

摇图书在版编目 (悦孕)数据

中华人民共和国民法典 法律出版社法规出版中心编
原北京 法律出版社

搖陽昇苑景翫元景競遠景原

摇 I 援中...摇 II 援全摇 III 援法典 原中国摇 IV 援忽忽圆

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (9501) 第 00000 号

摇 ©法律出版社·中国

法律出版社 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼 (五层)

电子邮箱 转 远 岳 遵 普 蒙 泽 魏 魏 电 话 转 园 园 原 稞 煊 苑

网址 辅增增建增费解解解援社 摇摇摇传真 辅园园原源猿猿圆

法规出版中心 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼 (100073)

电子邮箱 轱辘岳 遑普费 驸驸驸 包拯 摇 贖 豐源岳 泽建 驸驸

读者热线 转园原 摇远 摇传真 转园原

书号：陽昇苑原緣園遠源遶還猿原孃匝· 兎· 缘

江苏省城市房屋拆迁管理条例

(~~1994~~年 ~~11~~月 ~~18~~日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过~~1994~~江苏省人民代表大会常务委员会公告第 ~~10~~号公布)

第一章 总 则

第一条 为了加强城市房屋拆迁管理,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》,结合本省实际,制定本条例。

第二条 在本省行政区域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,应当遵守国务院《城市房屋拆迁管理条例》和本条例。

第三条 省人民政府建设行政主管部门对本省行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。

设区的市、县(市)人民政府房屋拆迁管理部门对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。设区的市、县(市)人民政府有关部门应当依照有关法律、法规的规定,互相配合,保证城市房屋拆迁管理工作的顺利进行。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门依照有关法律、法规的规定,负责与城市房屋拆迁有关的土地管理工作。

第二章 摇 拆 迁 程 序

第四条 摇城市房屋拆迁应当遵循下列程序：

- (一) 进行拆迁项目评估；
- (二) 拆迁人向房屋拆迁管理部门申领房屋拆迁许可证；
- (三) 房屋拆迁管理部门发布拆迁公告；
- (四) 拆迁人与被拆迁人或者拆迁人与被拆迁人及房屋承租人订立书面拆迁补偿安置协议；
- (五) 拆迁人按照拆迁补偿安置协议进行补偿安置；
- (六) 实施房屋拆除。

实施房屋拆迁施工的时间，应当自拆迁公告公布之日起不少于三十日。对华侨和其他居住在国（境）外的人员，拆迁人应当书面告知实施房屋拆迁的时间，拆迁时间应当相应延长。

第五条 摇拆迁人在申领房屋拆迁许可证时向房屋拆迁管理部门提交的拆迁计划和拆迁方案，应当包括下列内容：

- (一) 确切的拆迁范围；
- (二) 拆迁范围内房屋的用途、面积、权属等现状；
- (三) 拆迁的实施步骤和安全防护、环保措施；
- (四) 拆迁资金、安置房、周转房或者其他临时过渡措施的落实情况；
- (五) 拆迁的方式、时限等。

房屋拆迁管理部门在发放房屋拆迁许可证时，应当附有详细的拆迁范围图。

第六条 摇拆迁补偿安置资金应当足额存入办理专项存款业务的金融机构，全部用于拆迁补偿安置，不得挪作他用。拆迁补偿安置资金不足的，房屋拆迁管理部门不予发放房屋拆迁许可证。

房屋拆迁管理部门应当加强对拆迁补偿安置资金的监督。

第七条 摇被拆迁房屋有下列情形之一的，由拆迁人提出补偿

安置方案,报房屋拆迁管理部门审核同意并向公证机关办理证据保全后,方可实施拆迁:

(一)产权不明或者产权有纠纷的;

(二)产权人下落不明的。

被拆迁房屋系房产管理部门代管的,拆迁补偿安置协议必须经公证机关公证,并办理证据保全。

第八条摇房屋拆除应当由具备保证安全条件,具有建筑施工企业资质证书的企业承担,并编制拆除方案,施工企业负责人对安全负责。

第三章摇拆迁补偿与安置

第九条摇拆迁人应当依照国务院《城市房屋拆迁管理条例》和本条例规定对被拆迁人给予补偿。

拆迁补偿的方式可以实行货币补偿,也可以实行产权调换,被拆迁人有权选择补偿方式,但下列情形除外:

(一)拆迁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;

(二)拆迁租赁房屋,被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的,拆迁人应当对被拆迁人实行房屋产权调换。

第十条摇货币补偿的金额,根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估价确定。对被拆迁房屋进行房地产市场价评估,应当遵守本条例第四章的规定。

实行房屋产权调换的,拆迁人与被拆迁人应当依照前款规定,计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格,结清产权调换的差价。对所调换房屋应当进行房地产市场价评估,并应当遵守本条例第四章的规定。

拆迁人应当提供符合国家质量安全标准的房屋,用于拆迁安置。实行异地安置的,应当一次性安置。

拆迁过渡期限自被拆迁人或者房屋承租人腾空房屋之日起,一般不超过十八个月。拆迁人、被拆迁人或者房屋承租人应当遵守过渡期限的协议。

因拆迁人的责任延长过渡期限的,从逾期之月起,除当事人另有约定的,拆迁人应当按照下列规定给被拆迁人或者房屋承租人增付临时安置补助费:

(一)对被拆迁人或者房屋承租人自行解决过渡用房的,延长时间在十二个月以内的,增付一倍临时安置补助费;延长超过十二个月的,自超过之月起增付二倍临时安置补助费;

(二)对由拆迁人提供过渡用房的,延长时间在十二个月以内的,按标准付给临时安置补助费;延长超过十二个月的,自超过之月起增付一倍临时安置补助费。

拆迁人应当在协议约定或者规定的时间内结清补偿安置费、临时安置补偿费。对被拆迁人因拆迁产生的电话移机费、有线电视安装费、搬家费等费用应当足额补偿。

住宅房屋自竣工之日起至拆迁许可证颁发之日止,不满五年被拆迁的,拆迁人应当对被拆迁人增加补偿金额。具体办法由设区的市人民政府另行制定,但增加补偿的比例最低不得小于补偿金额的百分之十五。

第十一条摇拆迁房产管理部门代管的房屋,实行产权调换的,安置房仍由房产管理部门代管;实行货币补偿的,货币补偿金额由代管人专户存入银行。

拆迁房产管理部门管理的公有住宅房屋或者单位自管的公有住宅房屋,被拆迁人与房屋承租人共同选择货币补偿安置的,被拆除房屋的重置价格结合成新部分的补偿支付给被拆除房屋所有人,其余部分支付给房屋承租人。

第十二条摇拆迁军事设施、教堂、寺庙、文物古迹等设施以及用于公益事业的非生产经营性房屋及其附属设施的,拆迁人应当依照有关法律、法规的规定办理。

拆迁中、小学校舍或者幼儿园应当征得教育行政主管部门认可,并按照规定要求建设新校舍、幼儿园。房屋拆迁管理部门应当会同教育行政主管部门对在校学生入学作出妥善安排。

第十三条 因拆迁非住宅房屋造成停产、停业的,由拆迁人给予补偿。具体办法由设区的市人民政府制定。

第十四条 被拆迁人仅有一处住房且获得的货币补偿金额低于拆迁补偿最低标准的,拆迁人应当按照拆迁补偿最低标准对被拆迁人予以补偿。拆迁补偿最低标准由设区的市人民政府参照国家住宅设计规范规定的最小户型面积的当地经济适用房价值等因素确定。

被拆迁人按照前款规定获得货币补偿后仍无力解决住房的,由设区的市、县(市)人民政府对该被拆迁人以提供成套城镇廉租住房或者租售经济适用房等形式予以妥善安置。

第四章 拆 迁 评 估

第十五条 对被拆迁房屋进行房地产市场价评估,应当由具有省级以上建设行政主管部门核发的三级以上房地产评估资质的房地产评估机构(以下简称评估机构)进行。

设区的市房产管理部门应当每年向社会公布评估机构名录,供拆迁人、被拆迁人选择。

第十六条 房地产市场价评估应当遵循公开、公平、公正的原则。

第十七条 在同一拆迁项目评估中,评估机构不得与房屋拆迁管理部门、拆迁人和被拆迁人有利害关系。评估机构不得串通一方当事人,损害另一方当事人的利益。

第十八条 拆迁评估应当综合考虑与被拆迁房屋相关的下列因素:

(一) 区位:被拆迁房屋区位基准价以及房屋的周边环境、交
缘

通和商业服务便利程度、公共事业设施配套状况等区位调节因素。县级以上地方各级人民政府每年应当公布区位基准价,并根据市场情况进行调整;

(二)用途:以房屋所有权证书上标明的用途为准,所有权证未标明用途的,以产权档案中记录的用途为准,但对取得工商营业执照并已持续营业一年以上的,应当参照经营用房评估;

(三)建筑面积:房屋所有权证书载明的建筑面积或者房产管理部门确认的实际测量面积。房屋建筑面积小于土地使用面积的,区位补偿面积应当按照土地使用面积计算;

(四)装饰装修:装饰装修补偿应当结合装潢材料的档次、价格、折旧年限等因素视每自然间不同情况,分别按其建筑面积计算;

(五)其他因素:房屋建筑结构形式、成新程度、楼层、层高、朝向等。

第十九条 对被拆迁房屋进行房地产市场价评估的机构由拆迁人和被拆迁人共同选定,拆迁人和被拆迁人不能达成一致的,由房屋拆迁管理部门在符合条件的评估机构中抽签确定,房屋拆迁管理部门应当在抽签前三日在拆迁地点公告抽签的时间和地点。

评估机构按照前款规定对被拆迁房屋进行房地产市场价评估的费用,由拆迁人承担。

第二十条 拆迁人或者被拆迁人对评估结果有异议的,可以在评估结果送达之日起五个工作日内要求评估机构作出解释、说明。评估机构应当在五个工作日内作出书面解释、说明。经解释、说明仍有异议的,持有异议的拆迁人或者被拆迁人可以委托符合本条例第十五条规定的其他评估机构重新评估。

重新评估结果与原评估结果在允许误差范围内的,原评估结果有效,重新评估费用由委托人承担。重新评估结果与原评估结果超出允许误差范围的,由房屋拆迁管理部门在专家库中抽签选定有关专家进行鉴定。鉴定采用原评估结果的,重新评估和鉴

定的费用由重新评估的委托人和重新评估的机构共同承担 ;鉴定采用重新评估结果的 ,重新评估和鉴定的费用由委托人的相对人和原评估机构共同承担。

前款所称的允许误差范围 ,由设区的市人民政府规定。

第二十一条摇拆迁人应当在评估结束后五日内在拆迁地点公布评估结果。

第五章摇法 律 责 任

第二十二条摇对违反本条例规定的行为 ,国务院《城市房屋拆迁管理条例》和其他法律、法规有规定的 ,按照其规定执行。

第二十三条摇承接房屋拆除工程业务的施工企业拆除房屋未采取安全护卫措施的 ,由建设行政主管部门责令改正 ,给予警告 ,并处以二千元以上三万元以下的罚款 ;造成伤亡事故的 ,还应当依法承担民事责任 ;构成犯罪的 ,依法追究刑事责任。

拆迁实施单位及其工作人员弄虚作假、滥用职权的 ,对直接负责的主管人员和直接责任人员 ,由其所在单位或者上级主管部门依法给予处分 ;情节严重的 ,由房屋拆迁管理部门吊销其拆迁上岗证 ,可以并处一千元以上一万元以下罚款。

第二十四条摇拆迁当事人违反本条例规定委托不符合条件的评估机构进行拆迁评估的 ,由房屋拆迁管理部门责令改正。

第二十五条摇评估机构与拆迁当事人相互串通 ,故意压低或者抬高被拆迁房屋的房地产市场评估价的 ,评估结果无效 ,由房屋拆迁管理部门处以五千元以上五万元以下的罚款 ;有违法所得的 ,并处没收违法所得 ;情节严重的 ,暂停直至取消评估资质 ;构成犯罪的 ,依法追究刑事责任。给他人造成损失的 ,依法承担赔偿责任。

第二十六条摇房屋拆迁管理部门和其他有关部门的工作人员 ,玩忽职守、超越或者滥用职权、徇私舞弊、受贿索贿、侵犯拆迁

当事人合法权益的,对直接负责的主管人员和直接责任人员由其所在部门或者上级主管部门给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第二十七条 在城市规划区外的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。

因城市开发建设征用集体土地实施房屋拆迁的,其拆迁补偿安置办法由设区的市人民政府参照本条例另行制定。

第二十八条 本条例自 2004 年 1 月 1 日起施行。1995 年 10 月 1 日江苏省第七届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过,1995 年 10 月 1 日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第二十五次会议修订的《江苏省城市房屋拆迁管理条例》同时废止。