青岛市征用集体土地房屋拆迁补偿暂行规定

　　于2002年6月26日经市人民政府第6次常务会议审议通过,现予公布,自2002年8月1日起施行。　　二○○二年六月二十七日　　第一条　为了加快城市化建设,规范征用集体土地房屋拆迁补偿活动,维护当事人的合法权益,根据有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本规定。　　第二条　凡在本市市南区、市北区、四方区、李沧区范围内,因城市村庄整体改造、土地储备等征用集体土地而拆除房屋及其附属设施的补偿（以下简称征地房屋拆迁补偿）,适用本规定。　　第三条　青岛市国土资源和房屋管理局主管全市征地房屋拆迁补偿的行政管理工作。　　青岛市房屋拆迁管理办公室具体负责本市市南区、市北区、四方区、李沧区范围内征地房屋拆迁补偿的行政管理工作。　　建设、规划、农业、公安、工商、物价等管理部门按照法定职责,协同做好相关的管理工作。　　第四条　征地房屋拆迁补偿工作,由拆迁人或经其委托的具有房屋拆迁资格的拆迁承办人实施。　　第五条　被征地房屋拆迁补偿人（以下简称被拆迁人）以依法核发的集体土地建设用地使用证计户确认,征地房屋拆迁补偿按户进行。　　第六条　房屋拆迁补偿建筑面积的认定,以依法核发的房地产权证或建房批准文件载明的房屋建筑面积为准。　　第七条　房屋拆迁补偿可以实行货币补偿方式,也可以实行房屋补偿方式。　　第八条　拆迁住宅房屋,实行货币补偿的,根据被拆迁房屋所在区域普通住宅商品房平均销售价格和该房屋的建筑面积,结算给被拆迁人拆迁补偿金。被拆迁房屋所在区域属规划非住宅用地的,按照市物价局会同市国土资源和房屋管理局核定的住宅房屋补偿价格和该房屋的建筑面积结算给被拆迁人拆迁补偿金。　　拆迁住宅房屋,实行货币补偿的,根据被拆迁房屋所在区域的经济适用住房销售价格和该房屋的建筑面积乘以0.5的系数所确定的面积数额,结算给被拆迁人住房改善费。　　拆迁住宅房屋,实行房屋补偿的,应当按照货币补偿方式结算的拆迁补偿金和住房改善费总额提供价款相当的房屋给被拆迁人。房屋价款与拆迁补偿金和住房改善费总额存在差价的,应当结算差价款。　　第九条　拆迁非住宅房屋,实行货币补偿的,拆迁补偿金按照被拆迁房屋的市场评估价和该房屋的建筑面积结算,拆迁补偿金全额支付给被拆迁人。　　拆迁非住宅房屋,实行房屋补偿的,拆迁人按照货币补偿方式结算的拆迁补偿金提供价款相当的房屋给被拆迁人。房屋价款与拆迁补偿金存在差价的,应当结算差价款。　　第十条　拆除的违法建筑和逾期临时建筑,均不予补偿。　　拆除在批准期限内的临时建筑,可给予适当补偿,但批准临时建筑时规定不予补偿的除外。　　第十一条　征用土地公告时,被拆迁人已取得建房批准文件且房屋已建造完毕的,对该房屋予以补偿。发布拆迁通知或征用土地公告时,被拆迁人已取得建房批准文件但新房尚未建造完毕的,被拆迁人应当立即停止建房,具体补偿金额可以由拆迁当事人协商议定。　　第十二条　房屋拆迁补偿的当事人双方应当签订拆迁补偿协议。拆迁补偿协议应当载明下列主要内容:　　（一）拆迁人、拆迁承办人和被拆迁人情况;　　（二）拆迁房屋座落地址、建筑面积;　　（三）补偿方式;　　（四）实行货币补偿的内容:拆迁补偿金和住房改善费数额,支付方式和时间;　　（五）实行房屋补偿的内容:补偿房屋的地址、房号、套型、建筑面积、交付时间,补偿房屋的价款及差价款支付方式、时间,房屋权属及办理手续;　　（六）搬迁时间和搬迁补助费、临时过渡补助费的发放;　　（七）违约责任和纠纷处理方式;　　（八）其他约定。　　第十三条　房屋拆迁补偿,拆迁人应当按照规定一次性付给被拆迁人搬迁补助费。其中,住宅房屋按照每户400元计发,非住宅房屋按照建筑面积每平方米30元计发。　　第十四条　拆迁人对住宅房屋按照建筑面积每平方米110元一次性付给被拆迁人临时过渡补助费。　　因拆迁非住宅房屋造成停产、停业损失的,对被拆迁人按照建筑面积每平方米500元一次性计发经营性补助费。　　对发放经营性补助费的被拆迁人不再发放临时过渡补助费。　　第十五条　当事人在拆迁通告规定的期限内未能协商一致签订房屋拆迁补偿协议的,任何一方均可以向青岛市房屋拆迁管理办公室申请裁决。　　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。逾期不起诉又不履行裁决的,青岛市房屋拆迁管理办公室依法申请人民法院强制执行。　　第十六条　征用集体土地补偿的安置补助费、青苗补助费和土地补偿费,按照国家、省有关规定执行。征用集体土地补偿方案,按照规定经青岛市国土资源和房屋管理局批准后实施。　　房屋拆迁补偿的标准,应当纳入征用集体土地补偿方案进行公告。　　第十七条　对拒绝、妨碍行政管理部门工作人员执行公务,依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》应当予以处罚的,由公安机关依法处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。　　第十八条　有关行政管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。　　第十九条　本规定自二○○二年八月一日起施行。崂山区、城阳区、黄岛区参照本规定执行。