济南市城市房屋拆迁管理办法（修正）

第一章　总则第二章　拆迁管理第三章　拆迁补偿与安置第四章　罚则第五章　附　则 　　已经2003年7月14日市政府第四次常务会议审议通过，现将修正后的《济南市城市房屋拆迁管理办法》予以公布，自公布之日起施行。　　二00三年八月十二日第一章　总则　　第一条　为加强城市房屋拆迁管理，维护拆迁当事人合法权益,保障建设项目顺利进行，根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》、《山东省城市房屋拆迁管理条例》，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　在本市城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁，需要对被拆迁人补偿、安置的，适用本办法。　　第三条　本办法所称拆迁人，是指依照本办法规定取得房屋拆迁许可证的单位。　　本办法所称被拆迁人，是指被拆除房屋的所有人。　　第四条　拆迁人应当依照本办法的规定对被拆迁人给予补偿安置；被拆迁人、被拆除房屋承租人以及其他占用被拆除房屋的单位和个人，应当在搬迁期限内完成搬迁。　　第五条　济南市房地产开发拆迁管理办公室(以下简称市开发拆迁办)是本市房屋拆迁主管部门，对本市市区内城市房屋拆迁工作实施监督管理。　　规划、土地、房管、公安、工商、物价、城市管理综合执法等部门，应当按照各自职责，协同市开发拆迁办做好房屋拆迁的监督管理工作。第二章　拆迁管理　　第六条　建设单位应当持规划管理部门核发的建设用地规划许可证及附图、附件，向市开发拆迁办申请拆迁冻结。　　市开发拆迁办应当自收到申请后十日内进行审查；符合冻结条件的，由市开发拆迁办发布拆迁冻结通告。自冻结通告发布之日起，冻结范围内的单位和个人不得进行下列活动：　　(一)房屋及其附属物的新建、扩建、改建；　　(二)房屋买卖、交换、赠予、租赁、抵押、析产、分列房屋租赁户名；　　(三)改变房屋和土地用途；　　(四)企业工商登记和事业单位、社会团体法人登记。　　市开发拆迁办应当将前款所列事项，书面通知有关部门在冻结期限内暂停办理相关手续。　　第七条　拆迁冻结期限最长不得超过六个月；建设单位在冻结期限内取得房屋拆迁许可证的，冻结期限自动延长至拆迁期限届满之日；冻结期限届满时建设单位未取得房屋拆迁许可证的，拆迁冻结自行解除。　　第八条　建设单位申请房屋拆迁许可证，应当向市开发拆迁办提交下列资料：　　(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；　　(六)产权调换和安置用房证明。　　市开发拆迁办应当自收到申请之日起三十日内，对申请事项进行审查；经审查，对符合条件的，颁发房屋拆迁许可证。　　建设单位取得房屋拆迁许可证后，方可实施拆迁。　　第九条　房屋拆迁许可证发放的同时，市开发拆迁办应当在拆迁范围内发布拆迁公告，将拆迁人、拆迁实施单位、拆迁范围、拆迁期限、搬迁截止日等予以公布。　　第十条　拆迁人必须按照房屋拆迁许可证规定的拆迁范围和拆迁期限拆迁，不得擅自改变拆迁范围和延长拆迁期限。　　需要延长拆迁期限的，拆迁人应当在拆迁期限届满十五日前，向市开发拆迁办提出申请；市开发拆迁办应当自收到申请之日起十日内给予答复。　　第十一条　拆迁人可以委托取得市开发拆迁办颁发的房屋拆迁资格证书的单位(以下简称拆迁单位)实施拆迁，也可以自行拆迁。　　拆迁人委托拆迁的，应当向被委托的拆迁单位出具拆迁委托书，并订立拆迁委托合同。　　接收委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。　　第十二条　拆迁人和拆迁单位内从事拆迁工作的人员(以下简称拆迁工作人员)应当通过拆迁业务知识的培训，经考核合格，取得市开发拆迁办颁发的拆迁工作人员上岗证后，方可从事拆迁工作。　　第十三条　在拆迁公告规定的搬迁截止日前，拆迁人与被拆迁人应当依照本办法的规定订立拆迁补偿安置协议。　　拆除按协议租金出租的房屋，被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人订立拆迁补偿安置协议；拆除按政府规定租金标准出租的公有房屋，拆迁人应当分别与被拆迁人、房屋承租人订立拆迁补偿安置协议。　　拆迁补偿安置协议约定的搬迁期限应当在拆迁公告确定的搬迁截止日前。　　第十四条　拆迁补偿安置协议订立后，被拆迁人或者房屋承租人在协议约定的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，也可以依法向人民法院起诉。仲裁或者诉讼期间，拆迁人可以依法申请人民法院先予执行。　　第十五条　拆迁人与被拆迁人、房屋承租人在拆迁公告规定的搬迁截止日前，未能依照本办法规定达成拆迁补偿安置协议的，当事人可以向市开发拆迁办提出书面裁决申请。裁决申请最迟应当在搬迁截止日后的第三日提出。　　第十六条　市开发拆迁办应当自收到裁决申请后三日内将裁决申请书副本送达被申请人。被申请人应当自收到裁决申请书副本之日起五日内向裁决机关提交答辩书。被申请人不提交答辩书的，不影响裁决的进行。　　第十七条　市开发拆迁办应当自收到裁决申请书之日起三十日内作出裁决，并将裁决书送达当事人。　　当事人对裁决不服的，可以自裁决书送达之日起三个月内向人民法院起诉。拆迁人依照本办法规定已对被拆迁人、房屋承租人给予补偿、安置或者提供周转用房的，诉讼时效内和诉讼期间不停止裁决的执行。　　第十八条　被拆迁人、房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，由市开发拆迁办会同市公安等部门强制拆迁，或者由市开发拆迁办申请人民法院强制拆迁。　　违法建筑和临时建筑使用人在搬迁截止日后仍拒不搬迁的，由市开发拆迁办会同市公安等部门强制拆迁。　　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。　　第十九条　拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹的，依照有关法律、法规的规定办理。　　第二十条　拆迁范围内的房屋及其附属物，由拆迁人组织拆除，并负责因拆迁造成的房屋、道路、绿地等建(构)筑物及设施残缺的修复和市容环境卫生等事宜的处理。　　第二十一条　拆迁人应当自拆迁期限届满之日起三十日内向市开发拆迁办申请拆迁验收。市开发拆迁办应当自收到申请之日起五日内予以验收。验收合格的，由市开发拆迁办发给拆迁验收合格证。验收不合格的，由市开发拆迁办责令限期整改。　　对未取得拆迁验收合格证的建设项目，建设管理部门不得办理新建工程开工手续。　　第二十二条　拆迁人应当自取得拆迁验收合格证之日起十五日内，持房屋拆迁许可证和拆迁验收合格证，到市房产管理部门办理房屋注销登记手续。　　第二十三条　尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让的，应当经市开发拆迁办同意，原拆迁补偿安置协议中有关权利、义务随之转移给受让人。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三十日内予以公告。　　第二十四条　拆迁人实施房屋拆迁的补偿安置资金应当全部用于房屋拆迁的补偿安置，不得挪作他用。　　市开发拆迁办应当加强对拆迁补偿安置资金使用的监督。　　第二十五条　市开发拆迁办应当建立、健全拆迁档案管理制度，加强对拆迁档案资料的管理。第三章　拆迁补偿与安置　　第二十六条　拆除未出租的房屋，拆迁人应当对被拆迁人实行货币补偿或者实行房屋产权调换。被拆迁人选择房屋产权调换的，应当接受拆迁人提供的房屋；不接受拆迁人提供的房屋的，实行货币补偿。　　第二十七条　拆除未出租的房屋实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当结清货币补偿金额与所调换房屋价值之间的差价。　　第二十八条　拆除按协议租金出租的房屋，被拆迁人与房屋承租人解除租赁关系或者被拆迁人对房屋承租人进行安置的，拆迁人应当依照本办法拆除未出租房屋的规定，对被拆迁人进行补偿安置。　　被拆迁人与房屋承租人不能解除租赁关系的，拆迁人应当依照本办法拆除未出租房屋实行产权调换的规定，对被拆迁人实行房屋产权调换。产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。　　第二十九条　拆除住宅房屋实行货币补偿的，其货币补偿金额的计算公式为：住宅房屋货币补偿金额=住宅房屋市场评估平均单价×（1+调整系数）×建筑面积。　　住宅房屋市场平均单价由评估机构根据拆迁范围内住宅房屋区位、建筑结构、房屋类型等因素评估确定，报市开发拆迁办备案后，在拆迁范围内公布。　　调整系数根据房屋的实际新旧状况在评估单价的2%以内确定,不含房屋建造使用年限折旧因素。　　被拆迁人(或者公有房屋承租人)对确定的货币补偿金额有异议的，可以向拆迁人申请单独评估；拆迁人收到申请后,应当委托原拆迁评估机构进行评估。单独评估的，其货币补偿金额按房屋单独评估价值确定。　　第三十条　拆除按政府规定租金标准出租的公有住宅房屋，租赁关系终止。拆迁人应当对被拆迁人实行货币补偿，被拆除房屋为平房和简易楼房的，其货币补偿金额为本办法第二十九条规定的住宅房屋货币补偿金额的10%；被拆除房屋为楼房的为15%。拆迁人还应当对房屋承租人实行货币补偿或者房屋安置。房屋承租人选择货币补偿的，被拆除房屋为平房和简易楼房的，其补偿金额为本办法第二十九条规定的住宅房屋补偿金额的90%，被拆除房屋为楼房的为85%。房屋承租人选择房屋安置的，应当接受拆迁人提供的安置房屋，并与拆迁人结清货币补偿金额与安置房屋价值之间的差价，结清差价后，安置房屋的产权属房屋承租人所有。　　第三十一条　拆除未出租私有住宅房屋和按政府规定租金标准出租的公有住宅房屋，被拆迁人和公有房屋承租人不能结清产权调换房屋或者安置房屋与货币补偿金额之间的差价的，拆迁人应当给予适当照顾。　　第三十二条　拆除未出租的非住宅房屋实行货币补偿的，其货币补偿金额根据房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价值确定。　　第三十三条　拆除按政府规定租金标准出租的公有非住宅房屋，租赁关系终止。拆迁人应当分别对被拆迁人、房屋承租人实行货币补偿。对被拆迁人的货币补偿金额为房屋市场评估价值的30%；对房屋承租人的货币补偿金额为房屋市场评估价值的70%。　　第三十四条　被拆除房屋的评估，由拆迁人委托经市开发拆迁办核准的评估机构实施。拆迁当事人对评估结果有异议的，可以在收到评估结果后五日内向原评估机构申请复估；申请复估的，以复估结果为准。　　第三十五条　拆迁人提供的安置房屋应当产权明晰，无权利负担，并符合规划确定的配套要求和建筑质量、安全、技术标准。　　拆迁人提供的安置房屋的价值，由经市开发拆迁办核准的评估机构评估确定，原则上不得低于本办法规定的货币补偿金额，但拆迁人与被拆迁人或者被拆除房屋承租人协商一致的除外。　　第三十六条　拆除住宅房屋装修部分的补偿标准，由评估机构根据装修档次和成新确定，被拆迁人或房屋承租人可向评估机构申请装修部分的评估,根据评估结果确定补偿金额。被拆迁人或者房屋承租人自行拆除的，不予评估和补偿。　　第三十七条　拆除非公益事业房屋附属物，由拆迁人对被拆迁人进行货币补偿。拆迁房屋附属物补偿标准由市开发拆迁办制定，报市人民政府批准后公布执行。　　第三十八条　拆除用于公益事业的房屋及其附属物，拆迁人应当依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建，或者参照本办法拆除非公益事业房屋及其附属物的规定进行货币补偿。　　第三十九条　拆除违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；拆除未超过批准期限的临时建筑，由拆迁人按照其重置成新价值结合剩余批准期限进行货币补偿。没有批准期限的临时建筑，其批准期限按两年确定。　　第四十条　拆迁人应当向被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。　　拆迁人提供的产权调换房屋和安置房屋是待建或在建房屋的，拆迁当事人应当在拆迁补偿安置协议中约定过渡期限；被拆迁人或者房屋承租人自行安排住处的，拆迁人应当向其支付临时安置补助费。　　因拆迁非住宅房屋造成停产、停业的，拆迁人应当给予被拆迁人或者房屋承租人适当补偿。　　本条第一款规定的搬迁补助费标准，第二款规定的临时安置补助费标准，第三款规定的停产、停业补偿费标准，由市开发拆迁办制定，报市人民政府批准后公布执行。　　拆迁人对在拆迁公告规定的搬迁截止日前签订拆迁补偿安置协议并完成搬迁的被拆迁人或房屋承租人，可以根据情况发给搬迁奖励费。　　第四十一条　被拆除房屋的建筑面积以该房屋所有权证载明的建筑面积为准；房屋所有权证载明的建筑面积与房屋测绘机构实际测量的合法建筑面积不符的，以房屋测绘机构实际测量的合法建筑面积为准。　　拆除按市政府规定租金标准分户承租的公有房屋，每户承租房屋的建筑面积按承租证载明的建筑面积为准；按使用面积承租的，每户承租房屋的建筑面积按承租证载明的使用面积对应的建筑面积计算，其换算公式为：每户承租房屋的建筑面积=该户承租证载明的使用面积×整幢房屋建筑面积与使用面积的比值。　　第四十二条　被拆除的房屋确认为非住宅房屋应当同时具备下列条件：　　(一)经规划批准的用途为非住宅，或者实施城市规划控制前已建成房屋的初始登记用途为非住宅；　　(二)房屋所有权证载明的房屋用途为非住宅用途；　　(三)拆迁冻结时依法按非住宅用途使用。　　第四十三条　拆除产权不明的房屋，拆迁人应当提出补偿、安置方案，报市开发拆迁办同意后实施拆迁。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。　　第四十四条　拆除设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当依照国家有关抵押担保的法律、法规规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题协商一致，并向拆迁人提供书面协议，拆迁人按照双方协议执行。　　抵押人与抵押权人达不成协议的，实行货币补偿时，拆迁人应当将货币补偿款向公证机关办理提存。第四章　罚则　　第四十五条　违反本办法规定，未取得房屋拆迁许可证，擅自实施拆迁的，由城市管理综合执法机关责令停止拆迁，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。　　第四十六条　拆迁人违反本办法规定，以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的，由城市管理综合执法机关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。　　第四十七条　拆迁人违反本办法规定，有下列行为之一的，由城市管理综合执法机关责令停止拆迁，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)委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的；　　(二)未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的；　　(三)擅自延长拆迁期限的。　　第四十八条　接受委托的拆迁单位违反本办法的规定，转让拆迁业务的，由城市管理综合执法机关责令改正，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。　　第四十九条　市开发拆迁办违反本办法规定核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件的，核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件后不履行监督管理职责的，或者对违法行为不予查处的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；情节严重，致使公共财产、国家和人民利益遭受重大损失，构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第五十条　围攻、辱骂、殴打房屋拆迁管理人员、拆迁工作人员及拆迁评估人员，影响正常拆迁工作秩序的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》给予行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第五章　附　则　　第五十一条　房屋拆迁评估管理的有关规定和房屋拆迁管理的具体实施意见，由市开发拆迁办根据本市实际制定，报市人民政府批准后公布执行。　　第五十二条　在长清区、各县(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，可以参照本办法执行。　　第五十三条　本办法自公布之日起施行。2002年4月1日济南市人民政府发布施行的《济南市城市房屋拆迁管理办法》同时废止。本办法施行前发生的城市建设拆迁，仍按原拆迁规定执行。