南京市城市房屋拆迁管理办法

第一章　总则第二章　拆迁管理第三章　拆迁补偿第四章　罚则第五章　附则 第一章　总则　　第一条　为了加强城市房屋拆迁的管理，维护拆迁当事人的合法权益，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》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　本市市区范围内拆迁国有土地上建设的房屋，需要对被拆迁入货币补偿或产权调换的（含根据规划要求搬迁被拆迁入，保留其房屋的），适用本办法。　　第三条　房屋拆迁必须符合城市规划，有利于城市旧区改造和生态环境改善，保护文物古迹。　　第四条　拆迁入应当依照本办法的规定，对被拆迁人、房屋承租人给予货币补偿或者产权调换；被拆迁人、房屋承租人应当在搬迁期限内完成搬迁。　　本办法所称拆迁人，是指取得房屋拆迁许可证的单位。本办法所称被拆迁人，是指被拆迁房屋的所有人。　　第五条　南京市房产管理局是本市城市房屋拆迁行政管理部门（以下称“市房屋拆迁管理部门”），对本市的城市房屋拆迁工作实施监督管理，其所属的房屋拆迁管理机构负责城市房屋拆迁管理的日常工作。　　规划、建设、国土、市政公用、公安、工商行政、税务、教育、卫生、商贸、邮政、电信、供电、公证等部门和单位，应当依照有关法律、法规的规定，按照各自的职责共同做好城市房屋拆迁的有关管理工作。第二章　拆迁管理　　第六条　拆迁房屋的单位应当向市房屋拆迁管理部门申请领取房屋拆迁许可证。市房屋拆迁管理部门应当自收到申请之日起的３０日内，作出书面答复。经审查，对符合条件的，颁发房屋拆迁许可证，并按规定收取拆迁管理费。　　第七条　申请领取房屋拆迁许可证，应当提交下列材料：　　（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）金融机构出具的已专项收存申请人不少于拆迁补偿资金总额８０％的资金证明，其中本办法第二十二条第二款规定的项目应当不少于拆迁补偿资金总额的６０％。　　前款第（四）项中的拆迁方案，包括拟拆迁范围和房屋的基本情况、拆迁期限、产权调换房屋情况、拆迁项目的补偿概算方案、拆迁补偿资金到位时间，以及相应数量的拆迁工作人员名单。　　净地出让实施房屋拆迁的，申请人应当提交市政府有关同意出让的批准文件，可以免予提交本条第一款第（一）项、第（二）项、第（三）项材料。　　第八条　市房屋拆迁管理部门在发放房屋拆迁许可证的同时，应当将房屋拆迁许可证中载明的拆迁人、项目内容、拆迁范围、拆迁期限等事项，以房屋拆迁公告的形式予以公布。其中，拆迁期限应当自拆迁公告发布后的第１５日开始计算。　　市房屋拆迁管理部门和拆迁人应当公开办事程序和价格标准，并做好拆迁宣传、解释工作。　　第九条　拆迁入应当在房屋拆迁许可证确定的拆迁范围和拆迁期限内实施房屋拆迁，不得扩大或缩小拆迁范围。　　需要延长拆迁期限的，拆迁入应当在拆迁期限届满前的１５日内，向市房屋拆迁管理部门提出延期拆迁申请；市房屋拆迁管理部门应当自收到延期拆迁申请之日起的１０日内给予答复。　　第十条　拆迁人可以自行拆迁，也可以委托具有拆迁资格的单位实施拆迁。　　拆迁入委托拆迁的，应当向被委托的拆迁单位出具委托书，并订立拆迁委托合同。委托或变更委托的，应当自拆迁委托合同订立或变更之日起的１５日内，将拆迁委托合同报市房屋拆迁管理部门备案。　　市房屋拆迁管理部门不得接受拆迁委托。　　被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。　　第十一条　从事拆迁工作的人员应当通过市房屋拆迁管理部门组织的拆迁专业知识考核。市房屋拆迁管理部门应当加强对拆迁工作人员的监督管理。　　第十二条　规划部门核发建设用地规划许可证后，市房屋拆迁管理部门根据建设单位的申请，应当书面通知建设、国土、工商行政、公安、公证、所在街道办事处等部门和单位，暂停办理拟拆迁范围内的建设工程规划许可证、工商营业执照、户口、房屋析产或者交易等手续。暂停办理书面通知所载明的暂停期限最长不得超过１年；经市房屋拆迁管理部门批准延长暂停期限的，延长期限不得超过１年。在暂停期限内取得房屋拆迁许可证的，暂停期限顺延至拆迁期限届满日。　　违反前款规定在暂停期限内办理相关手续，导致货币补偿金额增加的，增加的部分，不予补偿。　　第十三条　拆迁当事人应当依照本办法的规定，就补偿方式、搬迁期限、补偿金额或者产权调换的房屋、搬迁过渡方式以及过渡期限等事项，订立拆迁补偿协议，并向市房屋拆迁管理部门备案。　　拆迁租赁房屋的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人订立拆迁补偿协议。　　第十四条　拆迁人应当根据拆迁补偿协议的约定，向被拆迁人、房屋承租人出具货币补偿金额专项存款凭证。　　被拆迁人、房屋承粗人另有居住房屋的，可以凭货币补偿金额专项存款凭证提取现金。　　被拆迁人、房屋承租人重新购买房屋的，价款中相当于货币补偿金额的部分，免交契税。　　第十五条　拆迁由市房屋拆迁管理部门代管的房屋，拆迁补偿协议应当经公证机关公证，并办理证据保全。　　第十六条　拆迁产权不明确的房屋，拆迁人应当提出补偿方案，报市房屋拆迁管理部门审核同意后实施拆迁。拆迁前，拆迁入应当就被拆迁房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。　　第十七条　拆迁设有抵押权的房屋，债务人自诉迁补偿协议签订后的３０日内，不能提前清偿或者抵押人不能变更抵押房地产的，拆迁人应当将相当于债权担保部分的货币补偿金额向公证机关提存。　　抵押人选择产权调换的，调换的房屋为抵押财产。　　拆迁设有典权的房屋，应当依法清典。拆迁人应当向公证机关办理证据保全。　　第十八条　拆除违法建筑、超过批准使用期限的临时建筑，不予补偿。　　拆除未超过批准期限的临时建筑，拆迁人按照其建筑材料价值，结合剩余期限给予补偿。　　第十九条　拆迁补偿协议订立后，被拆迁人或者房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的，拆迁人可以根据约定向仲裁委员会申请仲裁，或者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。　　第二十条　拆迁入与被拆迁入或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿协议的，经当事人申请，由市房屋拆迁管理部门裁决。市房屋拆迁管理部门是被拆迁人的，由同级人民政府裁决。裁决应当自收到申请之日起的３０日内作出。　　当事人对裁决不服的，自裁决书送达之日起的３个月内，可以向人民法院起诉。拆迁入依照裁决已给予货币补偿或者提供产权调换房屋、周转用房的，诉讼期间不停止拆迁的执行。　　拆迁人提供周转用房的，被拆迁人或者房屋承租人应当在获得货币补偿金额或者产权调换房屋的４个月内，腾退周转用房。　　第二十一条　被拆迁入或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，由所在区人民政府责成有关部门强制执行，或者由市房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制执行。强制执行前，拆迁入应当就被拆迁房屋的有关事项，向公证机关办理证据保全。　　第二十二条　市政建设项目需要拆迁房屋的，按照先拆迁腾地、后处理纠纷的原则办理。被拆迁人、房屋承租人应当按照项目建设要求，保证按期搬迁。　　本办法所称市政建设项目，是指经国家和省、市政府投资或批准的道路（含城市轨道交通、桥梁）、河道、防洪墙、排水（污水）设施、公共厕所、垃圾处理设施、绿地（含广场）项目。　　第二十三条　法律、法规对拆迁军事设施、教堂、寺庙、文物古迹等另有规定的，从其规定。　　拆迁政府拨借房产、国家经租房产、政府代管的私有房产，补偿办法由市房屋拆迁管理部门另行制定。　　第二十四条　转让尚未完成拆迁补偿的建设项目，应当经市房屋拆迁管理部门同意，原拆迁补偿协议中有关拆迁人的权利、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入、房屋承租人，并自转让合同签订之日起的３０日内予以公告。　　第二十五条　用于房屋拆迁补偿的资金，不得挪作他用。　　市房屋拆迁管理部门应当加强对拆迁补偿资金使用的监督。　　第二十六条　市房屋拆迁管理部门应当建立、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　　第二十七条　拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行与货币补偿金额同等价值的房屋产权调换；　　除本办法第三十二条第二款、第三十三条、第三十四条第二款、第三十七条规定的情形外，被拆迁人可以选择拆迁补偿方式。　　第二十八条　货币补偿金额应当根据被拆迁房屋的房地产市场评估单价（指每平方米建筑面积的价格，下同）和被拆迁房屋的建筑面积确定。　　房地产市场评估单价由区位补偿单价和房屋重置单价两部分组成。　　区位补偿单价由市价格主管部门会同市房屋拆迁管理部门确定，定期公布。　　房屋重置单价的评估，应当按照市价格主管部门会同市房屋拆迁管理部门公布的基准价格，结合被拆迁房屋的结构、成新、用途、层次、朝向等因素确定。　　被拆迁房屋的建筑面积以所有权证或其他合法房产凭证的记载为准。　　房屋拆迁评估规程，由市房屋拆迁管理部门另行规定。　　第二十九条　实行产权调换的，拆迁入应当依照本办法第二十八条的规定计算被拆迁房屋的货币补偿金额。货币补偿金额与所调换的房屋有差价的，结清差价后给予产权调换。　　拆迁人应当提供符合国家质量安全标准的房屋，用于产权调换。　　拆迁人超过约定的过渡期限未提供产权调换房屋的，应当自逾期之日起，按过渡补助费的月平均数双倍支付。当事人另有约定的，从其约定。　　第三十条　在本市从事房屋拆迁评估的机构，应当具有二级和二级以上房地产评估资格。评估机构承接房屋拆迁评估项目的，应当报市房屋拆迁管理部门备案。　　市房屋拆迁管理部门应当公布符合规定条件的房屋拆迁评估机构的名录。　　第三十一条　除拆迁当事人双方另有约定外，拆迁评估应当由拆迁人委托，并在评估委托合同签订后的１５日内完成。拆迁人应当将评估结果告知被拆迁人、房屋承租人。被拆迁人、房屋承租人对评估结果有异议的，可以在被告知评估结果之日起的５日内委托评估一次，评估费用由委托方支付。　　依照评估结果达不成协议的，当事人可以申请市房屋拆迁管理部门裁决。　　第三十二条　拆迁公益事业的用房，拆迁入应当依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建，或者给予货币补偿。　　拆迁非公益事业房屋的附属物，不作产权调换，由拆迁入给予货币补偿。　　第三十三条　拆迁执行政府规定租金标准的公有出租住房，拆迁入应当将货币补偿金额的１０％支付给被拆迁入，９０％支付给承租人，租赁关系终止。租赁双方约定货币补偿金额分配比例的，从其约定。　　第三十四条　拆迁私有出租住房，除本条第二款规定的情形外，拆迁人应当根据租赁双方有关处置租赁关系所约定的方式，支付货币补偿金额或者产权调换。　　因国家有关私房改造政策形成租赁关系的，应当实行货币补偿，拆迁人将货币补偿金额支付给被拆迁人。同时，房屋承租人可获得相当于货币补偿金额９０％的购房补贴。购房补贴由拆迁入支付三分之二，政府支付三分之一。　　第三十五条　拆迁执行政府规定租金标准的公有非住宅房屋，应当根据租赁双方有关处置租赁关系所约定的方式，支付货币补偿金额或者产权调换。　　选择货币补偿的，除租赁双方约定货币补偿金额分配比例外，货币补偿金额按照下列规定处理：　　（一）租赁合同期限内实际使用在１年以内的，全部支付给被拆迁人；　　（二）租赁合同期限内实际使用超过１年，在２年以内的，９０％支付给被拆迁人，１０％支付给房屋承租人；　　（三）租赁合同期限内实际使用超过２年，在５年以内的，８０％支付给被拆迁人，２０％支付给房屋承租人；　　（四）租赁合同期限内实际使用超过５年，在１０年以内的，７０％支付给被拆迁人，３０％支付给房屋承租人；　　（五）租赁合同期限内实际使用超过１０年，在１５年以内的，６０％支付给被拆迁人，４０％支付给房屋承租人；　　（六）租赁合同期限内实际使用超过１５年的，５０％支付给被拆迁入，５０％支付给房屋承租人。　　第三十六条　拆迁协议租金的房屋，拆迁人应当将货币补偿金额，按照租赁双方约定的比例支付。　　第三十七条　租赁双方就拆迁补偿方式达不成协议申请裁决的，应当裁决产权调换。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。　　市政建设项目的拆迁纠纷，裁决审理中，被拆迁人不同意支付产权调换房屋差价的，属于本办法第三十五条第一款规定情形的，可以按照第三十五条第二款的规定裁决；属于其他情形的，可以裁决将货币补偿金额的６０％支付给被拆迁人，４０％支付给房屋承租人。　　第三十八条　实行货币补偿的，获得的货币补偿金额不足５万元的（以一个房屋所有权证或者其他合法房产凭证为准），拆迁人应当补足至５万元。符合购买政府提供的低收入家庭经济适用住房条件的，可优先购买。　　第三十九条　拆迁人应当向实际使用住宅房屋的被拆迁人或者房屋承租人，支付搬迁补助费和过渡补助费。　　拆迁人应当将被拆迁房屋的电话、空调、有线电视等设施、设备迁移费和原房屋电增容费、煤气建设和工程安装费，支付给其所有人。　　第四十条　拆迁生产用房，其设备的拆除安装和搬运费用，由拆迁入按照不超过货币补偿金额的０．５％给予补偿。　　拆迁货运企业的货物堆场，汽车运输、修理企业的停车、修车场，酱品企业的露天制作场地，水泥预制构件企业的生产场地，拆迁入应当对被拆迁人给予补偿。　　第四十一条　拆迁直接用于商业活动的营业用房，造成停业的，拆迁人应当给予不超过货币补偿金额３％的补偿；非营业用房，给予不超过１％的补偿。第四章　罚则　　第四十二条　违反本办法规定，未取得房屋拆迁许可证，擅自实施拆迁的，由市房屋拆迁管理部门或其委托的机构责令停止拆迁，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。　　第四十三条　拆迁人违反本办法的规定，以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的，由市房屋拆迁管理部门或其委托的机构吊销房屋拆迁许可证，并处拆迁补偿资金总额１％以上３％以下的罚款。　　第四十四条　拆迁人违反本办法的规定，有下列行为之一的，由市房屋拆迁管理部门或其委托的机构责令停止拆迁，给予警告，可以并处拆迁补偿资金总额３％以下的罚款；情节严重的，吊销房屋拆迁许可证：　　（一）未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的；　　（二）委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的；　　（三）擅自延长拆迁期限的。　　第四十五条　承接房屋拆迁评估业务的机构有下列行为之一的，由市房产管理局或其委托的机构责令改正，并可处以一万元以下的罚款：　　（一）违反本办法第三十条的规定，不具有房地产评估资格的；　　（二）房屋拆迁评估机构与委托人恶意串通，损害另一方当事人利益的。　　第四十六条　接受委托的拆迁单位违反本办法的规定，转让拆迁业务的，由市房屋拆迁管理部门或其委托的机构责令改正，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。　　第四十七条　房屋拆迁一方当事人胁迫、侮辱、殴打另一方当事人，妨碍拆迁工作顺利进行的，由公安机关依照《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。　　第四十八条　市房屋拆迁管理部门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。第五章　附则　　第四十九条　在职职工因房屋拆迁搬家，凭拆迁人出具的证明，所在单位可给予两天公假。　　第五十条　本办法所涉及价格和费用标准，由市价格主管部门会同市房屋拆迁管理部门制定公布。　　第五十一条　原集体土地上房屋，土地转为国有后拆迁的，不适用本办法。　　第五十二条　因文物保护实施的拆迁，可以按照市政建设项目拆迁相关条款执行。　　第五十三条　南京市房产管理局可以依据本办法制定实施细则。　　第五十四条　江宁区及本市所辖各县人民政府可以参照本办法，制定实施办法。　　第五十五条　本办法自发布之日起施行。南京市人民政府１９９９年３月３１日发布的《南京市非市政建设工程项目房屋拆迁管理办法》、２０００年３月７日发布的《南京市市政建设工程项目房屋拆迁管理办法》，以及２０００年１月２０日发布的《市政府关于南京地下铁道南北线一期工程建设征（拨）用土地拆迁补偿和安置有关政策的通知》中有关国有土地上的房屋拆迁的条款；同时废止；　　本办法施行前已经领取房屋拆迁许可证的项目，仍按照原拆迁办法执行。