

摇图书在版编目(悦)数据

摇中华人民共和国法典 轱法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京 法律出版社

搖陽昇苑影翫遠原顙遠原原

摇Ⅰ 摇Ⅱ 摇Ⅲ 摇Ⅳ

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 080414 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(原国徽
电子邮件 转增后增刊增刊增刊增刊电话 转回原址转增转远
网址 转增后增刊增刊增刊增刊传真 转回原址转增转远

法规出版中心 辖北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(原国德
电子邮件 辖岳 遵 增 冀 鄂 豫 自 赣 湘 粤 豫 鄂 岳 津 豫 豫 鄂
读者热线 辖 局 原 斌 斌 牙 局 瑶 远 斌 斌 牙 局 瑶 瑶 传 真 辖 局 原 斌 斌 牙 局

书号 陈月苑原籍远原籍远原籍远· 园· 缘

江苏省城市房屋拆迁管理条例

(~~1989~~年 ~~5~~月 ~~28~~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根据 ~~1995~~年 ~~5~~月 ~~18~~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《关于修改〈江苏省城市房屋拆迁管理条例〉的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为适应城市建设和国家经济发展的需要,加强城市房屋拆迁管理,保护公民、法人或其他组织的合法权益,根据国家有关法律、法规,结合本省实际情况,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因城市建设需要拆迁的房屋(含建筑物、附属物),均适用本条例。

第三条 省人民政府建设行政主管部门主管本省行政区域内的城市房屋拆迁工作。

市、县行政区域内的城市房屋拆迁主管部门,由市、县人民政府确定。

第四条 对依法批准的建设用地范围内的房屋拆迁,必须给予被拆迁人补偿和安置,各有关部门、单位和个人必须服从和配合。

第二章 拆 迁 程 序

第五条 因城市建设需要拆迁房屋的单位和个人(以下统称拆迁人),须持建设项目批准文件、建设用地规划许可证、建设用地批准文件和其他有关批准文件,向当地房屋拆迁主管部门提出房屋拆迁申请,交纳拆迁管理费,领取房屋拆迁许可证后,方可委托或自行拆迁。

第六条摇拆迁范围确定后,由房屋拆迁主管部门通知公安、工商、房管、城建、街道办事处等部门和单位,停止办理拆迁范围内的户口迁入、分立,工商营业执照,房屋翻建(包括扩建、改建)、买卖、交换、出租等手续,但停办手续的期限最长不得超过二年。

因出生、军人复退转、婚嫁等确需在拆迁范围内迁入或分立户口的,须经县级以上地方人民政府批准后,方可办理。

第七条摇房屋拆迁许可证一经核发,房屋拆迁主管部门应将拆迁人、拆迁范围、搬迁时限等予以公告,任何单位和个人不得擅自改变。拆迁人应及时向被拆迁房屋的所有人和使用人(以下统称被拆迁人)发送房屋拆除通知书。有关部门和单位应及时向被拆迁人做好宣传解释工作。

被拆迁人接到房屋拆除通知后,应及时到房管、土地等部门办理房屋、土地所有权或使用权的变更登记手续。

第八条摇在房屋拆迁公告规定期限内,拆迁人应与被拆迁人依法签订书面拆迁协议。拆迁协议应载明补偿形式,补偿金额,安置用房面积、地点,搬迁过渡方式,过渡期限和违约责任等内容。拆迁协议须由房屋拆迁主管部门鉴证或由公证机关公证。

第九条摇受拆迁人委托的单位实施拆迁时,须持有房屋拆迁主管部门核发的房屋拆迁资格证书。

第十条摇房屋拆迁主管部门负责对各项拆迁活动进行监督检查。被检查者应如实提供情况和资料。检查者有责任为被检查者保守技术和业务秘密。

第三章摇拆 迁 补 偿

第十一条摇拆迁人对被拆除房屋的所有人,应依法给予合理补偿。补偿可采用作价补偿、产权调换或作价补偿和产权调换相结合的形式。

第十二条摇作价补偿应按照被拆除房屋建筑面积的重置价格结合成新结算。各类房屋的重置价格应依法定期确定并公布。

对从区位好的地段迁入区位差的地段的被拆除房屋,应结合具体情况,对被拆除房屋所有人适当提高补偿标准。具体办法由设区的市人民政府规定。

第十三条摇以产权调换形式偿还的私有和单位自有住宅房屋,偿还建筑面积与被拆除建筑面积相等的,按照重置价格结合成新与建筑安装工程造价结算;偿还建筑面积超过被拆除建筑面积且在规定安置标准内的,超过部分按照住宅房屋的成本结算;偿还建筑面积超过规定安置标准的,超过部分按照商品房价格结算;偿还建筑面积小于被拆除建筑面积的,不足部分参照重置价格结合成新适当提高补偿费用,具体提高标准由设区的市人民政府规定。

第十四条摇拆除直管公有住宅房屋,应以安置的建筑面积归还产权,原旧房由拆迁人拆除。

第十五条摇拆除出租住宅房屋,应实行产权调换,原租赁关系继续保持,因拆迁而引起变化原租赁合同条款内容的,应作相应修改。

私有房屋所有人自愿放弃出租面积,承租人符合安置条件的,可由承租人按建筑面积重置价格给所有人补偿,该出租面积由拆迁人与承租人实行产权调换。

第十六条摇以产权调换形式偿还的非住宅房屋,偿还建筑面积与被拆除建筑面积相等的,按照重置价格结合成新与建筑安装工程造价结算;偿还建筑面积超过被拆除建筑面积的,超过部分按照商品房价格结算;偿还建筑面积小于被拆除建筑面积的,按照重置价格结合成新结算。

第十七条摇拆除用于公益事业的建筑物、构筑物及其附属物,由拆迁人根据城市规划的要求,按照被拆除建筑物、构筑物及其附属物的性质、规模予以重建,或按照重置价格给予补偿,仍用于公益事业建设。

第十八条摇拆除违法建筑、超过批准期限的临时建筑,不予补偿;拆除未超过批准期限的临时建筑,给予适当补偿。

第十九条摇市政基础设施项目拆除非私有住宅房屋的具体办法,由设区的市人民政府根据本条例的规定作出具体规定,报省人民政府备案。

第二十条摇被拆迁人不得超过本条例规定的范围,提出额外要求或附加条件;拆迁人也不得擅自提高或压低补偿标准。

第四章 摇 拆 迁 安 置

第二十一条 摇拆迁人对被拆除房屋的使用人,应依法给予安置。异地安置的,一般应在房屋拆除时给予一次性安置。回迁安置需要临时过渡的,过渡期限由市、县人民政府规定。但拆迁安置用房为多层住宅的,过渡期不得超过二十四个月 拆迁安置用房为高层住宅的,过渡期不得超过三十六个月。

对不能回迁安置、从区位好的地段迁入区位差的地段的被拆除房屋使用人,应适当增加安置面积。

被拆除房屋的使用人,包括在拆迁范围内具有正式户口,并实际居住的公民和具有营业执照或作为正式办公地的机关、团体、企事业单位。

第二十二条 摇拆除住宅房屋,以原使用面积为依据进行安置。对按照原使用面积安置住房有困难的被拆除房屋使用人,可适当增加安置面积,并不小于本地的安置标准。拆除少数面积过大的私有住宅房屋,经书面协议、妥善安置后,面积减少部分应按本条例规定予以补偿。

对被拆除房屋使用人的安置,在规定安置标准内,超过被拆除使用面积部分的费用,由家庭人员所在单位按住宅房屋的成本价格承担 超过规定安置标准增加面积的费用,由被拆除房屋使用人按商品房价格承担。上述超面积款项的收入应冲减拆迁工程成本,结算凭证的具体管理办法由省建设行政主管部门会同省财政部门规定。

经书面协议,被拆除房屋使用人放弃或者减少安置面积的,拆迁人应对被拆除房屋使用人给予奖励。

第二十三条 摇拆除非住宅房屋,按照被拆除房屋建筑面积安置,或由拆迁人和被拆除房屋使用人互相协商解决,也可在补偿后由被拆除房屋使用人的主管部门统筹安置。

拆除非住宅房屋造成停产、停业引起直接经济损失的,由拆迁人付给适当补助费。

拆除中、小学校舍或幼儿园,在新的校舍、幼儿园按规划要求未建成前,必须保证学生就近入学,不得因拆迁而影响正常教学工

作。

非住宅房屋性质的界定办法,由省人民政府建设行政主管部门作出规定。

第二十四条摇被拆除房屋的使用人因拆迁而搬家的,由拆迁人付给搬家补助费。

在规定过渡期限内,被拆除房屋的使用人自行安排住处的,拆迁人应付给临时安置补助费。由于拆迁人的责任而延长过渡期限的,从逾期之日起应加倍增加临时安置补助费。

在规定过渡期限内,由拆迁人提供周转房的,不付给临时安置补助费。但超过过渡期的应付给临时安置补助费。

第五章摇法 律 责 任

第二十五条摇拆迁人与被拆迁人对补偿形式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁过渡方式和过渡期限,经协商达不成协议的,由批准拆迁的房屋拆迁主管部门调解;调解不成的,由批准拆迁的房屋拆迁主管部门裁决。被拆迁人是批准拆迁的房屋拆迁主管部门的,由同级人民政府调解或裁决。

当事人对裁决不服的,可在接到决定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了周转房的,不停止拆迁的执行。

强制拆迁按照国务院《城市房屋拆迁管理条例》第十五条的规定执行。

第二十六条摇被拆迁人违反协议拒绝腾退周转房的,由房屋拆迁主管部门对被拆迁人予以警告、责令限期退还周转房,并可处以罚款。周转房属于营业性的,罚款幅度为五万元以下;周转房属于住宅的,罚款幅度为一万元以下。

第二十七条摇对有下列行为之一的,由房屋拆迁主管部门责令停止拆迁或者限期改正,予以警告,并可视情节轻重处以十万元以下的罚款:

(一)未取得房屋拆迁许可证或者未按房屋拆迁许可证的规定擅自拆迁的;

(二)委托未取得房屋拆迁资格证书的单位拆迁的;

(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)拆迁人无正当理由超过规定拆迁期限或者擅自延长过渡期限的。

第二十八条 被处罚的当事人对行政处罚决定不服的,可在接到处罚通知书之日起十五日内,向作出处罚决定的机关的上一级机关申请复议;当事人对复议决定不服的,可在接到复议决定书之日起十五日内,向人民法院起诉。当事人也可在接到处罚通知书之日起十五日内,直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议、也不向人民法院起诉、又不履行处罚决定的,由房屋拆迁主管部门申请人民法院强制执行。

第二十九条 胁迫、侮辱、殴打房屋拆迁工作人员,阻碍房屋拆迁工作人员依法拆迁房屋的,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,依法追究刑事责任。

房屋拆迁部门工作人员弄虚作假、徇私舞弊的,由其所在单位或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

第三十条 拆迁军事设施、教堂寺庙、文物古迹、古建筑、华侨和外国人的房屋及代管房产等,应依法报经批准。

第三十一条 设区的市人民政府可根据本条例的规定制定具体实施办法,并报省人民政府备案。

第三十二条 本条例自公布之日起施行。1990年 5月 20日江苏省第五届人大常委会第十六次会议原则批准的《江苏省城市建设用地管理和房屋拆迁安置试行办法》同时废止。