

杭州市城市房屋拆迁管理条例

(1995年 03月 01日 杭州市第七届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过 1995年 07月 01日 浙江省第七届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准 1995年 04月 01日 杭州市第八届人民代表大会常务委员会第三次会议通过 1998年 03月 01日 浙江省第八届人民代表大会常务委员会第四次会议批准 修改 1998年 04月 01日 杭州市第九届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 1998年 03月 01日 浙江省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议批准 修改 1998年 04月 01日 杭州市第九届人民代表大会常务委员会第三十九次会议通过 1998年 03月 01日 浙江省第九届人民代表大会常务委员会第三十四次会议批准修改)

第一章 总 则

第一条 摇为加强城市房屋拆迁管理 ,保护拆迁当事人的合法权益 ,保障城市建设顺利进行 ,根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》和《浙江省城市房屋拆迁管理条例》 ,结合本市具体情况 ,制定本条例。

第二条 摇在本市城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁 ,并需要对被拆迁人补偿、安置的 ,适用本条例。

因旧城成片改造需要拆迁零星集体所有土地上房屋的 ,按本条例实施管理 ,但其补偿、安置标准按有关规定办理。

第三条 摇杭州市人民政府房产行政主管部门(以下简称房屋拆迁主管部门)对本市城市房屋拆迁工作实施监督管理 ,市辖各区房产行政主管部门依照规定职权负责本区内城市房屋拆迁的具体工作。

建委、计委、规划、国土资源、公安、司法、工商行政管理等部

门,应按规定权限依据各自的职责,配合支持房屋拆迁主管部门做好城市房屋拆迁工作。

第四条摇本条例所称拆迁人,是指取得房屋拆迁许可证的单位。

本条例所称被拆迁人,是指被拆迁房屋的所有人。

本条例所称房屋承租人,是指与被拆迁人具有租赁关系的单位或个人。

第五条摇城市房屋拆迁必须符合城市规划和有利于旧城改造。

摇城市房屋拆迁必须遵守文物保护法律、法规的有关规定,有效地保护城市历史文化遗产。

第六条摇拆迁人必须按本条例规定,对被拆迁人给予补偿和安置,被拆迁人必须服从城市建设需要,在规定的搬迁期限内完成搬迁。

第二章摇拆 迁 管 理

第七条摇拆迁范围公布后,拆迁范围内的单位和个人在暂停办理相关手续期间不得进行下列活动:

- (一)房屋及其附属物的新建、扩建、改建、装修;
- (二)改变房屋和土地用途;
- (三)租赁房屋。

房屋拆迁主管部门应当就前款所列事项,书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年,需要延长暂停期限的,必须经房屋拆迁主管部门批准,延长暂停期限不得超过1年。

暂停期限届满未申请延期或者延长的暂停期限届满的,房屋拆迁主管部门应通知有关部门恢复办理第一款规定的事宜。

第八条摇拆迁房屋的单位必须在取得房屋拆迁许可证后,方可实施拆迁。

申请领取房屋拆迁许可证的,应当向房屋拆迁主管部门提交下列资料:

- (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)本市行政区域内办理存款业务的金融机构出具的用于拆迁补偿安置的资金证明。

前款第(四)项规定的拆迁方案应当对用于产权调换的安置用房和临时周转用房作出安排。

房屋拆迁主管部门应当自收到申请之日起 猿园日内,对申请事项进行审查,经审核符合条件的,颁发房屋拆迁许可证。

第九条 房屋拆迁主管部门应当自房屋拆迁许可证核发之日起 缘日内将房屋拆迁许可证中载明的拆迁人、拆迁范围、搬迁期限、拆迁期限等事项,以房屋拆迁公告的形式在新闻媒体以及拆迁范围内予以公布。

房屋拆迁主管部门和拆迁人应当及时向被拆迁人做好宣传、解释工作。

第十条 拆迁人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。

拆迁人自取得房屋拆迁许可证之日起 猿个月内不实施拆迁的,原房屋拆迁许可证自然失效,并由房屋拆迁主管部门予以公告。

需要延长拆迁期限的,拆迁人应当在拆迁期限届满 缘日前,向房屋拆迁主管部门提出延期拆迁申请;房屋拆迁主管部门应当自收到延期拆迁申请之日起 猿园日内予以答复。被批准延长拆迁期限的,延长期限一般不超过 员年。

拆迁人需要变更拆迁范围的,应当重新申领房屋拆迁许可证。

第十一条 拆迁人可以自行拆迁,也可以委托拆迁。从事拆迁业务的单位应当取得房屋拆迁主管部门颁发的房屋拆迁资格证书。

拆迁人委托拆迁的,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。拆迁人应当自拆迁委托合同订立之日起 缘日内,将拆迁委托合同报房屋拆迁主管部门备案。被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。

全部或部分使用国有资金投资或国家融资的建设项目,需要委托拆迁的,应当以招投标的方式确定受委托单位。其他项目的委托拆迁,也可以采取招投标方式。房屋拆迁主管部门负责对招

投标实施监督管理。

房屋拆迁主管部门不得作为拆迁人,不得接受拆迁委托。

第十二条 摇在房屋拆迁主管部门公布的规定搬迁期限内,拆迁人与被拆迁人应根据本条例的规定和批准的拆迁方案签订书面协议。协议应明确规定补偿形式、补偿金额、安置用房面积、安置地点、搬迁期限、过渡方式、过渡期限和违约责任等事项。

签订协议后,被拆迁人或者承租人不得损坏房屋结构,不得拆除公有装置设备。如有损坏,应照价赔偿。

拆迁人应在领取房屋拆迁许可证之日起圆年内将被拆迁人或者承租人安置完毕。

安置用房必须符合国家规定的建筑设计规范。

根据本条例签订的协议具有法律约束力,双方当事人必须切实遵守,不得擅自变更协议内容。

拆迁人应将总体安置情况报房屋拆迁主管部门备案。

第十三条 摇补偿、安置协议订立后,可以向公证机关办理公证。拆迁人应当自协议签订之日起 员缘日内将协议报房屋拆迁主管部门备案。

拆除依法代管的房屋,代管人是房屋拆迁主管部门的,补偿、安置协议必须经公证机关公证,并办理证据保全。

第十四条 摇拆除有产权纠纷的房屋、产权人下落不明的房屋,由拆迁人提出安置方案,报房屋拆迁主管部门批准后实施拆迁。拆迁前房屋拆迁主管部门应当组织拆迁人对被拆迁房屋作勘察记录,并向公证机关办理证据保全。

第十五条 摇对拆除设有抵押权的房屋实行产权调换的,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布的规定搬迁期限内达不成抵押协议的,由房屋拆迁主管部门对安置用房向公证机关办理提存,并及时通知抵押权人和抵押人。

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,抵押权人和抵押人不能重新设立抵押权的,由房屋拆迁主管部门对货币补偿款向公证机关办理提存,并及时通知抵押权人和抵押人。

第十六条 摇拆迁范围内的违章建筑物、超过规定期限的临时建筑和暂时保留使用的房屋,应无条件自行拆除,不予补偿,不作

为安置依据。拆除经依法批准尚未超过批准期限的临时建筑,可根据已使用年限给予适当补偿,但不作为安置依据。

第十七条 摇拆迁范围内应拆除的房屋拆除后,必须经房屋拆迁主管部门验收合格,有关部门方可发放建筑工程施工许可证。

第十八条 摇拆迁当事人应当按有关规定到房产管理部门办理被拆迁房屋所有权的注销登记手续、安置用房的初始或者转移登记手续。

第十九条 摇拆迁人应当建立、健全拆迁档案,并接受房屋拆迁主管部门的监督、检查。

第二十条 摇从事房屋拆除工程施工的单位,必须取得房屋拆迁主管部门核发的房屋拆除工程施工资格证书。拆迁人不得委托未取得房屋拆除工程施工资格证书的单位从事房屋拆除工程施工。

第二十一条 摇拆迁人确需转让尚未完成拆迁安置补偿的建设项目的,应当报经房屋拆迁主管部门同意,原拆迁补偿安置协议中有关权利、义务随之转让给受让人。项目转让人和受让人应当书面通知被拆迁人,并自转让合同签订之日起 猿日内予以公告。受让人不能履行原拆迁补偿安置协议的,转让人应当承担连带责任。

转让前款规定的建设项目,应当办理有关手续,并自转让合同签订之日起 缘日内到房屋拆迁主管部门办理房屋拆迁许可证变更手续。

第二十二条 摇拆迁补偿安置协议订立后,被拆迁人或者房屋承租人在协议约定的搬迁期限内拒绝搬迁的,拆迁人可以依法向仲裁委员会申请仲裁,也可以依法向人民法院起诉,诉讼期间,拆迁人可以依法申请人民法院先予执行。

第二十三条 摇拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人在拆迁公告规定的搬迁期限内达不成拆迁补偿安置协议的,经当事人申请,由房屋拆迁主管部门裁决。房屋拆迁主管部门是被拆迁人的,由同级人民政府裁决。裁决应当自受理申请之日起 猿日内作出。

当事人对裁决不服的,可以自裁决书送达之日起 猿个月内向人民法院起诉。拆迁人依照本条例规定已对被拆迁人给予货币补偿或者提供拆迁安置用房、周转用房的,诉讼期间不停止拆迁的执行。

被拆迁人拒绝领取货币补偿款的,由拆迁人办理提存公证后,按照前款规定执行。

第二十四条 摇被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的,由市人民政府责成有关部门实施强制拆迁,或者由房屋拆迁主管部门依法申请人民法院强制拆迁。

实施强制拆迁之前,拆迁人应当就被拆除房屋的有关事项,向公证机关办理证据保全。

第二十五条 摇拆迁人实施房屋拆迁的补偿安置资金应当全部用于房屋拆迁的补偿安置,不得挪作他用。

拆迁人在申请办理房屋拆迁许可证时,应当将该项目的拆迁补偿安置资金按照拆迁预算的**原额**,专户存入本市办理存款业务的金融机构,拆迁人提供的安置用房可以折价计入。

拆迁人应当与房屋拆迁主管部门、金融机构签订拆迁补偿安置资金使用监管协议,共同保证存入金融机构的资金本息专项用于拆迁补偿安置,资金使用需经房屋拆迁主管部门审核。

第三章 摇拆迁补偿和安置

第二十六条 摇拆迁补偿的方式可以实行货币补偿,也可以实行产权调换。

被拆迁人可以选择拆迁补偿的方式,本条例另有规定的除外。

第二十七条 摇货币补偿或者产权调换的房屋面积,按照被拆除房屋的《房屋所有权证》或其他合法房产凭证上记载的建筑面积为准。

房屋使用面积需要换算成建筑面积的,由具有房产测绘资质的测绘机构实地测绘确定。

第二十八条 摇被拆迁房屋的货币补偿金额由具有法定资格的房地产评估机构根据政府公布的货币补偿基准价为基本依据,以房屋拆迁许可证核发之日为评估时点,结合该房屋具体区位、建筑结构、建筑面积、成新、层次、装修等因素评估确定。

被拆迁房屋的货币补偿基准价,由房屋拆迁主管部门会同市价格主管部门按半年度同类地段、同类用途新建房屋市场交易的平均单价确定,报市人民政府批准,并在每年**猿**月底和**怨**月底前公布。

第二十九条 摇房屋拆迁主管部门应当提出不少于两家的房地

产评估机构,并说明其资质、信誉等情况,供被拆迁人选择。被拆迁人应当在 15 日内作出选择。评估机构按参加选择的被拆迁人的多数意见确定。被拆迁人未在规定时间内作出选择的,由房屋拆迁主管部门确定。

第三十条 被拆迁人选择房屋产权调换的,拆迁人应当提供价值相当的房源对被拆迁人进行安置,被拆迁人有权要求拆迁人提供不小于被拆迁房屋建筑面积的安置用房。经双方协商一致,也可以另行确定房源。

实行产权调换的,拆迁人与被拆迁人应当结算被拆迁房屋和安置用房的差价。

安置用房的价格由评估被拆迁房屋的同一家房地产评估机构评估确定。

拆除非租赁房屋,被拆迁人和拆迁人对产权调换房源不能协商一致的,应当实行货币补偿。

房屋产权共有人对拆迁补偿方式不能达成一致的,应当实行产权调换。

第三十一条 被拆迁公益事业用房的,拆迁人应当依照有关法律、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。

拆除非公益事业房屋的附属物,不作产权调换,由拆迁人给予货币补偿。

第三十二条 被拆迁房屋的用途按照房屋所有权证登记为准。

房屋所有权证未明确用途的或者房屋所有权人对原登记用途有异议的,由房屋产权登记部门依据省、市有关规定处理。

第三十三条 被拆迁人属于生活特殊困难人员,其被拆迁住宅用房建筑面积小于 15 平方米(在本市另有住房的,应一并计算面积),并实行产权调换的,拆迁人应当在本市规划区内提供建筑面积不小于 15 平方米的成套用房作为安置用房。被拆迁房屋和安置用房互不结算产权调换的差价。

前款所称生活特殊困难人员,是指持有民政部门核发的有效《杭州市市区居民最低生活保障社会救济金领取证》或市总工会核发的有效《杭州市职工家庭特困证》的特困家庭。

第三十四条 被拆迁租赁房屋,被拆迁人与房屋承租人解除租赁关系的,或者被拆迁人对房屋承租人进行安置的,拆迁人对被拆

迁人给予补偿安置。

被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的,实行产权调换。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租赁合同。

第三十五条摇被拆迁住宅用房属于直管公房或者单位自管公房的(包括不成套房),承租人享有按住房制度改革政策购房的权利。承租人按照住房制度改革政策购房后,拆迁人应当对其按被拆迁人予以补偿安置。

承租人未按房改政策购房,也未与被拆迁人达成解除租赁关系协议的,拆迁人应当对被拆迁人实行产权调换。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租赁合同。

第三十六条摇拆迁落实私房政策中属“换约续租”的房屋,拆迁人应当按本条例规定对被拆迁人予以补偿安置,对原房屋承租人应当提供在本市规划区范围内的不低于原面积(原房建筑面积小于 10 平方米的按建筑面积 10 平方米计算)的成套用房,安置原承租人的房屋产权属拆迁人所有。

第三十七条摇房管部门代管房屋被拆迁的,代管房屋有使用人的,应当实行产权调换,用于产权调换的房屋由原使用人使用,并仍由房管部门代管;原代管房屋无使用人的,由代管人选择补偿安置方式。选择货币补偿的,货币补偿金额由代管人专户存入银行。

第三十八条摇拆迁人应当付给被拆迁人或者房屋承租人搬家补助费。

被拆迁人或者房屋承租人自行解决周转用房的,拆迁人应当支付临时安置补助费;拆迁人提供周转用房的,周转用房应当与被拆迁房屋的居住条件相当,并能够满足被拆迁人或承租人基本居住条件,拆迁人在过渡期限内不再支付临时安置补助费。

搬家补助费按照每户不低于 1000 元的标准确定;临时安置补助费按照当地租赁与被拆迁房屋相同面积、地段的住宅用房所需费用的平均价格确定。具体标准由市人民政府每年公布一次。

第三十九条摇搬家补助费应当在拆迁补偿安置协议签订后一次性发给。使用临时周转房的,迁往正式安置的房屋时,应当再次发给。

愿

临时安置补助费计算期限从被拆迁人或者房屋承租人搬离被拆迁房屋之月起至得到安置后 源个月止。拆迁人超过协议规定的过渡期限未提供安置用房的 ,应当自逾期之月起按原标准的 圆倍支付临时安置补助费。

拆迁人提供周转用房 ,超过协议规定的过渡期限未提供安置用房的 ,除继续提供周转用房外 ,还应当自逾期之月起支付规定标准的临时安置补助费。

第四十条 摇 拆迁当事人均应当遵守拆迁过渡期限的协议。拆迁人不得延长过渡期限 ,由拆迁人提供周转房的 ,被拆迁人或者承租人应当在得到安置后的 源个月内腾退周转房。

周转用房可以由被拆迁人或者承租人自行解决 ,也可以由拆迁人提供。被拆迁人或者承租人有权选择具体过渡方式 ,拆迁人不得强迫或者拒绝。

第四十一条 摇 拆迁非住宅房屋 ,由拆迁人提供过渡用房的 ,拆迁人不支付临时安置补助费 ;拆迁人不能提供过渡用房的 ,拆迁人应按下列标准给予被拆迁人临时安置补助费 :

(一)被拆迁人选择货币补偿的 ,给予 源个月临时安置补助费 ;

(二)被拆迁人选择产权调换的 ,拆迁人应当给予被拆迁人自搬迁之日起至通知安置之日止的临时安置补助费。

临时安置补助费按照市人民政府定期公布的市场租金标准和被拆除房屋的面积确定。

第四十二条 摇 拆除产权属军队所有的房屋 ,按《中国人民解放军房地产管理条例》办理。原承租人的安置办法同本条例。

第四十三条 摇 拆迁中涉及军事设施、寺观、教堂、文物古迹及归侨侨眷房屋的 ,依照有关法律、法规的规定办理。

第四十四条 摇 因建设需要拆除围墙、栏杆、工棚、停车棚、简易仓库等杂项建筑设施 ,拆迁人应根据评估机构的评估给予相应的货币补偿。

第四十五条 摇 迁移建设地上的公共设施和各种管线 ,所需迁移费和损耗材料的补充 ,由拆迁人补偿给原所有人自行迁移。若同时需要扩建、改建的 ,其扩建、改建部分所需费用和材料由原所有人自行解决。

第四十六条 摇 拆迁用地范围内的树木、绿地及其生长物 ,应尽

可能保留。如不能保留,应按《杭州市城市绿化管理条例》的有关规定办理补偿事宜。

第四章 法律责任

第四十七条 违反本条例规定,有下列行为之一的,由房屋拆迁主管部门根据有关法律、法规予以行政处罚:

- (一)未取得房屋拆迁许可证实施拆迁的;
- (二)以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的;
- (三)未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的;
- (四)委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的;
- (五)擅自延长拆迁期限的;
- (六)接受委托的拆迁单位转让拆迁业务的;
- (七)未按规定与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议且未经依法裁决进行拆迁的;
- (八)补偿安置方案未经房屋拆迁主管部门审核同意而实施拆迁的;
- (九)伪造、涂改或不向被拆迁人提供规定的拆迁补偿安置协议文本的;
- (十)转让建设项目,未按规定办理批准手续的。

第四十八条 违反本条例规定,拆迁人未采取招投标方式确定受委托拆迁单位的,由房屋拆迁主管部门责令限期改正,给予警告,并可处以拆迁委托合同金额百分之五以上百分之十以下的罚款。

第四十九条 违反本条例规定,拆迁人委托未取得房屋拆除工程施工资格证书的单位从事房屋拆除工程施工的,由房屋拆迁主管部门责令停止拆房施工,给予警告,可以并处拆迁补偿安置资金百分之五以下的罚款;情节严重的,可以处以百分之十以下的罚款。

第五十条 违反有关行政管理部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊,有下列情形之一的,对直接负责的主管人员和直接责任人员,由有关部门按管理权限给予行政处分;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:

- (一)违反规定核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件的;
- (二)核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件后不履行监督

管理职责或者对违法行为不予查处的；

- (三)未按本条例规定发布拆迁公告的；
- (四)房屋拆迁管理部门实施房屋拆迁的；
- (五)违反本条例规定作出拆迁裁决的；
- (六)违反本条例规定实施强制拆迁的。

第五章 摇附摇摇则

第五十一条摇在本市城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,参照本条例执行。

第五十二条摇军队进行住宅建设需要拆迁地方房屋,按本条例的规定执行。

进行军事设施建设需拆迁地方房屋的,参照本条例执行。

第五十三条摇在文物保护单位的使用单位和住户的搬迁安置,参照本条例执行。具体办法由市人民政府另行规定。

第五十四条摇本条例自公布之日起施行。

本条例施行后,按照原协议约定的拆迁过渡期限届满而仍未得到安置的,其临时安置补助费和搬家补助费的标准按本条例的有关规定执行。