



# 杭州市征用集体所有土地房屋拆迁管理条例

(1997年10月15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12月15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)

## 第一章 总 则

第一条 摇为规范征用集体所有土地上房屋拆迁的管理,保障城市建设的顺利进行,保护拆迁当事人的合法权益,根据有关法律、法规,结合本市实际情况,制定本条例。

第二条 摇凡在本市市辖区范围内,因城市建设需要征用集体所有土地拆迁房屋及其附属物以及安置补偿等事宜,均应遵守本条例。

因成片开发建设征地拆迁涉及零星国有土地上房屋及其附属物拆迁的,按本条例实施管理,但其补偿、安置标准按《杭州市城市房屋拆迁管理条例》执行。

第三条 摇杭州市人民政府土地管理部门(以下简称市土地管理部门)主管本市征用集体所有土地房屋拆迁管理工作;市辖区土地管理部门负责本区内征用集体所有土地房屋拆迁管理的实施工作。

第四条 摇被拆迁房屋所在地的区、乡(镇)人民政府、村(居)民委员会,以及计划、城建、规划、房管、公安、司法、工商行政、劳动等部门,应当依据各自职责,配合、支持土地管理部门做好拆迁管理工作。

规划部门在审核建设用地规划定点时,对拆迁范围内的住宅用地和确需搬迁的企业用地以及乡(镇)村市政公用设施、公益事业设施建设用地,应按城市规划和村镇规划的要求同时统筹安排。

征用集体所有土地房屋拆迁必须遵守文物保护法律、法规的有关规定,有效地保护历史文化遗产。

第五条 摇本条例所称拆迁人是指取得集体所有土地房屋拆迁许可证的建设单位和个人,被拆迁人是指对被拆迁房屋及其附属物的合法所有权人。

第六条 摇拆迁人必须按本条例的规定,对被拆迁人给予补偿和安置,被拆迁人必须服从征地建设的需要,在规定的搬迁期限内完成搬迁。

被拆迁人所在乡(镇)人民政府、村(居)民委员会,应当协助拆迁人做好被拆迁人的搬迁动员工作。

## 第二章 摇 拆 迁 管 理

第七条 摇征用集体所有土地需拆迁房屋的,在城市规划主管部门核定拆迁用地范围后,市土地管理部门应立即将拆迁用地范围公告并通知有关部门在拆迁用地范围内暂停办理下列事宜:

(一)通知公安部门暂停办理户口的迁入、分户;

(二)通知有关部门暂停办理房屋的买卖、交换、翻(扩)建、析产、赠与、分户、租赁、抵押等;

(三)通知工商行政管理部门暂停核发营业执照、临时营业执照。

在拆迁范围内暂停办理有关事宜的期限为三十个月。因特殊情况需要延长暂停办理有关事宜期限的,应在期满前一个月报经市土地管理部门批准,可以适当延长,但延长时间最长不超过十二个月。

暂停期满或者实行暂停措施后一年内拆迁人未取得集体所有土地房屋拆迁许可证的,市土地管理部门应通知有关部门恢复办理第一款规定的事宜。

暂停期间内,因出生、婚嫁和复转退军人、离退休人员、大中专院校学生以及刑满释放人员、解除劳教人员回原籍确需办理户口迁入且符合户籍管理规定的,可到公安部门办理户口迁入手续。公安部门办理户口迁入手续后,应及时抄告市土地管理部门。

被拆迁人在拆迁公告之日起至正式安置前出生的人口应作为安置人口,在此期间死亡的人口不再计入安置人口。

第八条 建设单位和个人征用集体所有土地需要拆迁房屋的,必须持建设项目及用地批准文件、拆迁计划及拆迁方案,向市土地管理部门提出申请,经批准并领取集体所有土地房屋拆迁许可证后,方可拆迁。

集体所有土地房屋拆迁许可证一经发放,市土地管理部门应当将拆迁人、拆迁范围、搬迁期限等于以公告。

实施房屋拆迁不得超越经批准的拆迁范围和规定的拆迁期限。

拆迁人如需变更拆迁范围的,应当重新办理领证手续;延期拆迁的,应当办理延期手续;终止拆迁项目的,应当及时办理注销手续。

第九条 因征用集体所有土地需要拆迁房屋的,可以由当地人民政府组织统一拆迁,也可以由拆迁人自行拆迁或者委托市人民政府确定的具有房屋拆迁资格的单位办理拆迁事宜。实行综合开发的地区,应实施统一拆迁。

土地管理部门不得接受拆迁委托。

第十条 拆迁人应当按规定查明被拆迁人的户籍、被拆迁房屋及其附属物状况等事项。

被拆迁人必须如实申报被拆迁房屋及其附属物的产权、户籍等有关情况,并提供土地权属证明等材料。

第十一条 在市土地管理部门公告规定的搬迁期限内,拆迁人与被拆迁人应当按照本条例规定和经批准的拆迁方案,就补偿、安置等事项签订房屋拆迁补偿安置协议。协议应明确规定补偿形式、补偿金额、安置方式、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。房屋拆迁补偿安置协议应当送土地管理部门备案。协议可以向公证机关办理公证。

安置被拆迁人的住宅用房必须符合国家规定的建筑设计规范和工程质量标准,并有相应的通水、通电、排污等附属设施。

根据本条例签订的协议具有法律约束力,双方当事人必须遵守,任何一方不得擅自变更协议内容。

第十二条 被拆迁房屋需要作价补偿的,由按规定取得评估资格的单位在实施房屋拆迁前进行房屋评估,但不得由拆迁人、被拆迁人进行房屋评估。

第十三条 拆迁人与被拆迁人对补偿形式、补偿金额、安置用

房面积、安置方式、安置地点、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项有争议，经协商达不成协议的，由市土地管理部门裁决。

当事人对裁决不服的，可在接到裁决书之日起十五日内向人民法院起诉。在诉讼期间如拆迁人已给被拆迁人作了安置或提供过渡用房的，不停止拆迁的执行。

第十四条 摇超过房屋拆迁公告规定的或者本条例第十二条第一款规定的裁决作出的搬迁期限，被拆迁人无正当理由拒绝搬迁的，市人民政府可以作出责令限期拆迁的决定。逾期不搬迁的，市人民政府可以责成有关部门依法强制拆迁，或者由市土地管理部门申请人民法院强制拆迁。

第十五条 摇拆除有产权、使用权纠纷或其他产权不明的房屋，在拆迁公告规定的搬迁期限内不能解决纠纷或明晰产权、使用权的，由拆迁人提出补偿安置方案，报市土地管理部门批准后予以拆迁。拆迁前市土地管理部门应当会同有关部门组织拆迁人对需拆除房屋作勘察记录，并向公证机关办理证据保全手续。

第十六条 摇拆迁用地范围内的违法建筑物、超过批准期限的临时建筑和暂保使用的房屋，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。

被拆迁人在市土地管理部门发出拆迁用地范围公告后，进行装修、翻（扩）建的，一律不予补偿，不作为安置依据。

### 第三章 摇住宅用房拆迁

第十七条 摇拆迁私有住宅用房，实行迁建安置或者调产安置。迁建安置是指由拆迁人按被拆除房屋重置价格结合成新对被拆迁人予以补偿，并提供迁建用地的有关费用，由村民委员会负责按有关规定办理用地手续，在规划确定的农居点复建多层住宅进行安置；调产安置是指以拆迁人统一建造的多层成套住宅用房，作为产权调换用房，安置被拆迁人。

第十八条 摇拆迁私有住宅用房实行迁建安置的，其安置住房的建筑面积标准按下列规定执行：

- (一) 六人以上户不得超过二百四十平方米；
- (二) 四至五人户不得超过二百平方米；

(三)三人以下户不得超过一百三十五平方米。

在农居点内安置被拆迁人的,当地村民委员会应在拆迁公告发布后十五日内,确定具体安置方案。

第十九条摇拆迁私有住宅用房,根据城市规划不能新建农居点的或被拆迁人全部是非农业人口的,由拆迁人以统一建造的多层成套住宅用房安置被拆迁人,实行产权调换。其安置的建筑面积(以下简称安置面积),以经依法认定的原住宅用房建筑面积(以下简称原面积)结合被拆迁人家庭的常住户口人数,按下列安置标准确定:

(一)一至二人户,原面积不足四十平方米的,安置面积为四十平方米;原面积在四十至八十平方米的,按原面积安置;原面积超过八十平方米的,安置面积为八十平方米。

(二)三人户,原面积不足五十五平方米的,安置面积为五十五平方米;原面积在五十五至一百二十平方米的,按原面积安置;原面积超过一百二十平方米的,安置面积为一百二十平方米。

(三)四人以上户,原人均建筑面积(以下简称人均面积)不足十八平方米的,按人均面积十八平方米安置;原人均面积在十八至四十平方米的,按原面积安置;原人均面积在四十平方米以上的,按人均面积四十平方米安置。

被拆迁人在同一拆迁范围内有多处住房的,应合并计算其原住宅用房面积。

实行产权调换安置的,经拆迁人与被拆迁人协商一致,也可以由拆迁人对被拆迁人实行货币化安置,由被拆迁人自行解决拆迁安置用房。货币化安置的具体办法,由市人民政府另行规定。

第二十条摇拆迁私有住宅用房,实行产权调换的,新建房屋按重置价格,原房按重置价格结合成新进行结算;安置面积超原面积的部分,在安置标准范围内的,按房屋成本价结算;高于安置标准的,按商品房价格结算;原面积超过安置面积部分按重置价格结合成新价的两倍结算。

安置用房因自然间不可分割而使总安置面积增加在五平方米以内的部分,按房屋成本价结算。

第二十一条摇安置人口按照被拆迁人家庭常住户口人数确定。有下列情形之一的,可增加一个安置人口:

(一)已婚尚未有子女的;

(二)已领取独生子女证的。

被拆迁人家庭成员在本市市区虽无常住户口,但属下列情形之一的人员,可计入安置人口:

(一)结婚三年以上的配偶;

(二)原户口在拆迁地现在部队服现役的军人(不含已在外结婚定居人员);

(三)原户口在拆迁地的大中专院校的在校学生;

(四)在户口所在地无人赡养,并在拆迁范围内实际居住二年以上的被拆迁人双方父母;

(五)原户口在拆迁地现在监狱服刑、劳动教养的人员;

(六)法律、法规规定的其他人员。

第二十二条 摇原私有住宅改作非住宅用房的,仍作住宅用房处理。拆除原为住宅用房而出租(借)供他人作非住宅使用的私有房屋,仍作住宅用房处理,对原租(借)用人不予安置,不予补偿。

第二十三条 摇拆除出租(借)的住宅用房,拆迁人对租(借)用人不予安置和补偿。

第二十四条 摇拆除住宅用房,拆迁人不能一次性安置的,应当在协议中明确过渡期限并提供过渡用房,或者发给临时过渡费由被拆迁人自行过渡。拆迁后新建房屋建筑面积在二万平方米以下的,过渡期限不超过二年;在二万平方米以上的,过渡期限不超过二年零六个月。

被拆迁人搬家时,由拆迁人按户发给搬家补贴费。

搬家补贴费、临时过渡费的标准和计发办法,由市人民政府规定。

## 第四章 摇非住宅用房及其他拆迁

第二十五条 摇因市政公用设施和公益事业设施建设项目拆迁非住宅用房的,不作产权调换,由拆迁人按被拆除房屋重置价格结合成新的二点五倍对被拆迁人予以补偿。因非市政公用设施和公益事业设施建设项目拆迁非住宅用房的,不进行产权调换的,由拆迁人按被拆除房屋重置价格结合成新的三倍对被拆迁人予以补偿。

拆迁人按照上述标准补偿后,被拆迁人需要迁建的,由被拆迁人自行解决。拆迁人不再另行承担迁建费用及停业期间的补贴,也不提供过渡用房。

第二十六条 因非市政公用设施和公益事业设施建设项目拆迁非住宅用房确需迁建的,也可以由拆迁人按被拆除房屋重置价格结合成新对被拆迁人予以补偿,并提供迁建有关费用,由被拆迁人按有关规定自行复建。停业期间由拆迁人酌情对被拆迁人予以经济补贴。

因非市政公用设施和公益事业设施建设项目拆迁非住宅用房,建设项目性质和房源许可的,也可以实行产权调换,建筑面积与原建筑面积相等的部分,按重置价格结合成新,结算差价;建筑面积超过原建筑面积的部分,按商品房价格结算;建筑面积不足原建筑面积的部分,按重置价格结合成新的三倍结算。

第二十七条 私有住宅用房附属的禽畜棚舍、室外厕所、门斗等,均不作原住宅用房建筑面积计算,由拆迁人给予相应的折价补偿。

## 第五章 法律责任

第二十八条 拆迁人未取得房屋拆迁许可证或者未按房屋拆迁许可证的规定进行拆迁的,由市土地管理部门责令停止拆迁或吊销拆迁许可证,并可处以五千元以上三万元以下的罚款,给被拆迁人造成损失的,由市土地管理部门责令赔偿。

拆迁人委托不具有房屋拆迁资格的单位办理拆迁事宜的,由市土地管理部门责令改正,并对拆迁人处以五千元以上三万元以下的罚款。

拆迁人擅自降低补偿、安置标准,缩小补偿、安置范围的,由市土地管理部门予以警告,责令限期改正,并处以五千元以上三万元以下的罚款;擅自提高补偿、安置标准,扩大补偿、安置范围的,由市土地管理部门予以警告,并处以五万元以上十万元以下的罚款。

第二十九条 拆迁人无正当理由超过规定的拆迁期限或者擅自延长过渡期限的,由市土地管理部门予以警告,责令限期完成拆迁安置,并处以十万元以上二十万元以下的罚款。给被拆迁人造成损失的,由拆迁人给予相应的经济补偿。

第三十条 摇被拆迁人违反规定 ,拒绝或不按期腾退过渡房的 ,由市土地管理部门予以警告、责令限期退还过渡房 ,并处以一百元以上五百元以下的罚款 ,逾期仍不腾退过渡房的 ,市人民政府可以责成有关部门强制搬迁 ,并可处以五百元以上二千元以下的罚款。

第三十一条 摇被拆迁人在原房屋产权、使用状况等方面弄虚作假 ,骗取超面积安置或超额补偿的 ,由市土地管理部门责令限期改正 ,并处以一千元以上一万元以下罚款。

第三十二条 摇拒绝、阻碍国家工作人员依法执行拆迁公务的 ,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。

第三十三条 摇土地管理部门工作人员在拆迁公务中 ,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部门给予行政处分 ,构成犯罪的 ,由司法机关依法追究刑事责任。

## 第六章 摇附摇摇则

第三十四条 摇乡(镇)非农建设使用集体土地涉及房屋及其附属物拆迁的 ,参照本条例执行。

第三十五条 摇军队进行非军事设施建设需征地拆迁的 ,按本条例执行。

第三十六条 摇杭州市所辖各县(市)征地拆迁 ,可参照本条例执行。

第三十七条 摇本条例的具体应用问题由杭州市人民政府土地管理部门负责解释。

第三十八条 摇本条例自 1995 年 愿月 员日起施行。