齐齐哈尔市城市建设动迁管理细则

（1992年4月28日黑龙江省第七届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过）

第一章　总则第二章　动迁管理第三章　动迁安置第四章　动迁补偿第五章　法律责任第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为加强城市建设动迁管理，保障城市建设顺利进行，保护动迁人、被动迁入和动迁承办人的合法权益，根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》和《黑龙江省城市建设动迁管理条例》以及有关法律、法规的规定，结合本市实际情况，制定本细则。　　第二条　凡在本市城市规划区内国有土地上，因城市建设需要拆除房屋和其它设施的，适用本细则。　　第三条　市城市建设动迁管理办公室为全市动迁主管部门，负责全市动迁管理工作。　　动迁主管部门不得接受委托实施动迁。　　第四条　公安、城管监察、房地、教育、工商、粮食、供电、供水等部门以及被动迁人所在单位应配合动迁主管部门做好动迁工作，协助解决实际问题。　　第五条　本细则所称的动迁人，是指经动迁主管部门批准，取得《动迁许可证》的建设单位或个人。　　本细则所称的被动迁人，是指对被拆迁房屋和其它设施具有合法产权或合法使用权的所有人和使用人。　　本细则所称的动迁承办人，是指经动迁主管部门批准，取得指定地段《动迁承办资格证书》的单位。　　第六条　对在城市动迁工作中有突出贡献的单位和个人，市人民政府应给予表彰奖励。第二章　动迁管理　　第七条　任何单位或个人因建设需要动迁，必须向所在地动迁主管部门提出申请，提交建设计划、投资指标、建设规划和用地审批文件、安置用房的平面图及动迁安置方案，经动迁主管部门审查批准，取得《动迁许可证》后，方可动迁。　　第八条　动迁可由动迁人自行动迁或委托动迁承办人动迁。凡经市、区人民政府批准集中建设改造的地区或地段，实行统一动迁。实行统一动迁的，动迁人应委托经动迁主管部门批准的动迁承办人实施动迁。委托动迁的，动迁人应与动迁承办人签订《委托动迁承办协议书》，并报动迁主管部门备案。动迁承办人按有关规定，向动迁人收取委托动迁费。　　第九条　动迁主管部门核发《动迁许可证》后，应向动迁范围内的被动迁人发布公告，公布动迁人、动迁承办人、动迁范围、搬迁期限等事宜，宣传有关动迁的法规和规章制度。　　第十条　动迁公告发布后，动迁所在地的公安部门应暂停办理向动迁范围内迁人居民户口和居民分户。因出生、婚嫁及军人复、转、退等确需入户或者分户的，须经动迁主管部门签署意见，由市、区人民政府批准后，方可办理。　　自动迁公告发布之日起一年内，在动迁范围不准交易、分割、互换、新建、扩建、翻建、改建房屋及其它设施，不准改变房屋用途。　　第十一条　动迁时，动迁人应与被动迁人就动迁的补偿办法、安置地点、安置面积、进户时间、有关费用发放以及违约责任等内容签订书面协议。协议签订后，须报动迁主管部门备案，并可向公证机关办理公证。动迁人和被动迁人经协商达不成协议的，可申请动迁主管部门裁决。　　被动迁人应委托一人为全权代表，参加商定动迁事宜。　　第十二条　动迁人、动迁承办人应负责对被动迁人的房屋及家庭人口的调查登记和房屋验收工作，协助房地产部门进行产权灭籍。上述工作结束后，应向被动迁人张榜公布结果。　　动迁工作人员须经动迁主管部门统一培训，并取得《动迁工作岗位合格证》，持证上岗。　　第十三条　动迁人不得擅自改变已批准的动迁范围和搬迁期限，未超过搬迁期限，动迁人不得对未搬迁的被动迁人停止供水、供电、供热、供气，不得拆扒被动迁人的房屋。　　第十四条　被动迁人接到搬迁通知后，凭搬迁通知书向所在单位请假。所在单位应予准假，工资、奖金照发，不影响其评比先进。　　第十五条　被动迁人应服从建设需要，在规定的搬迁期限内完成搬迁，不得借故阻碍施工、妨碍动迁工作人员执行公务，不准擅自拆除和破坏房屋原公有的各种附属设施。　　被动迁人要配合动迁人、动迁承办人进行调查登记工作，主动出示有关合法手续。　　第十六条　被动迁人超过搬迁期限而拒不搬迁的，动迁人可申请动迁主管部门作出期限搬迁的决定。逾期不搬迁的，由市、区人民政府责成有关部门强迁，或者由动迁主管部门申请人民法院强迁。对强迁单位产权和私有产权的房屋以料抵工，不予补偿。　　第十七条　动迁人、动迁承办人应按有关规定向动迁主管部门交纳动迁管理费。　　第十八条　动迁完毕，动迁人应向动迁主管部门写出书面报告，取得《动迁范围验收合格证》后，方可到规划管理部门办理建设许可手续。第三章　动迁安置　　第十九条　被动迁住宅房屋使用人，是指动迁范围内与户口、粮食关系相符的常住人口。　　动迁范围内的下列人员，视为被动迁住宅房屋常住人口。　　（一）未婚现役军人、户口在校的学生、户口在托儿所或幼儿园的儿童、出国留学人员以及夫妇在外地的一方。　　（二）被拘留审查、劳动教养、判刑未注销户口或注销户口而在安置前刑满释放已落户的人员。　　被动迁非住宅房屋使用人是指在动迁范围内具有合法产权和使用权及营业执照或者作为正式办公地的机关、团体、企业、事业单位。　　第二十条　被动迁住宅房屋的常住人口形成二个以上独立家庭、独立户口和粮食关系二年以上的，视为自然分户。　　第二十一条　动迁人对被动迁房屋使用人的安置，应遵守下列规定：　　（一）保证安置住宅房屋符合国家规定的建筑设计规范和省的有关规定。不得设计、建设无采光的居室、厨房和楼梯间。　　（二）保证住宅房屋安置面积。每户减少使用面积零点五平方米以上不足二平方米的，应按住宅本体工程造价对使用人给予补偿；减少二平方米以上的，对使用人重新安置住房。　　（三）保证进户时间。住宅工程临迁期一般不超过十八个月，非住宅工程临迁期一般不超过二十个月。　　第二十二条　动迁住宅房屋的安置地点，根据新建工程总体性质确定。新建工程为住宅的，对使用人就地安置；新建工程为非住宅的，对使用人易地安置；新建工程以住宅为主的，对使用人就地安置为主，安置不下的，可易地安置。　　动迁非住宅房屋的安置地点，根据城市规则要求，就地或易地安置。对易地安置的，由动迁人进行迁建或拨给相应的资金和材料，由被动迁人自行迁建。　　第二十三条　动迁住宅房屋，安置面积依据原房屋使用面积确定。原房人均使用面积低于本市人均使用面积的，按本市人均使用面积安置；原房人均使用面积高于本市人均使用面积的，按原房使用面积安置。按人均使用面积安置，不足一室一厨的，按一室一厨安置。　　私有房屋人均使用面积超过本市近期规划人均使用面积的，按近期规划人均使用面积安置，超过部分按规定交易价格作价收购，但法律、法规另有规定的除外。　　对住房改为合法营业用房的被动迁人，要住宅的，按原房使用面积安置。对有合法产权和使用权的前店后宅或连接的住房无合法产权的被动迁人，要住宅的，可按本市人均使用面积安置。　　本市人均使用面积，由动迁主管部门依据统计部门统计的上一年本市人均居住面积折算，每年七月一日起执行。　　危房棚户区改造，安置面积低于本市人均使用面积的，由市人民政府提出意见，报省人民政府批准。　　第二十四条　按本市人均使用面积套标准户型安置超出原房使用面积的部分，由使用人按住宅本体工程造价的百分之七十交纳安置费，但下列情况除外：　　（一）按自然分户安置的，超过原房使用面积部分，按住宅本体工程造价交纳超面积安置费。　　（二）按本市人均使用面积安置一室一厨的，对超过原房使用面积部分，按本体工程造价百分之五十交纳超面积安置费。　　（三）民政救济户和优抚对象，凭市民政部门的证明，经动迁主管部门审查，可免交超面积安置费。　　（四）按本市人均使用面积套标准户型安置后，还要增加面积的，应折合建筑面积按商品房价格交费。　　第二十五条　动迁非住宅房屋，按房屋合法产权的原建筑面积安置。　　第二十六条　从较好地段迁入较差地段安置的，可免费增加百分之十至三十的安置面积。免费增加的面积，应就近套标准户型安置。套标准户型安置后，超过面积部分应按本体工程造价交纳超面积安置费；不足部分按本细则第二十一条二项规定执行。　　第二十七条　动迁人对住宅房屋使用人给予新房安置时，应按单元立体提供安置用房。　　根据使用人的搬迁时间和交齐超面积安置费的先后顺序，按应安置房屋的户型，由使用人在规定期限内自选房号。进户前，由动迁人或动迁承办人就安置房屋的面积、房号、楼层、朝向等向使用人张榜公布，征求意见。经动迁主管部门批准后，方可组织进户。　　对强制搬迁的使用人，不享受选定房号的待遇。　　第二十八条　使用人接到进户通知书后，应及时同动迁人按协议对安置房屋进行验收，办理入户手续，按期进户。无正当理由不按期进户的，由动迁人降低标准另行安置。　　使用人不得借故强占住房。　　第二十九条　超面积安置费（不含按商品房价格交费部分）由使用人和使用人所在单位负担。　　第三十条　使用人不交纳超面积安置费的，可降低一个户型档次无偿安置，也可征得使用人同意易地换房安置。　　第三十一条　动迁住宅房屋，使用人临时搬迁自行解决住处的，动迁人按使用人家庭人口计发临迁补助费。临迁期在十八个月以内的，每人每月不少于十二元；十九个月至二十四个月以内的，每人每月不少于二十四元；二十五个月以上的，每人每月不少于四十八元。临迁补助费自搬迁之日起至进户止，按月发给。自行解决临迁住房确有困难的，由使用人所在单位帮助安置，临迁补助费发给单位。在临迁期内，由动迁人为使用人安排住处的，不发给临迁补助费。　　住宅房屋使用人搬迁，动迁人应发给搬迁费。一次性定居安置的，发给每户一次性搬迁费一百五十元；临时搬迁的，发给两次搬迁费三百元。　　动迁非住宅房屋，动迁人应按原房建筑面积每平方米二元至十元发给被动迁人一次性搬迁费。　　第三十二条　动迁非住宅房屋造成停产停业，使被动迁人经济受到损失的，动迁人应付给被动迁人适当临迁补助费。　　第三十三条　新建住宅工程用于安置使用人的部分，按有关规定免交各种费用，但法律、法规和省人民政府另有规定的除外。　　第三十四条　拆除有产权纠纷的房屋，在规定搬迁期限内纠纷未解决的，由动迁人提出补偿安置方案，报动迁主管部门批准后拆除。拆除前，动迁主管部门应组织动迁人对被拆除房屋作勘察记录，并向公证机关办理证据保全。　　第三十五条　动迁前居住的符合住房标准但无合法产权的房屋，住户有正式户口和粮食关系，并且确无其它住处的，动迁安置可按下列办法解决：　　（一）自行解决住房。动迁人应按动迁主管部门的规定，依据原房建筑面积发给住房一次性补助费。　　（二）按一室一厨安置。住户应按安置住房本体工程造价百分之五十至六十交费。　　（三）按本市人均使用面积安置。住户应按住房本体工程造价的百分之八十至九十交费。　　按上述规定安置的，原房由住户拆除。第四章　动迁补偿　　第三十六条　动迁人应对被动迁房屋的所有人给予补偿。补偿实行产权偿还、作价补偿或者产权偿还与作价补偿相结合的形式。　　产权偿还和作价补偿以所有人合法产权的房屋建筑面积为计算标准。　　第三十七条　动迁私有房屋，动迁人按下列规定给予补偿：　　（一）所有人要产权又要安置的，实行产权偿还，按补偿房屋的本体工程造价同原房重置价格结算差价。　　（二）所有人不要产权要安置的，对原房按重置价格结合成新作价补偿。　　（三）所有人不要产权不要安置的，对原房按市场交易价格收购。　　（四）所有人对出租房屋要产权，使用人要安置的，按本条第（一）项规定结算差价，原租赁关系继续。　　（五）所有人对出租房屋不要产权，使用人要安置的，对所有人按本条第（二）项规定作价补偿，对使用人按规定给予安置。　　第三十八条　动迁市直管公有房屋，动迁人可按原房建筑面积对所有人实行产权偿还。　　（一）动迁住宅房屋的，不结算差价。　　（二）动迁非住宅房屋的，所有人对出租的房屋要产权，使用人要安置的，按补偿房屋的本体工程造价同原房重置价格结算差价，原租赁关系继续；所有人不结算差价的，由动迁人按原房屋重置价格对所有人补偿或用原房重置价格按新房本体工程造价对所有人还建筑面积补偿，相应修改租赁合同；所有人对出租的房屋不要产权，使用人要安置的，对原房建筑面积部分，由动迁人按重置价格对所有人补偿，使用人应按新房商品价格的百分之七十投资，超过原房建筑面积部分按商品房价格投资，产权归己；使用人不投资，由动迁人易地换房安置。　　第三十九条　动迁单位产权房屋，动迁人可按原房建筑面积对所有人实行产权偿还，结算差价。　　（一）动迁住宅房屋，所有人对出租的房屋要产权，使用人要安置的，按补偿房屋的本体工程造价同原房重置价格结算差价，原租赁关系继续；所有人不要产权，使用人要安置的，对原房按重置价格结合成新作价补偿，对使用人进行安置。　　（二）动迁非住宅房屋，所有人要产权又要安置的，按补偿房屋的本体工程造价同原房重置价格结算差价或由动迁人按原房建筑面积的百分之四十给予补偿。所有人对出租的房屋要产权，使用人要安置的，按规定结算差价，原租赁关系继续；所有人对出租的房屋不要产权，使用人要安置的，对原房按重置价格结合成新作价补偿，使用人对原房建筑面积部分，按新房商品价格的百分之七十投资，超过部分按商品房价格投资，产权归己。　　第四十条　被动迁房屋所有人要产权，但不支付原房与新房差价的，实行产权共有，其房屋按公有房屋维修、养护，并按公有房屋计租、管理。　　第四十一条　动迁城市建设基础设施、公益房屋或其它专用设施的，动迁人应按不低于被动迁的原功能、原规模予以建设或按重置价格给予补偿。　　第四十二条　动迁房地产管理部门代管的房屋，动迁人应会同房地产管理部门对被动迁房屋的现状拍录照片，详细记载，其档案和资料由代管部门保存。实行产权偿还的房屋或作价补偿的价款，由代管部门代管。　　第四十三条　拆除未超期的临时建筑，由动迁人按每平方米十元至二十元的标准给予补偿，原房自行拆除。拆除超期临时建筑和未经规划管理部门批准建造的建筑物及其附属设施，不予补偿，其建筑物及附属设施由被动迁人自行拆除。逾期不拆除的，由动迁人拆除，以料抵工。　　动迁范围内的空闲搁置房屋，按规定交易价格收购。第五章　法律责任　　第四十四条　动迁部门工作人员违反本细则，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门视情节轻重，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。　　第四十五条　动迁人有下列行为之一的，由动迁主管部门视情节轻重，予以警告、通报批评，责令停止动迁，并可对单位及主管领导和直接责任人处以罚款。　　（一）未取得房屋《动迁许可证》或者未按《动迁许可证》的规定擅自动迁的；　　（二）委托未取得《动迁承办资格证书》的单位动迁的；　　（三）擅自提高或者降低补偿、安置标准，扩大或者缩小补偿、安置范围的；　　（四）无正当理由超过规定动迁期限或者擅自延长临迁期限的；　　（五）无正当理由不按规定发放房屋补偿费、临迁费、搬迁费的；　　（六）未取得动迁主管部门发给的《动迁范围验收合格证》而组织施工的。　　第四十六条　动迁承办人有下列行为之一的，由动迁主管部门视情节轻重，予以警告、通报批评，责令停止动迁和吊销证书，其非法所得予以没收，并可对单位及主管领导和直接责任人处以罚款。　　（一）未经批准自行动迁的；　　（二）伪造、涂改、转让《动迁承办资格证书》的；　　（三）擅自或者变相转让动迁任务的。　　借承办动迁之机营私舞弊截留房屋的，要予以退还，造成经济损失的，应予赔偿，并给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第四十七条　被动迁人有下列行为之一的，由动迁主管部门给予批评教育、警告。情节严重的，对单位及主管领导和直接责任人处以罚款。　　（一）在规定的搬迁期限内无正当理由拒不搬迁的；　　（二）借故强占住房的；　　（三）新房安置时，无正当理由拒不按期进户，给动迁人造成经济损失的。　　第四十八条　有关单位或人员违反本细则规定，利用职权营私舞弊，借动迁之机卡要房屋或索要财物的，应退还房屋，没收非法所得，由有关部门给予主管领导和直接责任者行政处分，并处以罚款；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第四十九条　罚款标准按省人民政府有关规定执行。罚款和没收的非法所得，上缴同级财政。　　第五十条　阻碍动迁工作人员执行公务，公然侮辱、殴打动迁部门工作人员的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第五十一条　被处罚的当事人对处理决定不服的，可在接到处理决定之日起十五日内，向上级动迁主管部门申请复议。对复议决定不服的，可在接到复议决定之日起十五日内，向人民法院起诉。当事人也可以直接向人民法院起诉。当事人逾期不起诉又不履行处理决定的，由动迁主管部门申请人民法院强制执行。第六章　附则　　第五十二条　动迁军事设施、寺庙、文物古迹的，执行国家有关规定。　　第五十三条　各县人民政府可参照本细则制定实施办法，报县人大常委会批准。　　第五十四条　本细则具体应用中的问题，由市动迁主管部门负责解释。　　第五十五条　本细则公布前的齐齐哈尔市有关规定与本细则相抵触的，以本细则为准。　　第五十六条　本细则自公布之日起施行。