山东省城市房屋拆迁管理条例

（2000年4月14日省九届人大常委会第14次会议通过）

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　法律责任第六章　附则 　　于2000年4月14日经山东省第九届人民代表大会常务委员会第14次会议审议通过，现予公布施行。　　山东省人民代表大会常务委员会　　2000年4月14日第一章　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，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。　　第二条　凡在本省城市规划区内国有土地上因实施城市建设需要拆除房屋及其附属设施的，适用本条例。　　第三条　本条例所称拆迁当事人，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和个人。　　被拆迁人是指被拆除房屋及其附属设施的所有人（包括代管人、国家授权的国有房屋及其附属物的管理人）和使用人。　　第四条　城市房屋拆迁必须符合城市规划，有利于城市基础设施建设、旧区改建、改善城市环境和居民居住条件，促进城市的可持续发展。　　城市房屋拆迁，必须加强对文物古迹的保护。在拆迁的安置中应当尊重少数民族的风俗习惯。　　第五条　城市房屋拆迁必须按照本条例的规定，对被拆迁人进行补偿或者安置；被拆迁人应当在规定的期限内完成搬迁。　　第六条　省人民政府建设行政主管部门主管全省的城市房屋拆迁管理工作。　　市、县（市）人民政府城市房屋拆迁行政主管部门主管本行政区域内的城市房屋拆迁管理工作。　　计划、规划、土地、公安、物价、文物、工商行政管理等有关部门应当按照各自的职责，协同做好城市房屋拆迁管理工作。　　第七条　县级以上地方人民政府应当加强对城市房屋拆迁工作的领导，对城市综合开发地区和重点工程建设需要拆迁的，可以统一组织实施。对在城市房屋拆迁工作中有突出贡献的单位或者个人给予表彰和奖励。第二章　拆迁管理　　第八条　城市房屋拆迁实行委托拆迁或者自行拆迁。　　拆迁人委托拆迁的，委托双方当事人应当签订书面委托拆迁协议，拆迁人按照规定支付委托拆迁费。　　拆迁人自行拆迁的，应当经房屋拆迁行政主管部门批准。　　接受委托拆迁的单位，必须取得城市房屋拆迁资格证书。城市房屋拆迁单位的资格管理办法由省建设行政主管部门制定。　　房屋拆迁行政主管部门不得接受委托拆迁。　　第九条　拆迁申请人需要拆迁房屋及其附属设施，应当向所在地房屋拆迁行政主管部门申请拆迁立项。申请拆迁立项时应当根据不同项目，提交下列相关材料：　　（一）拆迁申请书；　　（二）拆迁计划和拆迁方案；　　（三）国有土地使用权批准文件；　　（四）建设项目批准文件；　　（五）建设用地规划许可证；　　（六）房地产开发经营许可证；　　（七）拆迁人的资信证明文件；　　（八）委托拆迁协议书；　　（九）其他需要提交的相关材料。　　第十条　房屋拆迁行政主管部门接到拆迁立项申请，应当在三十日内作出是否准予立项的决定。符合立项条件的，发给拆迁许可证；不符合条件的，应当出具不予立项决定书，退回申报材料。　　第十一条　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实施拆迁，并按照有关规定缴纳拆迁管理费。　　第十二条　拆迁人申请拆迁时，用于被拆迁人的拆迁　　补偿安置资金必须足额到位，并存入指定的银行帐户，由房屋拆迁行政主管部门核实并监督使用。　　第十三条　拆迁范围确定后，房屋拆迁行政工管部门应当通知有关部门，在拆迁范围内暂停办理下列事项：　　（一）公安机关办理的迁入居民户口或者居民分户。但因出生、军人复员转业退伍、婚姻、大中专毕业、刑满释放等确需迁入户口或者分户的，经县级以上人民政府批准后方可办理。　　（二）城市房屋、土地管理部门办理的房屋、土地使用权买卖、交换、赠与、租赁、抵押、析产等手续。但人民法院或者仲裁机构生效的判决、裁决执行的除外。　　（三）规划、建设部门办理的房屋新建、改建、扩建和装修等批准手续。　　（四）工商行政管理部门办理的营业执照。　　前款规定的事项，其停办期限不得超过一年。因特殊情况需要延长停办期限的，拆迁人必须报当地房屋拆迁行政主管部门审核批准，延长期限最长为六个月。　　第十四条　房屋拆迁许可证一经发放，房屋拆迁行政主管部门应当将拆迁人、实施拆迁单位、补偿安置方式、拆迁范围、拆迁期限、过渡期限、搬迁期限等情况予以公告。　　拆迁公告发布后，房屋拆迁行政主管部门、拆迁人及有关单位应当及时向被拆迁人做好宣传、解释工作。　　第十五条　在公告规定的拆迁期限内，拆迁当事人应当按照本条例的规定就拆迁补偿或者安置等事宜签订书面协议。　　协议应当明确补偿方式、办法、数额，安置地点、面积，搬迁期限、过渡方式及违约责任等。　　协议签定后，应当报房屋拆迁行政主管部门备案。　　第十六条　拆迁当事人在公告规定的期限内达不成协议的，由批准拆迁的房屋拆迁行政主管部门调解或者作出裁决。拆迁人或者被拆迁人是批准房屋拆迁行政主管部门的，由同级人民政府裁决。当事人对裁决不服的，可在裁决通知书送达之日起十五日内向人民法院起诉。诉讼期间拆迁人已给予被拆迁人补偿、安置或者提供周转房的，不停止拆迁的执行。但法律、法规规定停止执行的除外。　　第十七条　在房屋拆迁公告规定的或者本条例第十六条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，县级以上人民政府可以作出责令限期拆迁的决定；逾期不搬迁的，由县级以上人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由作出裁决的房屋拆迁行政主管部门申请人民法院强制拆迁。　　第十八条　拆迁人拆除房屋应当在房屋拆除前到当地城市房地产管理部门办理房屋拆除登记手续，并于房屋拆除后三十日内办理房屋注销登记手续，缴销原房屋权属证书。　　拆迁涉及土地使用权变更的，必须依法办理土地权属变更登记手续。　　第十九条　房屋拆迁行政主管部门在对拆迁活动进行监督检查时，被检查者应当如实提供有关情况和资料，检查者有责任为被检查者保守技术和业务秘密。　　第二十条　拆迁人应当及时整理并妥善保管拆迁档案资料，在完成拆迁后三十日内向房屋拆迁行政主管部门移交拆迁档案资料并办理有关手续。　　房屋拆迁行政主管部门应当建立、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　　第二十一条　拆迁人对被拆除房屋及其附属设施所有人的拆迁补偿，实行货币补偿或者房屋补偿。具体补偿方式由拆迁人和被拆除房屋所有人协商确定。　　第二十二条　拆除住宅房屋实行货币补偿的，应当按照被拆除房屋所在区位和原建筑面积的重置价格结合成新确定。　　设区的市人民政府可以根据前款规定制定相应的补偿标准。　　按照城镇住房制度改革政策购买的房屋的拆迁补偿，国家和省另有规定的，从其规定。　　第二十三条　拆除非住宅房屋，实行货币补偿的，其补偿价款应当按照被拆除房屋的市场评估价格确定。　　第二十四条　拆迁人对被拆除房屋所有人实行房屋补偿的，按照本条例第二十二条、第二十三条的规定确定被拆除房屋的补偿价款，结合所补偿房屋的价值，与被拆除房屋的所有人结清差价。　　补偿的房屋包括按照规定提供的经济适用房和可供被拆迁人选择的其他商品房，其建设质量应当符合国家和省规定的技术规范和标准。　　第二十五条　被拆除房屋需要评估的，必须由依法成立的具有房地产评估资质的机构办理。　　评估机构对拆除房屋的评估应当坚持公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和程序进行。　　第二十六条　拆除违章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，给予适当补偿。　　第二十七条　拆除用于非营利的公益事业的房屋及其附属物，拆迁人应当按照其原性质、规模予以重建，或者按照重置价格给予补偿，或者由当地城市人民政府按照城市规划统筹安排。　　第二十八条　拆除出租的住宅房屋，实行房屋补偿的，原租赁关系可以继续保持，原租赁合同条款应当作相应修改。　　拆除出租住宅房屋实行货币补偿的，出租人与承租人应当解除房屋租赁合同。　　拆除出租的非住宅房屋，出租人与承租人应当解除房屋租赁合同。　　解除租赁合同的，拆迁人应当按照本条例第三十七条的规定对承租人进行补助。　　第二十九条　拆除非住宅房屋的所有人具备下列条件的，其房屋应当按照营业用房给予补偿：　　（一）持有的房屋所有权证用途栏内标明“营业”或者“生产”等字样；　　（二）取得营业执照、税务登记证并有纳税记录；　　（三）房屋所有权证、营业执照和税务登记证注明的营业、生产的地点、时间相一致。　　营业用房的补偿办法按照本条例第二十三条、第二十四条、第四十三条的规定执行。　　第三十条　拆除的房屋存在产权、债务纠纷的，由当事人协商解决；在拆迁公告规定期限内未解决的，由拆迁人提出补偿方案，报县级以上人民政府房屋拆迁行政主管部门批准，并办理证据保全手续后，可先行拆除；待纠纷解决后，按照本条例第二十二条、第二十三条的规定给予补偿。　　第三十一条　拆除设有抵押权的房屋实行货币补偿的，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或者向当事人双方约定的第三人提存后，方可给予补偿。　　对拆除设有抵押权的房屋实行房屋补偿的，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房屋拆迁主管部门公告的期限内达不成抵押协议的，由拆迁人按照本条例第三十条的规定实施拆迁。第四章　拆迁安置　　第三十二条　对被拆除房屋使用人按照本条例的规定予以安置的，应当妥善安置。　　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、公司、事业单位。　　第三十三条　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确定。　　第三十四条　拆除非住宅房屋的，按照原建筑面积安置。　　第三十五条　拆除住宅房屋的，按照原建筑面积或者原使用面积进行安置。　　对被拆除房屋使用人按照原面积安置住房低于当地人民政府规定的住房解困标准的，可以增加安置面积，并按照规定交纳超面积安置费。　　第三十六条　被拆除房屋使用人因拆迁而迁出的，由拆迁人付给搬家补助费。　　第三十七条　被拆除房屋的所有人与使用人为同一人并实行货币补偿的，由被拆除房屋的所有人自行寻找安置用房，拆迁人付给被拆除房屋所有人三个月的临时安置费。　　第三十八条　拆除出租的公有住宅房屋，实行货币补偿的，由被拆除房屋的所有人按照有关规定安置使用人。　　第三十九条　拆除出租的非住宅房屋由使用人自行安置。　　第四十条　安置用房不能一次解决的，应当在协议中明确过渡期限。　　在规定的过渡期限内，被拆除房屋使用人自行安排住处的，拆迁人应当付给临时安置费；由拆迁人提供周转房的，不付给临时安置费。　　第四十一条　拆迁人、被拆除房屋使用人双方应当遵守过渡期限的协议。拆迁人不得擅自延长过渡期限；由拆迁人提供周转房的，被拆除房屋使用人到期不得拒绝迁往安置用房、腾退周转房。　　第四十二条　由于拆迁人的责任使被拆除房屋使用人延长过渡期限的，对自行安排住处的被拆除房屋使用人，从逾期之日起应当增加临时安置费。　　由于拆迁人的责任使被拆除房屋使用人延长过渡期限的，对由拆迁人提供周转房的被拆除房屋使用人，从逾期之日起应当付给临时安置费。　　第四十三条　拆除非住宅房屋造成停产、停业引起经济损失的，由拆迁人付给补助费。　　第四十四条　临时安置费、超面积安置费、搬家补助费、停产停业补助费，其具体标准和实施办法由设区的市人民政府根据当地情况制定。第五章　法律责任　　第四十五条　违反本条例规定，有下列行为之一的，由房屋拆迁行政主管部门予以警告、责令停止拆迁，并可处以一万元以上十万元以下的罚款：　　（一）单位或者个人未取得房屋拆迁许可证，擅自拆迁的；　　（二）拆迁人擅自改变拆迁范围和期限的；　　（三）单位或者个人委托未取得拆迁资格证书的拆迁单位进行拆迁的。　　第四十六条　在城市规划区范围内，对违反城市规划进行拆迁的单位和个人，应当按照《城市规划法》的有关规定给予处罚。　　第四十七条　拒绝、阻碍城市房屋拆迁行政主管部门工作人员依法执行拆迁公务，违反治安管理的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第四十八条　城市房屋拆迁行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分。第六章　附则　　第四十九条　本条例施行前已由房屋拆迁行政主管部门公告的房屋拆迁，按照原办法执行。　　第五十条　在城市规划区范围内的集体土地上，经批准建设需要拆迁房屋及其附属设施的，可参照本条例执行。　　第五十一条　本条例自二○○○年八月一日起施行。一九九○年六月二十七日山东省第七届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过的《山东省城市建设房屋拆迁管理办法》同时废止。