府的城市房屋拆迁行政主管部门。　　青岛市房屋拆迁管理办公室负责市南、市北、台东、四方、沧口五区内的城市房屋拆迁行政管理工作。　　各县级市（包括崂山区、黄岛区、青岛经济技术开发区，下同）房产行政管理部门负责本辖区内城市房屋拆迁行政管理工作。　　第四条　各级人民政府应加强对城市房屋拆迁工作的领导。　　城建、规划、土地、公安、工商等行政管理部门应按各自的职责，协同房屋拆迁行政管理部门作好工作，保证房屋拆迁工作的进行。　　第五条　城市房屋拆迁必须符合城市规划和有利于城市旧区改建。　　第六条　本规定所称拆迁当事人包括拆迁人和被拆迁人。　　拆迁人是指依法取得拆迁许可证的单位或个人。　　被拆迁人是指被拆迁房屋及其附属设施的合法所有人（以下简称为被拆迁所有人）和被拆迁房屋及其附属设施的合法使用人（以下简称为被拆迁使用人）。　　第七条　拆迁人应依照本规定给被拆迁人以补偿、安置。　　被拆迁人必须服从城市建设需要，在规定期限内完成搬迁。第二章　拆迁管理一般规定　　第八条　城市房屋拆迁必须由取得房屋拆迁资格证书的单位实施。从事城市房屋拆迁工作的人员须经业务培训取得岗位合格证书。　　房屋拆迁资格证书和岗位合格证书，由青岛市房屋拆迁行政主管部门核发。　　第九条　市或县级市人民政府确定的拆迁建设项目，由拆迁行政管理部门组织取得房屋拆迁资格证书的单位实施拆迁。其它拆迁建设项目，拆迁人应委托取得房屋拆迁资格证书的单位实施拆迁。委托拆迁的双方应订立拆迁委托合同。　　拆迁行政管理部门不得接受拆迁委托。　　拆迁人应交付委托拆迁费和拆迁管理费。　　第十条　城市房屋拆迁应按下列程序进行：　　（一）抄录核实户口和办理房屋估价；　　（二）制定拆迁计划和拆迁安置补偿方案；　　（三）核发拆迁许可证，发布拆迁通告；　　（四）签订拆迁安置、补偿协议；　　（五）搬迁腾地，拆除旧房；　　（六）安置房屋定位；　　（七）办理安置房屋产权登记或承租手续，房屋交付使用。　　第十一条　拆迁人凭建设工程定点通知书，提请拆迁行政管理部门通知公安部门暂停办理拆迁范围内户口迁入和分户手续，并抄录核实常住户口。拆迁范围内的户口抄录核实后，即应恢复办理户口迁入和分户手续。　　拆迁人应在通知抄录核实户口之日起二十四个月内申领拆迁许可证。逾期应重新办理抄录核实户口手续。　　第十二条　拆迁人凭建设用地规划许可证，可向有关单位或个人核查被拆迁房屋的产权归属、使用性质及承租情况，并办理房屋估价手续。有关单位和个人应如实提供情况。　　拆迁涉及土地使用权属变更的，必须依照有关法律、法规的规定，办理变更登记手续。　　拆迁人凭建设用地规划许可证，提请拆迁行政管理部门通知房屋所有人、出租人和有关部门停止拆迁范围内的房屋新建、翻建、扩建、改建、大修、装修，停办拆迁范围内的房产交易、房屋互换手续和临时建筑的延期手续，不得改变房屋的使用性质。　　第十三条　拆迁人持建设工程规划许可证和建筑施工图纸、拆迁计划、拆迁安置补偿方案，向拆迁行政管理部门领取拆迁许可证。拆迁行政管理部门应自接到申请之日起二十日内审定拆迁计划和拆迁安置补偿方案；对于符合规定的，发给拆迁许可证。　　未取得拆迁许可证的，城市建设行政主管部门不予批准开工。　　第十四条　拆迁计划应包括拆迁范围、方式，搬迁、回迁时限，工程开工、竣工时间。　　拆迁安置补偿方案应包括下列内容：　　（一）被拆迁房屋及其附属设施的状况（房屋使用性质、产权归属、面积等）；　　（二）被拆迁人情况；　　（三）临时过渡方式及其具体措施；　　（四）安置意见；　　（五）拆迁补偿形式；　　（六）作价补偿数额；　　（七）调换产权房屋地点；　　（八）其他需要提交的资料。　　第十五条　拆迁行政管理部门应在发放拆迁许可证之日起五日内发布拆迁通告，公布拆迁人、拆迁范围，工程期限和搬迁腾地时限等。　　拆迁行政管理部门和拆迁人应及时做好宣传、动员、解释工作。　　第十六条　在拆迁通告规定的期限内，拆迁当事人应按本规定就拆迁安置、补偿等问题签订协议。　　拆迁安置协议书应载明安置方式、安置地点、房屋的户室型或间数、面积数量、临时过渡方法、搬迁和回迁期限、违约责任等。　　拆迁补偿协议应明确补偿形式、作价补偿数额或调换产权房屋地点、拆房腾地期限、违约责任等。　　拆迁安置、补偿协议签订后，确需变更设计，对被拆迁人安置有影响的，应按规定办理手续，重新签订协议。　　拆迁安置、补偿协议签订后，拆迁人应将协议书副本送拆迁行政管理部门备查。　　第十七条　拆迁当事人在通告规定期限内达不成拆迁安置、补偿协议的，由拆迁行政管理部门进行调解，调解不成的，由拆迁行政管理部门裁决。　　当事人对裁决不服的，可在接到裁决书之日起十五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。　　在拆迁通告规定的或本条第一款规定的裁决作出的拆迁期限内，被拆迁人无正当理由拒绝搬迁的，拆迁行政管理部门报请县级以上人民政府作出责令限期搬迁的决定，逾期仍不搬迁的，由县级以上人民政府责成有关部门强制拆迁或者由拆迁行政管理部门申请人民法院强制执行。　　第十八条　拆迁人实施拆迁不得擅自改变批准的拆迁范围和期限。　　拆迁通告发布后，拆迁人又停止拆迁建设的，由拆迁行政管理部门会同有关部门责令其恢复原状或限期恢复拆迁建设；给被拆迁人造成经济损失的，应予补偿。　　第十九条　法律、法规对拆迁军事设施、教堂寺庙、文物古迹等另有规定的，按照有关法律、法规的规定执行。　　第二十条　拆迁行政管理部门有权对各项拆迁活动进行检查。被检查者应当如实提供情况和资料。检查者有责任为被检查者保守技术和业务秘密。　　第二十一条　拆迁行政管理部门应当建立、健全拆迁档案制度，加强对拆迁档案资料的管理。第三章　拆迁安置　　第二十二条　被拆迁使用人是指具备下列条件的公民、法人或其他组织：　　（一）在拆迁范围内使用一间或一间以上合法房屋的；　　（二）具有可以证实该房屋为合法使用的房屋所有权证或租赁合同等证明的；　　（三）具有同该房屋的使用性质和座落地址相一致的居民常住户口簿、营业执照或正式办公地证明的。　　第二十三条　拆迁人应按本章规定对被拆迁使用人给予房屋安置。一次性安置有困难的，可先作临时安置。　　临时建筑和非法建筑的面积不作为被拆迁使用人的房屋面积。　　第二十四条　对被拆迁使用人的安置房屋，根据建设工程的总体性质和规划的要求可就地或易地安置。　　第二十五条　对被拆迁使用人的住宅房屋就地安置的，按原使用面积安置，对住房确实困难的，可按如下标准安置：　　（一）三人户以下（含三人户）的，按人均使用面积不低于十平方米且人均居住面积不低于六平方米安置。　　（二）四人户以上（含四人户）的，按人均使用面积不低于八点五平方米且人均居住面积不低于五点五平方米安置。　　从区位好的地段迁入区位差的地段安置的，可按当地上年度平均住房水平酌情增加面积，或给予资金补助，但人均增加的面积最多不得超过当地上年度人均住房水平的百分之二十五。　　在区位相当的地段安置的，按本条第一款规定的标准安置。　　第二十六条　对被拆迁使用人的非住宅房屋按原建筑面积安置。　　被拆迁使用人要求增加面积的，须经拆迁人同意，所增加的建筑面积按商品房价格缴费。按商品房价格缴费增加的面积，必须具备单独使用条件，其房屋产权归缴款人所有，否则不予增加面积。　　兼用的房屋只按一种用途安置。　　第二十七条　经人民法院裁判迁让的房屋，迁让期未满或迁让期已满中止执行的，按原使用面积安置，由现使用者住用，被拆迁所有人要求保留产权的，可以参照本规定第三十八条第一款的规定办理。　　第二十八条　被拆迁使用人的拆迁安置人口应以抄录核实的常住户口为准；　　属下列情况之一的，可作为拆迁安置人口：　　（一）原有常住户口，已应征入伍的现役士兵；　　（二）在拆迁协议签订前，由部队退役、复员、转业的人员；　　（三）按规定户口报在单位的船员；　　（四）户口由拆迁地迁入托儿所、幼儿园或盲聋哑学校的儿童；　　（五）户口由拆迁地迁入大、中专院校的学生；　　（六）签订拆迁安置协议前出生的孩子且其母亲为拆迁安置人口的；　　（七）按国家规定户口迁入医疗单位的病人；　　（八）原有常住户口的劳教和劳改人员。　　在拆迁范围内虽有常住户口，但在当地城市规划区内另有住房的，原则上不计入拆迁安置人口。　　第二十九条　拆除生产、营业用房，拆迁人付给被拆迁使用人搬家补助费作为设备搬迁的补助。　　拆除生产、营业用房造成被拆迁使用人停产、停业的，拆迁人应付给被拆迁使用人临时安置补助费。在规定的过渡期限内的临时安置补助费以被拆迁使用人在拆迁范围内依法登记的从业人数，按上年度当地职工月人均基本工资额逐月计算，一次性付给；超过规定过渡期限的临时安置补助费，按原标准增加百分之五十，逐月计发。　　被拆迁使用人停产、停业减少的利润收入，不予补助。　　第三十条　拆除住宅房屋，拆迁人应在被拆迁使用人搬迁时付给搬家补助费；被拆迁使用人自行过渡的，一并付给临时安置补助费。　　超过规定过渡期限的临时安置补助费，拆迁人应按原标准增加百分之五十，逐月计发。　　住宅房屋的被拆迁使用人及其共同居住人搬迁时，凭拆迁人出具的证明，由所在单位给公假两天。　　第三十一条　住宅房屋的被拆迁使用人原则上自行过渡。自行过渡确有困难的，拆迁人原则上按人均使用面积四平方米提供周转房。被拆迁使用人使用周转房应按月缴纳水、电费。　　被拆迁使用人在新建房屋交付使用时，应腾退周转房。　　第三十二条　用新建住宅楼安置被拆迁使用人的，应合理搭配楼座，按单元立体切块安置。　　对被拆迁使用人住宅房屋的安置，参照其原房屋情况和家庭成员情况合理安排楼层。　　第三十三条　被拆迁使用人凭房屋承租证明或房屋所有权证迁入新房屋。有关部门应及时办理居民户口迁移、粮食和燃料供应、共同居住人转学和就学等手续。第四章　拆迁补偿　　第三十四条　被拆迁所有人包括公有房屋的管理人、私有房屋的所有人和对房屋实行职权代管的房产行政主管部门。　　第三十五条　拆迁人应按本章规定给被拆迁所有人以补偿。　　拆除违法建筑或超过批准使用期限的临时建筑，不予补偿。被拆迁所有人在拆迁通告限定的时间内不拆除前列建筑的，由拆迁人报请拆迁行政管理部门批准拆除，以料抵工。　　县级以上人民政府已决定限期拆除的建筑，拆迁时一并拆除，不再另行补偿和安置。　　第三十六条　拆迁补偿实行产权调换、作价补偿或者产权调换与作价补偿相结合的形式。　　第三十七条　被拆迁所有人要求对被拆除的房屋及其附属设施作价补偿的，拆迁人应报房产行政主管部门依照本市房屋拆迁估价标准评估拆迁房屋补偿费，并一次性付给被拆迁所有人。　　第三十八条　被拆迁所有人对自住私有房屋要求保留产权的，用安置房屋同被拆除房屋实行产权调换。安置房屋与被拆除房屋建筑面积相等的部分，用安置房屋按住宅工程标准价计算的价款同被拆除房屋评估的价款两相找差；超出原建筑面积的部分，按住宅工程综合造价结算价款。　　被拆迁所有人对出租私有住宅房屋要求保留产权的，用安置被拆迁使用人的房屋同被拆除房屋实行产权调换。安置房屋与被拆除房屋建筑面积相等的部分，用安置房屋按住宅工程标准价计算的价款同被拆除房屋评估的价款两相找差；超出原房屋建筑面积的部分，按商品房价格结算价款。新房屋安置被拆迁使用人，租赁关系继续保持。　　第三十九条　拆除私有非住宅房屋，被拆迁所有人要求保留产权的，用安置被拆迁使用人的房屋同被拆除的房屋实行产权调换。安置房屋与被拆除房屋建筑面积相等的部分，用安置房屋按非住宅工程标准价计算的价款同被拆除房屋评估的价款两相找差；超出原建筑面积部分，按商品房价格结算。　　第四十条　拆除公有住宅房屋，拆迁人可用安置被拆迁使用人的房屋作为产权调换；拆除公有非住宅房屋按原建筑面积调换产权，或按重置价格予以作价补偿。　　第四十一条　被拆迁所有人凭房屋所有权证办理拆迁补偿事宜。房产行政主管部门、土地管理部门应分别将房屋所有权证、土地使用证收回注销。　　第四十二条　拆除房产行政主管部门依职权代管的房屋，由拆迁人按本规定给予补偿；产权调换的房屋或作价补偿的价款，由房产行政主管部门代管。拆迁补偿、安置协议须经公证机关公证，并办理证据保全。　　拆除所有人下落不明又无合法代理人的房屋，可比照拆除房产行政主管部门依职权代管房屋的规定处理。　　第四十三条　确定拆除的房屋存有产权纠纷的，由当事人自行解决。在拆迁通告限定的时间内未解决的，拆迁行政管理部门可作出处理决定将房屋拆迁补偿提存公证机关，旧房先行拆除。待纠纷解决后，由依法取得所有权者到公证机关按规定领取拆迁补偿。　　对于被拆迁所有人拒绝办理拆迁补偿的，拆迁行政管理部门有权作出决定，将拆迁补偿提存公证机关并拆除旧房。　　第四十四条　拆除公共设施，拆迁人应当按照其原性能、原规模予以重建，或者按照重置价格予以补偿。　　对拆迁范围内的园林、绿地、树木按有关规定办理。第五章　罚　则　　第四十五条　对有下列行为之一的，由拆迁行政管理部门给予警告、责令停止拆迁的处理，并可处以一千元至五千元的罚款：　　（一）未取得拆迁许可证，擅自拆迁的；　　（二）拆迁人擅自改变拆迁范围和期限的；　　（三）拆迁人委托未取得房屋拆迁资格证书的单位实施拆迁的；　　（四）未取得房屋拆迁资格证书的单位擅自接受委托实施拆迁的。　　第四十六条　对接受委托实施拆迁的单位超越权限、侵犯拆迁当事人合法权益的，由拆迁行政管理部门给予警告、责令改正、责令赔偿损失的处理，并可处以一千元至五千元的罚款；情节严重的，由青岛市房屋拆迁行政主管部门吊销其房屋拆迁资格证书。　　第四十七条　拆迁人擅自降低拆迁补偿、安置标准，扩大或缩小拆迁补偿、安置范围及有其他损害被拆迁人合法权益行为的，由拆迁行政管理部门给予警告、责令其停止拆迁、履行义务的处理，并可处以一千元至五千元罚款。　　第四十八条　拆迁人违反拆迁安置、补偿协议规定，无适当房屋安置被拆迁使用人或无适当房屋进行产权调换的，或者依据规定对被拆迁人应予以安置而拒不履行安置义务的，拆迁行政管理部门可责令其就近购买商品房安置被拆迁使用人或与被拆迁所有人作产权调换。　　第四十九条　对有下列情形之一的，拆迁行政管理部门给予警告、限期搬迁的处理：　　（一）在规定期限内拒不腾退周转房的；　　（二）未办理规定手续，强行迁入新建房屋的。　　第五十条　被拆迁人或有义务提供证据者，在被拆迁人原房屋状况和常住户口等方面弄虚作假的，由拆迁行政管理部门责令其改正；因弄虚作假取得的安置房屋或扩大的安置面积应予追回或变更安置房；对个人并处以五十元至二百元的罚款；对单位并处以一千元至五千元的罚款。　　第五十一条　拆迁行政管理部门作出处理、处罚决定，应制作处理、处罚决定书，并送达当事人。　　罚款收入上缴财政。　　第五十二条　当事人对处理、处罚决定不服的，可在接到处理、处罚决定书之日起十五日内向青岛市房屋拆迁行政主管部门申请复议。青岛市房屋拆迁行政主管部门应在接到申请书之日起六十日内作出复议决定。当事人对复议决定仍不服的，可以在接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉。当事人也可以在接到处理、处罚决定书后依法直接向人民法院起诉。复议或诉讼期间不停止处理、处罚决定的执行。当事人逾期不申请复议，或不向人民法院起诉，又不履行处理、处罚决定的，由作出决定的机关申请人民法院强制执行。　　当事人对青岛市房屋拆迁行政主管部门作出的吊销房屋拆迁资格证书的处理决定不服而申请复议的，应向青岛市人民政府提出。　　第五十三条　拒绝、阻碍拆迁工作人员或者其他国家有关工作人员依法执行拆迁公务的，依照国家有关法律处罚。　　第五十四条　与拆迁工作有关部门的工作人员应严格遵守有关法律、法规和政策规定，坚持原则，秉公办事。对利用职权营私舞弊、贪污受贿、敲诈勒索或玩忽职守的，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，依法追究刑事责任。第六章　附　则　　第五十五条　拆迁人应按规定公开城市房屋拆迁的有关情况，接受被拆迁人的监督。具体办法，由青岛市房产管理局制定，报青岛市人民政府批准后实施。　　第五十六条　委托拆迁费、拆迁管理费、搬家补助费和临时安置补助费的收取发放办法和标准及房屋拆迁估价标准，由青岛市人民政府制定。　　第五十七条　对住房安置超过原使用面积的部分应收取超面积安置费，具体收费时间和办法由青岛市人民政府制定。　　第五十八条　建制镇和工矿区居民点的城市房屋拆迁，参照本规定执行。　　第五十九条　本规定具体应用中的问题，由青岛市房产管理局负责解释。　　第六十条　本规定自公布之日起施行。过去青岛市有关城市建设房屋拆迁的规定，同时废止。