成都市城市房屋拆迁管理条例实施细则

第一章　总则第二章　拆迁管理一般规定第三章　住宅房屋的拆迁第四章　非住宅房屋的拆迁第五章　奖励与处罚第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为加强本市城市房屋拆迁管理，保障城市建设顺利进行，保护拆迁当事人的合法权益，根据《成都市城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《条例》），结合本市实际情况，制定本实施细则。　　第二条　凡在本市城市规划区内国有土地上因城市建设需要拆迁房屋及其附属物，均适用本实施细则。　　第三条　城市房屋拆迁，应当遵循、服从城市规划，有利于旧城改造，适应城市住房制度改革。　　第四条　拆迁人（指取得《拆迁许可证》的建设单位和个人）必须依照本实施细则规定，对被拆迁人（指被拆除房屋及其附属物的所有人或持有合法证照的使用人）给予补偿和安置，被拆迁人必须服从城市建设需要，在规定的期限内搬迁完毕。公安、教育、电信、供电和公用事业等部门应及时协助办理被拆迁人的户口迁移、学生转学、通讯和水、电、气供应等有关事宜。被拆迁人所在单位或上级主管部门应积极协助拆迁人做好拆迁安置工作。　　第五条　市房地产管理局主管本市城市房屋拆迁管理工作。市房屋拆迁管理处主管锦江、青羊、金牛、武侯、成华区（以下简称五区）内的城市房屋拆迁管理工作；其它区（市）、县的房地产管理部门主管所辖城镇城市房屋拆迁管理工作。第二章　拆迁管理一般规定　　第六条　任何单位或个人需要拆迁城市房屋，必须持基本建设批准文件、建设用地定点通知书、建设用地规划红线图、建设用地批准文件（在原用地范围内进行建设不再增加建设用地的，持规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证和国土部门的建设用地审核文件）、银行出具的建设项目资金证明等有关文件，以及拆迁安置方案（包括安置房屋的地点、面积、搬迁过渡方式和期限等），向房屋拆迁主管部门提出申请，经批准并领取《拆迁许可证》后，方可拆迁。　　第七条　房屋拆迁主管部门应在接到拆迁申请之日起一周内审查完毕，对符合要求的发给《拆迁许可证》，并将拆迁人、拆迁范围、搬迁期限、拆迁工作人员等在拆迁范围内予以公告。房屋拆迁需要变更土地使用权的，必须依法向国土部门办理土地使用权变更手续。　　第八条　拆迁人领得《拆迁许可证》后，必须在一个月内向房屋拆迁主管部门报送被拆迁人登记册。补偿安置协议订立后，可以办理公证，并送房屋拆迁主管部门备案。拆迁由房地产管理部门依法代管的房屋。其拆迁协议必须公证，并送房屋拆迁主管部门存档。　　第九条　被委托代办拆迁的单位，经房屋拆迁主管部门审查批准。领得《代办拆迁许可证》后方可代办拆迁。严禁个人或未经批准的单位代办拆迁。　　拆迁人委托代办拆迁的，拆迁人向被委托拆迁单位缴纳拆迁安置费总额１．５％的代办费，向房屋拆迁主管部门缴纳管理费。　　第十条　经市人民政府确定的市政基础设施重点工程项目，需要拆迁的，可由市人民政府成立的建设项目领导机构统一组织；房屋拆迁主管部门采用招标、协议的方式确定具有拆迁资格的单位进行拆迁。凡直接用于工程拆迁安置的房源，经市人民政府批准，凭房屋拆迁主管部门出具的审查证明，向有关部门办理有关费用的减免手续。　　第十一条　一次性建议项目开发公司进行房屋拆迁，须对被拆迁人进行一次性安置，并由房屋拆迁主管部门采取招标或协议方式确定具有拆迁资格的单位代办拆迁。　　第十二条　拆迁人应对建设用地范围内的被拆迁人进行登记，并申请区公安局或县（市）公安局办理封户手续。房屋拆迁主管部门应将封户范围及时书面通知工商行政管理部门、房屋产权管理部门和房地产交易所。凡在拆迁封户范围内，从封户（含临时封户）之日起必须停止办理居民户口的迁入和分户，停止进行房地产交易活动，停止办理工商营业执照，被拆迁人不得改变房屋的结构和使用性质。拆迁封户按下列程序办理：　　（一）拆迁人持规划行政主管部门出具的建设用地定点通知书和规划红线图到房屋拆迁主管部门登记后，向拆迁所在地的区公安分局或县（市）公安局申请临时封户，公安部门在收到申请后一周内予以审核，经批准后，持批文到当地公安派出所办理临时封户手续。　　（二）临时封户时间，除特殊情况外，不得超过六个月，逾期应当解除。建设项目因故停止，拆迁人应当立即书面通知房屋拆迁主管部门和当地公安机关。　　（三）拆迁人领得《拆迁许可证》后向拆迁所在地的区公安分局或县（市）公安局申请正式封户。经市人民政府确定的市政基础设施重点工程项目实施拆迁的，以市人民政府公告予以封户，封户时间不得超过一年，如遇特殊情况，应予重新公告。　　第十三条　在建设用地范围内正式停止户口迁入期间，下列情况准予入户：　　（一）新出生的婴儿，其母亲户口在封户范围内的，或母亲系本市城镇户口但无住房，父户口在封户范围内的。　　（二）经有关部门批准，家住封户范围内的离退休人员、落实政策人员、复员转业退伍军人、结婚或离婚人员及刑满释放、被解除劳动教养人员。　　第十四条　被拆迁人必须服从城市建设需要，按期搬迁，不得无故拖延或阻扰。拆迁中对补偿安置发生争议的，应按“选搬迁后解决问题”的原则执行。　　第十五条　拆迁公告或房屋拆迁主管部门裁决规定的搬迁期限届满，被拆迁人无正当理由拒绝搬迁，被拆迁房屋在五区范围内的，由市房屋拆迁管理处报经市人民政府批准后作出责令限期搬迁的决定。被拆迁房屋在其它区（市）县的，由所在区（市）县人民政府作出责令限期搬迁的决定。逾期不搬迁的，由县级以上人民政府责成房屋拆迁主管部门会同公安等部门依照规定程序强制拆迁，或由房屋拆迁主管部门申请人民法院强制拆迁。强制拆迁前，拆迁人应向房屋拆迁主管部门或人民法院提供房屋和资金担保。行政强制拆迁的具体办法，由市人民政府法制局会同市房地产管理局拟订。　　第十六条　拆迁公告期内，有关当事人对被拆除房屋所有权、买卖、联营、合伙、租赁、落实私房政策和土地使用权等存在争议的，可申请人民法院或有关主管部门解决，不得影响房屋拆迁。但房屋拆除前拆迁当事人应向公证机关办理证据保全。　　第十七条　拆迁当事人如对房屋补偿安置持有争议，由批准拆迁的房屋拆迁主管部门进行调解或居间裁决。被拆迁人是房屋拆迁主管部门的，由同级人民政府居间裁决。拆迁当事人对房屋补偿安置裁决不服的，可在接到裁决书之日起十五日内向人民法院提起民事诉讼。诉讼期间，拆迁人对被拆迁人已作安置或提供了过渡房屋的，不停止拆迁的执行。　　第十八条　拆迁前被拆除房屋的所有权已事实上发生转移或变更，但尚未办理产权变动登记或《房屋产权征》记载面积与房屋实际面积不符的，由市房屋产权管理部门按照有关规定，在收到申请后一个月内出具认定书。乡、镇企业的房屋和农业户口转为非农业户口居民的私有房屋，以《农房使用证》记载的正房面积为准。无《农房使用证》的，五区范围内由被拆近人持原有权审批部门出具的建房批准文件向市房屋产权管理部门申请办理产权登记手续，房屋面积以市房屋产权管理部门认定为准。其它区（市）县由被拆迁人向所在地房地产管理部门申请办理产权登记手续，房屋面积以所在地房地产管理部门认定为难。拆除未超过批准期限的临时建筑，由拆迁人给予工料补偿。　　拆除违法建筑，不予补偿。　　第十九条　五区范围内的私有房屋，经规划行政主管部门批准改建成扩建后增加的面积，由市房屋产权管理部门在《房屋产权证》上批注。城市建设拆迁时，拆迁人按照房地产管理部门的评估价予以补偿。　　第二十条　拆除出租房屋实行产权调换的，过渡期间的租金损失，由拆迁人按规定给予补偿。　　拆除私有出租房屋实行产权调换后，租赁双方可按原约定的租金标准执行；需重新议定的，不得超过规定的标准。　　过渡期间租金补偿标准和私有出租房屋拆迁后的租金标准，由市房地产管理局每年公布一次。　　第二十一条　拆除围墙、水井、树木和炉灶等，按照《房屋价格评估办法》和其它有关规定补偿，无规定的由拆迁当事人协商，作适当经济补偿。　　拆迁人必须按照城市规划要求，拆除建设用地红线内所有需拆除的房屋和其它拆除物，一处房屋或拆除物位于两个或两个以上拆迁人建设用地范围内的，由拆迁人按照用地红线划定的比例负责拆除。　　第二十二条　被拆迁人搬迁，由拆迁人按户发给搬家费。私有房屋以每份《房屋产权证》（不含共有权保持证）为一户，公有房屋以每份《公用租用证》为一户，封户前实际已分为户并分开生活的被拆迁人，可按实际分户数确定。　　被拆迁人因搬迁占用工作时间，由拆迁人出具三天请假证明，因请假影响个人收入部分，由拆迁人发给。　　第二十三条　拆除以出让方式有偿取得土地使用权的房屋，偿还给房屋所有人的安置房屋，其使用范围内的土地使用权仍以出让取得予以登记，并按被拆除房屋的土地使用权剩余年限确定其用地期限。第三章　住宅房屋的拆迁　　第二十四条　拆除城市公有住房或私有住房，被拆迁人应当服从城市规划，接受安置房屋的地点。拆迁人对房屋使用人参照原居住面积，本着“拆一还一”的原则进行安置，对房屋所有人用安置使用人的房屋与其被拆除房屋相等建筑面积进行产权调换。产权调换后，在被拆除房屋相等的建筑面积内，被拆除房屋以房地产管理部门评估价为准，安置房屋以新建住房基本造价为准结算差价。在确保公、私房产权调换的前提下，允许被拆迁人向拆迁人购买安置的房屋。房屋所有人放弃房屋产权和安置的，由拆迁人按照新建住房商品价给予经济补偿。　　第二十五条　拆除按政府落实私房政策应予腾退尚未退还的住房，拆迁人对房屋使用人参照原居住面积进行安置，安置的房屋由使用人或使用人所在单位按规定向拆迁人购买；房屋所有人在他处已有房屋，不需安置的，拆迁人可按照新建住房综合价给予经济补偿。房屋所有人或其直系亲属户口在本城镇，住房确有困难的，由拆迁人用与被拆除房屋相等建筑面积与其进行产权调换，并按规定结算差价。　　第二十六条　拆除由政府代管的房屋，除安置房屋使用人外，拆迁人必须按照有关规定，向政府房地产管理部门交付被拆除代管房屋的再建费。　　第二十七条　房屋产权调换时，拆迁人和房屋所有人必须签订产权调换协议书，送房屋产权管理部门注销被拆除房屋的产权证。产权调换办法如下：　　（一）拆除公有住房，由拆迁人用安置使用人的房屋与公有房屋所有人的房屋相等建筑面积进行产权调换。　　企业单位和自收自支事业单位的房屋实行产权调换的，偿还房屋与被拆除房屋相等建筑面积的部分，偿还房屋以新建住房基本造价为准，被拆除房屋以房地产管理部门评估价为准，互相结算差价。用安置使用人的房屋进行产权调换后的不足部份，由拆迁人按照新建住房商品价对房屋所有人给予经济补偿。　　（二）拆除私有自住房屋，由拆迁人安置房屋与私房所有人被拆除房屋进行等面积的产权调换。偿还房屋与原私有自住房屋相等的建筑面积部分，由拆迁当事人按本条（一）项规定结算差价。原私有自住房屋不足调换一套相近套型的房屋时，不足部分由私房所有人按规定购买。　　（三）拆除补贴出售给个人的住房，房屋所有人按照有关规定向原补贴单位补足价款，取得房屋完全产权后，方可与安置的房屋进行产权调换。调换办法和私有自住房屋相同。　　（四）补贴出售住房的所有人不要求房屋产权调换，也可以按照有关规定与原售房单位解除补贴出售房屋的买卖合同，缴销原补贴出售房屋产权证，房屋产权归原售房单位所有，由拆迁人按拆除公有住居的规定办理拆迁事宜。　　（五）拆除职工在房改中购买拥有部分产权的房屋，其补偿安置办法由市住房委员会办公室和市房地产管理局另行拟订。　　（六）拆除私有出租住房（含其它非自住房屋，下同），实行产权调换。偿还房屋与原出租房屋相等建筑面积部分，由拆迁当事人按本条有关拆除企事业单位房屋的规定结算差价。偿还房屋与原出租房屋产权调换后，超出的面积，由房屋所有人按规定购买，房屋所有人不愿购买的，原出租房屋由拆迁人按照综合价给予经济补偿。原私房所有人自愿放弃产权调换的面积，由拆迁人按照综合价给予补偿。房屋所有人不愿放弃产权的，实行产权调换，产权调换后房屋所有人与使用人的租赁关系继续保持。过渡后进行安置的，过渡期间不连续计算租期。因拆迁而引起原租赁合同条款变动的，租赁双方须持变动后的合同，到安置房屋所在地房地产管理部门办理登记备案手续。私房所有人不得强行逼撵住户搬迁，发生租赁纠纷时，当事人可申请房地产管理部门调解，也可直接向人民法院起诉。　　第二十八条　被拆迁人购买安置的住房（以被拆除房屋建筑面积计算），有下列情况之一的，按新建住房基本造价确定价格：　　（一）在一环路以内或原地、就近进行安置，安置房屋超出席房面积十平方米以内的；　　（二）在一环路以外至二环路以内进行安置，安置房屋超出原房面积二十平方米以内的；　　（三）在二环路以外进行安置，安置房屋超出原房面积二十五平方米以内的。　　第二十九条　被拆迁人购买安置的住房，有下列情况之一的，按新建住房综合价确定价格：　　（一）在一环路以内或原地、就近进行安置，安置房屋超出原房面积十平方米以上二十平方米以内的；　　（二）在一环路以外至二环路以内进行安置，安置房屋超出原房面积二十平方米以上三十平方米以内的；　　（三）在二环路以外进行安置，安置房屋超出原房面积二十五平方米以上三十五平方米以内的。　　第三十条　被拆迁人购买安置的住房，有下列情况之一的，按新建住房商品价确定价格：　　（一）在一环路以内或原地、就近进行安置，安置房屋超出原房面积二十平方米以上的；　　（二）在一环路以外至二环路以内进行安置，安置房屋超出原房面积三十平方米以上的；　　（三）在二环路以外进行安置，安置房屋超出原房面积三十五平方米以上的。　　第三十一条　拆除公有住房，房屋使用人若被分户安置，且购买安置的房屋，应按分户后每户常住人口分摊原房屋建筑面积后，再按第二十八、第二十九、第三十条的规定确定购房价格。　　第三十二条　购买安置住房的付款办法：　　（一）被拆迁人向拆迁人购买安置的住房，由拆迁当事人双方签订协议，一次性或第一次付款，由拆迁人向被拆迁人收取。以后分期付款的，由售房人和购房人按年度分别结算。　　（二）购房时一次性付清的，优惠房价款总额的２０％。两年付清优惠１０％。　　（三）分期付款的，购房时必须缴纳总价款的３０％，余款缴纳不得超过五年，每年必须缴纳总价款的１４％。　　（四）新建住房出售的价格（基本造价、综合价、商品价）由市房地产管理局定期公布。新建楼房售价，根据当时公布的价格，按照下列标准计算楼层差价：　　１．底楼每户有小院的上浮２％，无小院的不浮动；　　２．二、四楼上浮３％；　　３．三楼上浮５％；　　４．五楼不浮动；　　５．六楼下浮７％；　　６．七楼及以上楼层下浮１０％。　　实行产权调换的房屋，按照以上标准进行全额补差。　　（五）拆迁安置中，对严重病残和年老体弱的住户，在楼层广给予适当照顾，一户被安置两套以上楼户的，在楼层上兼搭安置。　　（六）拆除公有住房、房屋使用人放弃安置的，可由拆迁人予以奖励，奖励标准另行规定。　　（七）拆迁人修建用于安置被拆迁人的住房，在同一建设用地范围内，其基本生活（指水、电、气）应与建设单位新建的职工宿舍标准一致。　　第三十三条　由拆迁人解决过渡住房的，临时过渡期超过一年半后，拆迁人应向被拆迁人按月发给过渡补贴费。　　被拆迁人自行过渡的，过渡期超过一年半后，拆迁人应向被拆迁人按月加发一倍的过渡补助费。第四章　非住宅房屋的拆迁　　第三十四条　拆除非住宅房屋，按照城市规划准予原地立方，必须原地或就近安置。房屋产权调换时，在原房屋相等建筑面积内，分别核定房价，被拆除房屋以房地产管理部门评估价为准，安置房屋以新建非住宅房屋基本造价为准，互相结算；超出被拆除房屋原面积部分，由被拆迁人按新建非住宅房屋商品价购买。　　第三十五条　拆除非住宅房屋，按照城市规划应予异地安置的，必须异地安置。　　在一环路范围内进行安置或原地、就近安置的，房屋产权调换时，除按第三十四条的规定结算新旧房屋的差价，并按新建非住宅房屋商品价购买超出原房建筑面积的部分外，根据口岸变化情况，上述非住宅房屋价格，可在３０％以内上下浮动。　　在其它地区安置的，房屋产权调换时，在原房相等建筑面积内互不补差；超出原房面积部分，由被拆迁人按新建非住宅基本造价购买。　　第三十六条　原房屋所有人或承租人将自营房屋作为联营合伙场所的，拆迁人只对被拆除房屋所有人或承租人进行补偿安置，对参与联营合伙的地方不予补偿安置。但拆迁安置后不影响联营合伙协议的履行。　　第三十七条　被拆迁人购买被安置的非住宅房屋，付款办法如下：　　（一）一次性安置的，购房时被拆迁人应一次性付清房价款，并优惠房价款总额的２０％。过渡后安置的，签订拆迁协议时必须缴纳房价款总额的４０％，余款应在交付安置房屋时全部付清。　　（二）新建非住宅房屋出售的价格（基本造价、商品价）由市房地产管理局定期公布。　　第三十八条　非住宅房屋的认定，以拆迁封户前合法有效的营业执照和《房屋产权证》（包括《公房租用证》或房屋租赁合同）记载的性质为准。　　第三十九条　出租的非住宅房屋，在拆迁过渡期间不连续计算原租赁合同的租期。　　第四十条　拆除商业性质的房屋，过渡房屋因口岸差异造成经济损失的，由拆迁人按拆迁范围内被拆迁人的职工（含退休人员）三个月平均工资总额给予一次性补偿，其中过渡期超过一年半以后，每一年加发补偿费一次。　　拆除商业、生产性质的房屋，不能解决过渡房屋的，停业停工期间，由拆迁人补偿被拆迁人的职工（含退休人员）的基本工资、粮肉副食品补贴费、福利费。对个人租赁、承包经营的全民所有制或集体所有制的企业，从停业之日起拆迁人及承租或承包人不负担承包费，对个体工商户，以工商行政管理机关核准的从业人数为准，按月发给补偿费。补偿从停业停工之日起，到安置房屋交付后的二个月止。补偿期间被拆迁人须将营业执照交拆迁人代为保存，并由拆迁人出具证明交被拆迁人向税务机关申办免税手续。第五章　奖励与处罚　　第四十一条　被拆迁人在正式拆迁动员会后十天以内搬迁的（包括自找过渡房屋、由拆迁人安排过渡房屋、由拆迁人一次安置定居的），由拆迁人分别给予奖励。奖励标准由市房地产管理局另行制定。　　第四十二条　拆迁人单方违反协议给被拆迁人造成经济损失的，由拆迁人负责赔偿，并由房屋拆迁主管部门处以一千元至二万元的罚款。　　第四十三条　拆迁人无正当理由超过规定拆迁期限或擅自延长过渡期限的，由房屋拆迁主管部门责令改正，并处以一干元至二万元的罚款。　　第四十四条　代办拆迁单位违反本细则给拆迁当事人造成经济损失的，应当负责赔偿，并由房屋拆迁主管部门处以五百元至一万元的罚款。　　第四十五条　被拆迁人不按期搬迁或不按拆迁安置协议给拆迁人造成经济损失的，由被拆迁人负责赔偿，并由房屋拆迁主管部门处以五十元至五千元的罚款。　　第四十六条　罚款收入上缴当地财政部门。　　第四十七条　拆迁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机关申请复议，当事人对复议决定不服的，可在接到复议书之日十五日内，向人民法院起诉，当事人也可以直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议，不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。　　第四十八条　被拆迁人辱骂、殴打房屋拆迁主管部门工作人员，阻碍房屋拆迁主管部门工作人员执行公务的，由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚条例》予以处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第四十九条　房屋拆迁主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，视其情节轻重给予批评教育或行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。第六章　附则　　第五十条　房屋所有人实施危旧住房改造，需要房屋使用人临时搬迁的，不适用本细则的规定，但应向房屋拆迁主管部门登记备案，发生纠纷时拆迁当事人可申请调解或裁决。　　第五十一条　本细则所称“以内”，均包括本数。　　第五十二条　统征土地后，对被拆迁人民屋的补偿安置参照本细则办理。　　第五十三条　龙泉驿区、青白江区和其它县（市）可参照本细则执行。　　第五十四条　本细则执行中的具体问题由成都市房地产管理局负责解释。　　第五十五条　本细则自一九九三年二月一日施行。本细则实施前，凡已领取《拆迁许可证》，并开始实施房屋拆迁的，仍按本市原有拆迁规定执行；逾期尚未实施房屋拆迁的，按本细则执行。