济南市城市建设拆迁管理办法

（1991年5月17日济南市第十届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过　1991年6月22日山东省第七届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准）

第一章　总则第二章　拆迁管理第三章　拆迁补偿第四章　拆迁安置第五章　奖励和处罚第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为加强城市建设拆迁管理，保障城市建设的顺利进行，维护拆迁当事人的合法权益，根据国家法律的有关规定和国务院《城市房屋拆迁管理条例》以及《山东省城市建设房屋拆迁管理办法》，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　凡在本市规划区内国有土地上，因城市建设需要拆迁房屋及其他应拆除物的，适用本办法。　　第三条　本办法所称拆迁人，是指取得拆迁许可证的建设单位或个人。　　本办法所称被拆迁人，是指被拆除房屋及其他应拆除物的合法所有人（包括代管人、国家授权的国有房屋及其他应拆除物的管理人）和使用人。　　第四条　本市城市建设实行统一拆迁，对拆迁工作集中管理。　　拆迁人应委托市、区、县人民政府批准成立的拆迁机构组织实施。　　第五条　拆迁人应依照本办法的规定，对被拆迁人给予补偿和安置；被拆迁人应服从城市建设需要，在规定期限内完成搬迁。　　第六条　市人民政府授权的拆迁主管部门，负责管理本市城市建设拆迁工作。对拆迁机构进行资格审查，发给《拆迁资格证书》；对专业拆迁人员进行业务培训，发给《岗位合格证书》。　　市人民政府有关部门应当依照本办法的有关规定及时办理拆迁中属于本部门管辖的业务。　　被拆迁人所在的单位（或上一级机关）和街道办事处，应当协助作好宣传动员和搬迁安置工作。第二章　拆迁管理　　第七条　因建设需要拆迁的单位和个人，必须持拆迁计划和市规划管理部门核发的建设用地规划许可证（或建设工程规划许可证）及市土地管理部门出具的土地使用意见书，向拆迁主管部门申请立项。经批准后发给《拆迁许可证》。　　拆迁人应与拆迁主管部门指定的拆迁机构签订拆迁委托书，并报拆迁主管部门备案，同时向拆迁主管部门缴纳委托拆迁费和拆迁管理费。　　拆迁涉及土地使用权变更的，应依法办理土地权属变更登记手续。　　第八条　拆迁立项后，拆迁主管部门应及时通知公安等有关部门冻结拆迁范围内户口的迁入和分户，停止办理拆迁范围内房屋及其他应拆除物有关的手续，并将拆迁人、拆迁机构、拆迁范围、户口冻结起止时间等事项，以拆迁公告的形式予以公布。　　户口冻结期间，因出生、军人退出现役、结婚等确需入户、分户的，经市人民政府批准后，方可办理。　　城市基础设施建设工程、成街连片的街坊改造工程引起的拆迁，冻结期不得超过一年半；其他工程引起的拆迁，冻结期不得超过一年。逾期自行解冻。　　第九条　拆迁公告发布后，拆迁机构应做好被拆迁人的户口登记、房屋勘测等拆迁准备工作，提出拆迁方案，并与拆迁人就拆迁经费、安置房源等事宜签订书面拆迁协议，一并报拆迁主管部门审查批准后，由拆迁主管部门发布拆迁通告。　　第十条　在拆迁通告规定的拆迁期限内，拆迁机构应与被拆迁人就拆迁补偿办法、补偿金额，房屋安置地点、安置面积，搬迁过渡方式、过渡期限，违约责任以及当事人认为需要订立的其他条款签订协议，并报拆迁主管部门备案后，房屋及其他应拆除物方可拆除。　　第十一条　拆迁机构与被拆迁人在拆迁通告规定的拆迁期限内达不成协议的，由拆迁主管部门进行调解或裁决。　　当事人对裁决不服的，可以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，如拆迁机构已给被拆迁人作了安置或者提供了过渡用房的，不停止拆迁的执行。　　第十二条　在拆迁通告规定的或者本办法第十一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拆迁的，由市人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由拆迁主管部门申请人民法院强制拆迁。　　第十三条　被拆除房屋存有产权、债权或使用权纠纷的，当事人应通过协商、仲裁或诉讼的方式解决。在拆迁通告规定的拆迁期限内尚未解决的，由拆迁机构按本办法提出补偿、安置方案，报拆迁主管部门批准，并办理证据保全后，房屋先行拆除。属产权、债权纠纷的，补偿费暂由拆迁机构无息代管；属使用权纠纷的，暂安置使用人。待纠纷解决后，由拆迁机构按双方达成的协议或已发生法律效力的裁决书、判决书执行。　　第十四条　拆除房管部门统管的房屋，拆迁机构应到房管部门办理登记手续。房管部门对被拆除房屋应及时停租、撤管、注销产权。　　第十五条　拆迁范围内的房屋及其他应拆除物，由拆迁机构组织拆除，并负责因拆迁造成的残缺修复和市容卫生的处理等事宜。拆除市政公用设施应会同有关部门共同实施。　　第十六条　拆迁人和拆迁机构不得擅自改变批准的拆迁范围。拆迁后，拆迁人不得改变建设工程性质，不得做损害被拆迁人合法权益的设计变更。　　第十七条　拆除军事设施、人防工程、涉外工程、寺观、教堂、文物古迹和华侨、归侨、侨眷的房屋，法律、法规另有规定的，按有关规定办理。　　第十八条　拆迁主管部门负责对各项拆迁活动的检查、验收。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。　　拆迁主管部门应建立健全拆迁档案，加强拆迁档案资料的管理。第三章　拆迁补偿　　第十九条　拆迁机构应依照本办法对被拆除房屋及其他应拆除物的所有人（包括代管人、国家授权的国有房屋及其他应拆除物的管理人）给予补偿。　　拆除违章建筑和超过批准使用期限的临时建筑，不予补偿和安置，并限期自行拆除；逾期不拆除者，由拆迁机构强行拆除，以料抵工。　　拆除未超过批准期限的临时建筑给予适当补偿。　　第二十条　拆迁补偿实行产权调换、作价补偿或者产权调换和作价补偿相结合的形式。　　产权调换的面积按所拆房屋的建筑面积计算，作价补偿的金额按照所拆房屋建筑面积的重置价格结合成新结算。　　第二十一条　拆除私有房屋由拆迁机构作价补偿，房屋的附属设施可给予适当补偿。　　所有人对自住房屋要求保留产权的，可以售给安置房屋。所售房屋建筑面积等于或小于被拆除房屋建筑面积的，按建筑造价结算；所售房屋建筑面积超过被拆除房屋建筑面积的，其超过部分按商品价结算。付清购房款后，由房管部门发给产权证。　　第二十二条　拆除出租、出借的私有住宅房屋，所有人要求保留产权的，按本办法第二十一条第二款办理。原租、借合同不因拆迁而失效，因拆迁引起变动原合同条款的，应作相应修改。　　所有人不要产权，使用人由拆迁机构给予安置的，由使用人或其所在单位向所有人支付补助费；使用人由其所在单位安置的，由拆迁机构向所有人和提供安置房屋的单位支付补助费；使用人自行安置的，由拆迁机构向所有人支付补助费。　　第二十三条　拆除房管部门统管的住宅房屋，包括拆甲区安乙区的，用安置使用人的房屋实行产权调换。实行产权调换确有困难的可作价补偿。　　拆除单位的自有房屋，可实行作价补偿，房屋的附属设施给予适当补偿。　　第二十四条　因拆迁造成停产、停业的，在停产、停业期间，由拆迁机构对其在拆迁范围内的在册职工或营业执照规定的从业人员，计发基本工资或生活补助费。由财政拨付工资的单位除外。　　第二十五条　拆除代管房屋，其产权调换的房屋或作价补偿的价款由代管人代管，并保存档案资料。　　拆除的房屋其所有人下落不明的，由拆迁主管部门登报公告，逾期无人认领的由房管部门按代管房屋处理。　　第二十六条　拆除市政公用设施，由拆迁机构按原性质、原规模重建或按重置价格予以补偿。第四章　拆迁安置　　第二十七条　拆迁机构应依照本办法对被拆除房屋的使用人给予安置。　　住宅房屋按合法居住面积计算；非住宅房屋按合法建筑面积计算。一房多用途的，按户口冻结时的主要用途确认。　　第二十八条　安置住宅房屋的使用人其家庭人口，应以户口冻结时常住户口的常住人数为准。一房内多户口簿的按一户安置；空挂户口的，不予安置。　　非常住户口符合下列情况的予以安置：　　（一）原有常住户口，已应征入伍的战士（不包括已在外地结婚定居的）；　　（二）夫妇一方临时支援外地单位工作的；　　（三）按规定户口报在学校、幼儿园的学生、幼儿和报在本市工作单位的野外工作人员；　　（四）夫妇一方住在工作单位集体宿舍的。　　第二十九条　使用人的安置地点，应根据建设工程的性质，按照有利于实施城市规划和城市旧区改建的原则确定。　　住宅使用人的安置，属于新开发的住宅建设工程，就地安置。旧城区改建的建设工程，住宅和底部一层为非住宅，其余是住宅的，就地安置；非住宅和底部两层及其以上为非住宅，其余是住宅的，易地安置。　　非住宅房屋使用人的安置，应服从城市总体规划。对污染环境和有害居民生活的单位，易地安置；对公共福利房屋、市政公用设施、商业网点等和受地域性限制的单位，原则上就近安置。　　第三十条　对住宅使用人易地安置的，安置房屋所在区域应具备城市规划要求的基本生活配套设施。　　第三十一条　对住宅房屋的使用人按下列标准安置：　　（一）就地安置的，原则上按被拆除房屋居住面积安置。对原住房面积超过国家规定的住房标准，同时又超过本市近期规划人均居住水平的，可本着就高不就低的原则，按国家规定住房标准或本市近期规划人均居住水平安置；对人均居住面积低于本市解困安置标准的，按本市解困规定办理。　　（二）易地安置的，从区位好的地段，迁入区位差的地段，按就地安置标准酌情增加安置面积，但最多不得超过２５％。　　（三）对应在区位好的地段安置而主动要求到区位差的地段安置的，按就地安置标准增加安置面积，但最多不得超过４０％。　　（四）实际安置面积比应安置面积少１平方米或多３平方米以内的，均为正常安置。　　第三十二条　拆除非住宅房屋，按被拆除房屋建筑面积安置。　　第三十三条　使用人的安置房屋超过正常安置面积的部分，由使用人或其所在单位缴纳超面积安置费。住宅房屋，按建筑造价计缴；非住宅房屋按成本价计缴。　　使用人不要或少要安置房屋的，由拆迁机构按规定发给奖励费。　　第三十四条　安置房屋为住宅楼的，应按立体切块提供。拆迁机构应参照被拆除房屋的情况和使用人家庭成员年龄结构，合理安排楼层。对烈属、残疾人、孤寡老人应予以照顾。安置两套以上房屋的应酌情搭配楼层。　　第三十五条　使用人因房屋拆除需要搬迁的，由拆迁机构发给搬迁补助费。　　第三十六条　被拆除房屋的使用人一次安置到位确有困难的，可先作过渡安置。住宅房屋的过渡安置期限，最多不得超过十八个月。非住宅房屋的过渡安置期限，根据建设工程的合理工期确定。　　第三十七条　使用人的过渡安置房屋，可由拆迁人或拆迁机构提供，也可由使用人或其所在单位解决。使用人或其所在单位解决过渡安置房屋的，由拆迁机构在拆迁协议规定的过渡安置期限内付给过渡安置补助费。超过过渡期限的，自逾期之月起，适当增加过渡安置补助费。由拆迁机构提供过渡安置房屋超过过渡期限的，自逾期之月起，由拆迁机构付给过渡安置补助费。因不可抗力原因超过过渡期限的除外。　　过渡安置期结束后，使用人应在规定的期限内完成到位搬迁，并由拆迁机构付给搬迁补助费。第五章　奖励和处罚　　第三十八条　使用人在规定期限内，提前完成搬迁的，由拆迁机构发给搬迁奖励费。　　第三十九条　对违反本办法的单位和个人，由拆迁主管部门按下列规定给予处罚：　　（一）无拆迁许可证擅自拆迁的，责令其停工，并按已拆除房屋建筑面积重置价的３％～５％处以罚款。　　（二）擅自改变拆迁范围的，责令其限期改正，并按其多拆或少拆房屋建筑面积重置价的５％处以罚款。　　（三）改变原批准的建设工程性质或建筑设计而损害被拆迁人利益的，责令其恢复原性质或原设计；无法恢复的，按本办法有关规定对被拆迁人重新安置，因此发生的全部费用由拆迁人承担，并对拆迁人按工程造价的１％～３％处以罚款。　　（四）使用人超过搬迁（包括到位搬迁）期限的，超过一天扣发５０％搬迁补助费，超过两天扣发全部搬迁补助费，超过三天及其以上按实超天数计罚，每天罚款金额等同提前一天的搬迁奖励费。　　第四十条　对个人的罚款，由本人或其家庭成员所在单位扣缴；对单位的罚款，由其开户银行扣缴。罚款全部上缴地方财政。　　第四十一条　当事人对行政处罚不服的，可在接到处罚通知书之日起十五日内，向作出处罚决定机关的上一级行政机关申请复议。复议机关应在收到复议申请书之日起三十日内作出决定。当事人对复议决定不服的，可以在接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉。当事人也可以直接向人民法院起诉。复议及诉讼期间不停止处罚决定的执行。法律、法规规定停止执行的除外。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，由拆迁主管部门申请人民法院强制执行。　　第四十二条　对辱骂、殴打拆迁工作人员，阻挠拆迁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》处罚；情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第四十三条　拆迁主管部门和拆迁机构的工作人员应严格遵守有关法律、法规和政策规定。对坚持原则、秉公办事、成绩显著的，予以表扬奖励；对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或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。第六章　附则　　第四十四条　本办法规定的委托拆迁费、拆迁管理费、超面积安置费、各种奖励费、各种补助费的标准，被拆除房屋和拆除物的重置价、建筑造价、成本价、商品价及其成新的勘估标准，近期规划人均居住水平、解困规定等，由市人民政府根据本市情况制定，报省人民政府备案。　　第四十五条　对省、市人民政府确定的个别大型城市基础设施建设工程的拆迁，市人民政府认为需要动员社会各方面做出义务性贡献的，应征求有关方面意见，制定实施办法，作为重大事项提交市人大常委会审议决定。　　第四十六条　各县在国有土地上因建设需要进行拆迁的，可参照本办法执行。　　第四十七条　本办法具体应用中的问题由拆迁主管部门负责解释。　　第四十八条　本办法自公布之日起施行。　　本办法施行前发生的城市建设拆迁，仍按原规定执行。