大连市城市房屋拆迁管理条例

（1994年8月30日辽宁省大连市第十一届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过　1994年9月25日辽宁省第八届人民代表大会常务委员会第十次会议批准　1995年1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　拆迁补偿第四章　拆迁安置第五章　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，保障城市建设的顺利进行，兼顾国家、集体、个人三者利益，维护拆迁人和被拆迁人的合法权益，依据国家有关法规的规定，制定本条例。　　第二条　凡在大连市城市规划区国有土地上，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和使用人。　　第四条　城市房屋拆迁必须符合城市总体规划、分区规划和详细规划的要求，在政府的宏观调控指导下，本着有利于完善城市综合功能和产业结构的调整，有利于新老市区协调发展，有利于改善和提高市民的物质文化生活水平，实现社会效益、环境效益和经济效益的统一。　　第五条　拆迁人必须依照本条例规定，对被拆迁人给予合理补偿和妥善安置；被拆迁人应当服从国家的城市建设需要，在规定的搬迁期限内完成搬迁。　　第六条　市及县（市）、旅顺口区、金州区的房地产行政管理部门是同级人民政府管理本行政区城市房屋拆迁工作的主管部门，应依照国家法律、法规和本条例规定，认真做好房屋拆迁单位资格审查、发证，房屋拆迁工作人员培训考核，审批房屋拆迁计划和安置方案，颁发《房屋拆迁许可证》，发布房屋拆迁公告以及下达停止供水、供电、供煤气的通知等行政管理、监督、检查工作。　　第七条　市及区、市、县人民政府应加强对城市房屋拆迁工作的领导。各级规划土地、城建、公用、外经、公安、工商、税务、教育、交通等部门应配合拆迁主管部门，保障房屋拆迁工作顺利进行。　　第八条　房屋拆迁，须严格执行《大连市城市规划管理条例》，重点改造房屋质量低劣、设施简陋、交通不畅、环境污染严重地区。　　对大连市城市总体规划中已确认的有特殊风格和有历史、文化、科学价值的建筑物、构筑物和人文景观，应当继续予以保护，并设置专门标志，如确有必要进行拆迁改建时，应由市规划土地局征得上级主管部门同意后，报市人民政府审批，并报市人大常委会备案。第二章　拆迁管理一般规定　　第九条　任何单位或个人需要拆迁房屋的，必须持国家规定批准文件、拆迁计划和拆迁方案，向拆迁主管部门提出书面申请，经审查批准并发给《房屋拆迁许可证》后，方可进行房屋拆迁。房屋拆迁需要改变土地使用权的，必须依法取得土地使用权。　　拆迁人实施房屋拆迁，不得超越经批准的拆迁范围和规定的拆迁期限。　　第十条　城市房屋拆迁，可实行下列三种方式：　　（一）当地人民政府组织有拆迁能力的单位统一拆迁，进行综合开发，承担全部拆迁安置任务；　　（二）拆迁人自行拆迁，承担全部拆迁安置任务；　　（三）拆迁人委托拆迁，委托有被委托拆迁资格的单位承担拆迁安置任务。　　承担拆迁任务的单位，须经拆迁主管部门审查，具备拆迁资格的，发给《房屋拆迁资格证书》，不具备拆迁资格的，不得承担房屋拆迁任务。　　拆迁人委托拆迁的，应当出具委托书，并将委托书报拆迁主管部门备案。　　房屋拆迁工作人员，应是具有房屋拆迁资格单位的在册职工，经拆迁主管部门进行业务培训、考试合格并领取房屋拆迁工作证的人员。　　房屋拆迁工作人员须持证上岗，进行房屋拆迁工作。　　第十一条　《房屋拆迁许可证》一经核发，拆迁主管部门应将拆迁人、拆迁范围、搬迁期限、拆迁期限等内容以公告和其他形式予以公布。拆迁公告公布后至回迁安置前，任何单位和个人不得在拆迁范围内进行下列行为：　　（一）房屋买卖、交换、出租、抵押、典当、赠与、分割、析产、调换等；　　（二）房屋改扩建、改变用途、装修；　　（三）居民常住户口的迁入和分户；　　（四）企业设立审批和营业执照核发。　　对在核发《房屋拆迁许可证》前，市人民政府已公告为近期规划改造的范围，亦按前款规定办理。　　第十二条　在已公布的拆迁范围内，有下列情形之一需要迁入原户的，可按户籍管理有关规定办理常住户口迁入手续：　　（一）因婚嫁而增加的人口及符合计划生育政策规定的出生婴儿；　　（二）大中专毕业生和退学、休学或被取消毕业分配资格的学生及未安排住房的复转退军人、海员；　　（三）归国定居的华侨、港澳台胞及回国的公派或非公派出国、出境人员；　　（四）刑满释放、解除劳教、少管人员；　　（五）在房屋拆迁公告发布前，已办理完房屋买卖、交换、租赁、典当、析产、分割、赠与、分户、调换等手续，尚未办理户口迁入手续的；　　（六）市人民政府规定准予办理户口迁入手续的。　　第十三条　拆迁人或承担拆迁安置任务的单位，须严格遵守拆迁主管部门公布的房屋拆迁有关规定，在拆迁期限内须做好下列各项工作：　　（一）向被拆迁人发送房屋拆迁通知书；　　（二）召开拆迁动员会议，向被拆迁人进行宣传解释；　　（三）核实被拆迁人户口、房屋租赁关系、房屋产权证和土地使用证等有关证件；　　（四）与被拆迁人签订拆迁补偿、安置协议；　　（五）编制被拆迁人预留安置房源和回迁安置方案，与被拆迁人及其工作单位签订投资代建房、预购商品房协议；　　（六）按照公开、平等、合理的原则安置被拆迁人。　　第十四条　拆迁人应在被拆迁人搬迁时，发给拆迁证明。拆迁证明中应注明被拆迁房屋建筑面积、安置地点、搬迁过渡方式和过渡期限、补偿形式以及其他必须注明的内容。　　拆迁人与被拆迁人应在被拆迁人回迁安置六个月前，签订拆迁补偿、安置协议书，明确规定补偿金额、回迁安置的具体地点、面积、违约责任和当事人双方认为应当签订的其他内容。签订拆迁补偿协议，拆迁人应一次性付清补偿金额。拆迁补偿、安置协议应送拆迁主管部门备案。　　第十五条　拆除依法代管的房屋，代管人是拆迁主管部门的，补偿、安置协议必须经公证机关公证，并办理证据保全。　　第十六条　拆迁人与被拆迁人就补偿、安置达不成协议的，或履行协议发生纠纷的，可向拆迁主管部门申请调解或裁决，对拆迁主管部门居间裁决不服的，可在接到裁决书之日起１５日内，按民事诉讼程序向人民法院起诉。在诉讼期间，如拆迁人已给被拆迁人做了合理安置，或者提供了合理周转用房的，不停止拆迁的执行。　　第十七条　被拆迁人应在房屋拆迁公告规定的搬迁期限内完成搬迁，超过搬迁期限无正当理由不搬迁的，拆迁人可申请拆迁主管部门责令限期搬迁，逾期不搬迁的，由拆迁主管部门报同级人民政府批准由公安部门强制搬迁或由拆迁主管部门申请人民法院强制搬迁。　　第十八条　被拆迁人搬迁时，须保持原房屋完整，不得损坏房屋各种设施，违者须承担经济赔偿责任。　　第十九条　被拆迁人按规定迁出和回迁安置时，其所在单位应按出勤分别给予迁出、迁入公假各两天。　　第二十条　公安、教育、粮食、邮电、公用、工商等部门，应及时为被拆迁人办理户口迁移、子女转托转学、粮食关系、电话移机、信件投递、供水、供电、供气、工商网点停业歇业等业务事宜。　　第二十一条　国家法律、法规对拆迁使（领）馆房屋、军事设施、教堂、寺庙、文物古迹等另有规定的，依照有关法律、法规执行。第三章　拆迁补偿　　第二十二条　拆迁人应当对被拆除房屋及其附属物的所有人，依照本条例给予补偿。　　拆除经规划土地行政管理部门批准的、由被拆迁人自住的、尚未超过批准期限的临时建筑，可给予适当补偿。拆除其它临时建筑及违章建筑不予补偿。　　第二十三条　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。　　产权调换的面积按照所拆除房屋的建筑面积计算；作价补偿的金额按照所拆除房屋建筑面积的重置价格结合成新结算。　　房屋作价补偿评估标准，由市人民政府另行制定。　　第二十四条　拆迁人拆除用于公益事业的房屋及其附属物，应按照原使用性质、规模予以重建，或者按重置价格给予补偿，或者由市及区、市、县人民政府按照城市规划统筹安排。　　拆除非公益事业房屋的附属物不作产权调换，由拆迁人给予作价补偿。　　第二十五条　拆迁人拆除由房地产行政管理部门管理的直管公房，新建房屋产权仍归属国家所有。拆迁人确需拥有产权的，经房地产行政管理部门批准，可作价补偿。　　第二十六条　以产权调换形式偿还的非住宅房屋，偿还建筑面积与原建筑面积相等的部分，按照重置价格结算结构差价；偿还建筑面积超过原建筑面积部分，按照商品房价格结算；偿还建筑面积不足原建筑面积的部分，按照重置价格结合成新结算。　　第二十七条　拆迁人拆除企事业单位自管住宅房屋，不实行产权调换的，可作价补偿。实行产权调换的，偿还建筑面积相等部分，不再结算；偿还建筑面积超过部分，按商品房基准价格结算；偿还建筑面积不足部分，按重置价格结合成新结算。　　第二十八条　拆迁人拆除私有住宅房屋，须经房地产价格评估机构进行房屋评估，对需要安置住房的，给予作价补偿；对不需要安置住房的，可作价征购。　　私房所有人要求保留产权的，偿还建筑面积相等部分，按重置价格结算结构差价；偿还建筑面积超过部分，按商品房基准价格结算；偿还建筑面积不足部分，按征购评估价格结算。　　第二十九条　拆除出租住宅房屋，实行产权调换的，原租赁关系继续保持，因拆迁而引起变动原租赁合同条款的，应作相应修改。　　第三十条　拆除有产权纠纷房屋，在拆迁主管部门公布的规定期限内纠纷未解决的，由拆迁人提出补偿、安置方案，报拆迁主管部门批准后实施拆迁。拆迁前，拆迁主管部门应当组织拆迁人对被拆迁房屋做勘察记录，并向公证机关办理证据保全。　　第三十一条　对拆除设有抵押权的房屋实行产权调换的，由抵押权人和抵押人重新签订抵押协议。抵押权人和抵押人在拆迁主管部门公布的规定期限内达不成抵押协议的，由拆迁人参照本条例第三十条的规定实施拆迁。　　拆除设有抵押权房屋实行作价补偿的，由抵押权人和抵押人重新设立抵押权或者由抵押人清偿债务后，方可予以补偿。第四章　拆迁安置　　第三十二条　拆迁人对应当安置的被拆除房屋使用人，依照本条例给予安置。　　被拆除房屋使用人是指在拆迁范围内具有常住户口的公民和在拆迁范围内具有营业执照或者作为正式办公地的机关、团体、企业、事业等单位。　　第三十三条　对被拆除房屋使用人的安置地点，应当根据城市规划对建设地区的要求和建设工程的性质，按照有利于实施城市规划和城市旧区改建的原则统筹安排。　　第三十四条　拆迁人必须保证预留回迁安置房源，并坚持先安置被拆除房屋使用人，后交付商品房的原则。在同一地段内建造的普通商品房屋和回迁安置用房应当同一标准。安置被拆除房屋使用人应实行单元立体分配。　　第三十五条　拆除住宅房屋，按照原拆除房屋建筑面积计算回迁安置面积。　　因人口多按照原建筑面积安置居住有困难的，七层以下建筑按人均１２至１４平方米，八层以上高层建筑按人均１４至１６平方米核定安置面积。所增加的面积由被拆除住宅房屋使用人及其工作单位按照拆迁主管部门制定的标准缴纳投资代建费。超过人均安置标准面积的部分，按商品房基准价格结算。但一室户超过人均安置标准面积部分，仍按投资代建费结算。　　被拆除房屋使用人属原住临时建筑的不计算面积，应全额缴纳投资代建费。　　住宅用房临时改变用途的，被拆除房屋使用人回迁安置时，应按住宅用房安置。　　第三十六条　对常住户口不在拆迁范围内，但原属被拆除房屋使用人之一，因出国、出境（未定居）和服兵役、入学、入托、劳教、服刑（被注销城市户口的除外）已迁出拆除范围或夫妻一方户口在本市市区以外的，应计算安置人口。　　第三十七条　拆迁人为被拆迁人安置住房时，在拆迁范围内虽有常住户口，但另有住房的或因入托、入学等原因，常住户口在拆迁范围内亲属处，而父母另有住房的，不予计入安置人口。　　第三十八条　拆迁人对被拆除住宅房屋使用人回迁安置时，原租住公房的按房屋租赁合同计户；原私房产权人按私房产权执照计户；原租住私房的按常住户口计户。　　对计户安置住房确有困难，符合下列情形之一的，可给予分户住房安置：　　（一）不同辈分的两对夫妻身边有两个年满１８周岁以上的家庭其他成员同住一套住房的；　　（二）相同辈分的两对夫妻同住一套住房的。　　分户安置住房原则上应移地安置，但不享受跨类区优惠安置待遇。　　第三十九条　拆迁人对被拆除住宅房屋使用人回迁安置时，家庭成员中年满１２周岁以上的子女和家庭其他单身成员，按异性分室、同性不分室的原则安置住房。分室安置住房，不得以厅代替居室。　　第四十条　拆除非住宅房屋，按照原建筑面积安置被拆除房屋使用人。　　利用临时建筑、违章建筑从事经营的，其使用人应在公布的期限内自行拆除，不予安置。　　第四十一条　有下列情形之一的，应予移地安置：　　（一）拆除住宅房屋，拆迁范围内新建房屋为别墅、公寓和商贸等非住宅用房的；　　（二）因分户需增加住房面积的；　　（三）原住临时建筑经审查确需要安置住房的；　　（四）经市规划、环保等主管部门认定不宜在原地从事生产经营的。　　第四十二条　移地安置被拆除住宅房屋使用人，在人均安置标准面积的基础上，从特类、一类、二类区移地安置到三类区的或从三类区移地安置到四类区的，按累进递增办法，免费增加安置住房面积２０％至２５％；从特类、一类、二类区移地安置到四类区的，免费增加安置住房面积３０％至３５％。　　第四十三条　被拆除房屋使用人因拆迁而迁出的，在过渡期限内原则上应由拆迁人安排住处，同时鼓励被拆迁人自行安排住处。　　拆迁人拆除非住宅房屋、临时建筑和违章建筑，不提供周转房过渡安置。　　第四十四条　拆迁人对被拆除房屋使用人采取过渡安置的，自房屋拆迁主管部门发布的搬迁结束时间起，应按下列规定确定最长过渡期限：　　（一）建设七层以下建筑，规模在１万平方米以内的１８个月，１万平方米以上至２万平方米的２４个月，２万平方米以上至５万平方米的２８个月，５万平方米以上至１０万平方米的３２个月，１０万平方米以上至１５万平方米的３４个月，１５万平方米以上至２０万平方米的３６个月；　　（二）建设八层以上高层建筑，规模在２万平方米以内的３０个月，２万平方米以上至５万平方米的３４个月，５万平方米以上至１０万平方米的３６个月。　　第四十五条　被拆除住宅房屋使用人因拆迁而迁出的，由拆迁人一次性付给搬家补助费５００元。对自行安排住处过渡的，拆迁人按房证和常住户口人数发给临时安置补助费，三人以下者，每户每月１５０元，每增加一人每月加发３０元。搬家补助费和临时安置补助费，由大连市人民政府根据经济发展和物价指数的变化，适时地予以调整。　　在规定的过渡期限内，由拆迁人提供周转房的，不付给临时安置补助费。　　第四十六条　因拆迁人的责任使被拆除住宅房屋使用人回迁超过过渡期限的，对自行安排住处的被拆除住宅房屋使用人，应增加临时安置补助费，超期在６个月以内的，每月附加１００％；６个月以上不足一年的，每月附加２００％；一年以上的，每月附加５００％。　　第四十七条　拆除非住宅房屋，造成停产、停业引起经济损失的，由拆迁人按下列规定付给补助费：　　（一）无法恢复使用的设备，按重置价格结合成新结算的费用；　　（二）因搬迁发生的运输费和设备安装费；　　（三）停产、停业期间，由拆迁主管部门核定直接受到影响的在职职工和实际应承担的离退休人员的人数，按上年度市统计局公布的人均收入标准的两倍，发给生活补助费。　　第四十八条　在拆迁主管部门发布拆迁公告前被拆迁人因从事经营而发生的装修费用，经拆迁主管部门指定的专业评估机构现场评估后，由拆迁人按净值补助。　　拆迁公告后装修以及未经房屋产权人同意和有关部门批准擅自装修的，不予补助。　　第四十九条　因拆迁生产、营业用房直接影响单位原定利税指标完成的，可依据国家税收征管的有关规定办理减、缓、免手续。　　第五十条　拆迁人对被拆除房屋使用人回迁安置前，须向拆迁主管部门申报回迁安置房屋预分方案、领取《准予回迁安置通知书》后，方可回迁安置。第五章　罚则　　第五十一条　对有下列行为之一的，由拆迁主管部门予以警告，责令停止拆迁、赔偿经济损失，并可按下列规定处以罚款：　　（一）未取得《房屋拆迁许可证》或者未按《房屋拆迁许可证》的规定擅自拆迁以及未按拆迁要求开展工作的，可按拆迁房屋建筑面积处以每平方米１０元至２０元罚款；　　（二）委托未取得《房屋拆迁资格证书》的单位进行拆迁的，对被委托人没收其非法所得，按非法所得额的３至５倍，对委托人和被委托人各处以罚款；　　（三）擅自提高或者降低补偿、安置标准、扩大或者缩小补偿、安置范围的，对拆迁人处以１万元至５万元罚款；　　（四）无正当理由超过规定拆迁期限或者擅自延长过渡期限的，对拆迁人处以１０万元以下罚款。　　违反本条例情节严重的，由拆迁主管部门予以加倍罚款。　　第五十二条　被拆迁人违反协议，拒绝腾退周转房的，拆迁主管部门对被拆迁人予以警告，责令限期腾退周转房，并可处以１０００元至５０００元罚款。　　第五十三条　实施行政处罚，由拆迁主管部门下达处罚决定书。实施罚款处罚，须使用财政部门统一印制的票据，罚没款应全部上缴同级财政。　　第五十四条　被处罚的当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知书之日起１５日内，向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议。当事人对复议决定不服的，可以在接到复议决定书之日起１５日内，向人民法院起诉。当事人也可以直接向人民法院起诉。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。　　第五十五条　辱骂、殴打房屋拆迁工作人员，阻碍拆迁主管部门工作人员执行公务的，由公安部门依照治安管理处罚法规的规定处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第五十六条　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部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。第六章　附则　　第五十七条　大连市人民政府可依照本条例制定单项实施办法。　　第五十八条　本条例应用中的具体问题由大连市人民政府负责解释。　　第五十九条　本条例自1995年1月1日起施行。