



# 齐齐哈尔市城市房屋拆迁管理条例

(~~1994~~年 10月 10日齐齐哈尔市第十二届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过~~1994~~年 10月 10日黑龙江省第九届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准)

## 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》和《黑龙江省城市房屋拆迁管理条例》,结合本市实际,制定本条例。

第二条 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。

第三条 城市房屋拆迁必须按照城市规划实施,有利于城市旧城改造和生态环境改善,保护文物古迹。

第四条 本条例所称拆迁人,是指经房屋拆迁管理部门批准,取得《房屋拆迁许可证》的单位。

本条例所称的被拆迁人,是指被拆迁房屋的所有人。

本条例所称的房屋承租人,是指与被拆迁人具有合法租赁关系的单位或者个人。

本条例所称的拆迁承办人,是指具有拆迁承办资质并接受拆迁人委托,承担具体的拆迁承办任务的单位。

第五条 拆迁人应当依照本条例的规定,对被拆迁人给予补偿、安置,被拆迁人和房屋承租人应当依照本条例的规定,在搬迁期限内完成搬迁。

第六条 本条例所称的住宅房屋,是指被拆迁人所持所有权证照上载明为住宅的房屋。

本条例所称的非住宅房屋,是指被拆迁人所持所有权证照上

载明为非住宅的房屋。

第七条 摇市城市房屋拆迁管理办公室为全市的房屋拆迁管理部门,负责城市房屋拆迁管理工作。

第八条 摇城市房屋拆迁中涉及的有关部门或者单位,应当给予配合,保证房屋拆迁工作进行顺利。

## 第二章 摇 拆 迁 管 理

第九条 摇任何单位因建设项目需拆迁房屋,必须向房屋拆迁管理部门提出申请,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》时,应当向房屋拆迁管理部门提交下列资料:

- (一)建设项目批准文件;
- (二)建设用地规划手续;
- (三)国有土地使用权批准文件;
- (四)拆迁计划和拆迁补偿、安置方案。

拆迁人在领取《房屋拆迁许可证》前,应当根据由省建设行政主管部门审定的评估机构(以下简称评估机构)的评估结果,将拆迁补偿安置资金足额存储到房屋拆迁管理部门指定的银行帐户,由房屋拆迁管理部门对该资金的使用情况进行审查、监督。

房屋拆迁管理部门自收到拆迁申请之日起 10 日内,对申请事项进行审查,对符合条件的,发放《房屋拆迁许可证》。

第十条 摇房屋拆迁管理部门在发放《房屋拆迁许可证》的同时,应当向拆迁范围内的被拆迁人发布《房屋拆迁公告》,公布拆迁人、拆迁承办人、估价机构、拆迁范围、拆迁期限等事宜。

拆迁人、拆迁承办人应当在拆迁现场做好拆迁动员和法规宣传及有关事宜咨询等工作,估价机构应当做好估价事项的解释工作。

第十一条 摇拆迁范围确定后,拆迁范围内暂停办理下列手续:

- (一)新建、扩建、翻建、改建房屋;
- (二)改变房屋和土地用途;
- (三)租赁房屋。

房屋拆迁管理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办理期

限。暂停办理期限最长不得超过 员年。拆迁人需要延长暂停办理期限的,必须在暂停办理期限届满前 圆日内提出。经房屋拆迁管理部门批准,延长暂停办理期限不得超过 远个月。

第十二条摇拆迁人可以自行拆迁,也可以委托具有拆迁资质的单位实施拆迁。

自行拆迁的,拆迁人必须具备省建设行政主管部门发放的房屋拆迁资格证书。

委托拆迁的,拆迁人与拆迁承办人应当将双方订立的《拆迁委托承办合同》报房屋拆迁管理部门备案。

房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人,不得接受拆迁委托。

第十三条摇拆迁人应当与被拆迁人依照本条例的规定就拆迁补偿、安置等事宜签订《拆迁补偿安置协议》。实行货币补偿的,协议应当明确补偿金额、付款方式、付款期限、搬迁期限和违约责任,以及当事人认为需要订立的其他条款;实行房屋产权调换的,双方还应当就安置房屋的位置、面积、差价、进户时间、搬迁过渡方式等事项签订协议。

拆迁租赁房屋的,拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人签订《拆迁补偿安置协议》。

第十四条摇《拆迁补偿安置协议》签订后,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。

第十五条摇拆迁当事人就拆迁补偿安置等事项未达成协议的,当事人任何一方均可以在《房屋拆迁许可证》确定的拆迁期限内申请房屋拆迁管理部门裁决。裁决应当在受理之日起 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或者房屋承租人提供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。

第十六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,由县级以上人民政府依法责成有关部门强制拆迁或者由拆迁主管部门依法申请人民法院强制拆迁。

实施强制拆迁前,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。

实施强制拆迁所发生的费用,应当由被拆迁人或者房屋承租人承担。

第十七条 房屋产权管理部门和土地管理部门应当及时完成拆迁范围内房屋产权和土地使用权变更以及注销登记等工作,保证拆迁工作进行顺利。

第十八条 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。

拆迁人不得擅自改变已批准的拆迁范围和拆迁期限,不得将应当拆除的房屋留作他用。

拆迁人需要延长拆迁期限的,拆迁人应当在拆迁期限届满 15 日前,向房屋拆迁管理部门提出拆迁延期申请,房屋拆迁管理部门应当自收到拆迁延期申请之日起 15 日内给予答复。

第十九条 拆迁人在约定或者裁决的搬迁期限内,不得对未搬迁的被拆迁人或者房屋承租人断水、断电、断热、断燃气等,不得对未搬迁的被拆迁人的房屋实施拆扒。

超过约定或者裁决的搬迁期限,拆迁人可以申请有关单位对未搬迁的被拆迁人或者房屋承租人进行断水、断电、断热、断燃气。

拆迁人不得为其他单位代收、代扣各种费用。

第二十条 从事拆迁业务的人员,须由房屋拆迁管理部门统一培训,经考核合格,取得上岗证书后,方可上岗工作。

第二十一条 被拆迁人应当配合拆迁人和拆迁承办人进行拆迁工作,主动出示有关合法手续,协助做好拆迁调查登记和房屋评估以及房屋产权、土地使用权的变更和注销登记工作,不得无故阻碍拆迁。

交验房屋前,被拆迁人应当保证原房屋主体结构和门窗等设施完整,不得擅自拆除与原房屋主体结构完整性相关联的附属设施。

拆迁范围内的房屋,在拆迁调查登记时被认定为违章建筑,相关当事人有异议的,可以依据本条例第十五条的规定申请房屋拆迁管理部门裁决。

第二十二条 实施拆除房屋的单位,应当遵守有关市容、环保、安全等法律、法规的规定,实行安全、文明施工,保持环境清洁。

第二十三条 拆迁结束后,拆迁人应当向房屋拆迁管理部门提交申请,经房屋拆迁管理部门现场验收合格,发放《拆迁范围验

收合格证》。

第二十四条摇拆迁涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹等房屋,依照有关法律、法规的规定办理。

第二十五条摇尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让时,应当经房屋拆迁管理部门同意,原拆迁补偿安置协议中有关权利、义务随之转移给受让人。项目转让人和受让人应当自转让合同签订之日起 猿园日内以公告的形式通知被拆迁人。

第二十六条摇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。

拆迁人和拆迁承办人应当按照规定,妥善保管拆迁档案资料。

### 第三章摇拆迁补偿与安置

第二十七条摇拆迁人应当按照本条例的规定,对被拆迁人给予补偿。

拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿,相关当事人应当在搬迁期限内自行拆除。逾期不拆除的,由拆迁人拆除,以料抵工。

拆除未超过批准期限的临时建筑,按照临时建筑工程造价,结合其剩余期限,由房地产估价机构评定出补偿金额,由拆迁人对房屋所有人给予补偿。

拆除市房屋产权管理部门发放的临时产权证照的房屋,按房屋的重置价格结合成新给予补偿。

第二十八条摇拆迁补偿方式可以实行货币补偿,也可以实行房屋产权调换。除本条例第三十四条规定的外,被拆迁人可以选择拆迁补偿方式。

第二十九条摇货币补偿的金额,由房地产估价机构按照国家 and 省房屋拆迁补偿估价的规定,依据被拆迁房屋所处的区位、房屋所有权证所注明的建筑面积、用途、房屋的结构和成新等因素,以房地产市场评估价格确定。

第三十条摇估价机构估价时,应当遵守估价规范,做到公开、公平、公正。

估价机构应当在拆迁公告发布后 猿日内,将评估结果以及评估依据和程序向被拆迁人予以公示。公示时间为 员园日。

拆迁当事人对评估结果有异议时,可以在评估结果公示结束前,申请房地产估价技术鉴定委员会对估价结果进行鉴定,房地产估价技术鉴定委员会应当在 缘日内将鉴定结果告知拆迁当事人。估价结果以鉴定结论为准

房地产估价鉴定费由申请人承担。

第三十一条 摇本条例所称的房屋产权调换,是指拆迁人依据建设规划和原房的用途为被拆迁人就地或者易地提供安置用房,偿还给被拆迁人的一种补偿方式。

实行房屋产权调换的,拆迁人与被拆迁人应当按照货币补偿金额和经估价机构评定的所调换房屋的市场价格,结算差价。

拆迁人应当在《拆迁补偿安置协议》订立前,将准备进行产权调换的房屋的位置、面积,以及进户时间、搬迁过渡方式等予以公布。

第三十二条 摇拆迁人对实行产权调换的住宅房屋的被拆迁人提供的安置用房,必须符合国家、省规定的建筑设计规范和质量标准。

第三十三条 摇拆迁人应当按照先安置后销售的原则,对实行产权调换的被拆迁人给予安置。

被拆迁人非住宅房屋安置位置,应当根据原房屋的区位因素予以确定。

第三十四条 摇拆迁租赁房屋,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。

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。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。

第三十五条 摇拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。

被拆迁人选择货币补偿的,由拆迁人发给一次性搬迁补助费;选择房屋产权调换的,由拆迁人发给两次搬迁补助费。

第三十六条 摇拆迁人应当对选择房屋产权调换的住宅房屋以及办公性质的非住宅房屋的被拆迁人或者房屋承租人,支付临时安置补助费。临时安置补助费从拆迁房屋搬迁验收之日起至进户

止,按月依照原房屋建筑面积计发。

拆迁人为被拆迁人或者房屋承租人提供周转房的,不支付临时安置补助费。

第三十七条 因拆迁非住宅房屋造成停产、停业的,拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人给予一次性停产、停业补助费。

第三十八条 搬迁补助费、临时安置补助费依照上年度相关劳务价格水平和相关房屋租赁价格水平,结合过渡期限确定;停产、停业补助费依照上年度月平均应纳税所得额和实际职工平均工资,结合过渡期限确定。个体经营户的实际职工平均工资,以在劳动部门登记备案的情况为准。

上述三项费用应当根据本市年度经济发展情况逐年进行调整。

第三十九条 拆迁人应当保证被拆迁人产权调换房屋的进户时间,住宅房屋的进户时间不超过6个月,非住宅房屋的进户时间不超过12个月。超过进户时限,拆迁人应当从超过时限之日起增加1倍支付给被拆迁人临时安置补助费或者停产、停业补助费。

第四十条 拆除原房屋的附属设施,由拆迁人给予适当的补偿。具体补偿项目和标准由市人民政府制定,公布实施。

第四十一条 摇市人民政府可以根据当地实际情况,制定被拆迁房屋评估价格的最低限价,被拆迁房屋的评估价格低于最低限价的,拆迁人应当按最低限价对被拆迁人给予货币补偿。

拆迁特困户和已丧失劳动能力、没有生活来源的残疾人的房屋,凭有关部门的证件由拆迁人给予照顾。照顾标准由市人民政府制定,公布实施。

第四十二条 摇拆迁产权不明确的房屋,拆迁人应当提出补偿安置方案,报房屋拆迁管理部门审核同意后实施拆迁。拆迁前,拆迁人应当就被拆房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

第四十三条 摇拆迁设有抵押权的房屋,依照国家有关担保的法律执行。

## 第四章 罚则

第四十四条 摇违反本条例规定,未取得《房屋拆迁许可证》擅自实施拆迁的,由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁,给予警告,并

处已经拆迁房屋建筑面积每平方米 ~~四~~元以上 ~~五~~元以下的罚款。

第四十五条 摇拆迁人违反本条例规定,以欺骗手段取得《房屋拆迁许可证》的,由房屋拆迁管理部门吊销《房屋拆迁许可证》,并处拆迁补偿安置资金 ~~五~~倍以上 ~~十~~倍以下的罚款。

第四十六条 摇拆迁人违反本条例规定,有下列行为之一的,由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁,给予警告,并处拆迁补偿安置资金 ~~十~~倍以下的罚款;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)委托不具有相应资质等级的拆迁承办单位实施拆迁承办的;

(三)委托未经省建设行政主管部门审定的估价机构进行估价的;

(四)擅自延长拆迁期限的。

第四十七条 摇擅自或者变相转让拆迁承办业务的,由房屋拆迁管理部门视情节轻重,给予警告、责令停止拆迁承办业务,并处以合同约定的拆迁服务费 ~~四~~倍以上 ~~五~~倍以下的罚款。

第四十八条 摇评估机构有下列行为之一的,由房屋拆迁管理部门责令停止违法行为,并处估价所得额 ~~五~~倍的罚款。情节严重的,建议原发证机关吊销估价机构的资质证书,并对负有责任的估价师撤消其注册。

(一)允许他人借用自己的名义从事房屋拆迁补偿估价业务或者转让房地产估价项目的;

(二)违背房地产价格评估原则、方法、程序,出具虚假估价报告的;

(三)违背估价规范,损害当事人合法权益的。

第四十九条 摇依据本条例规定实施的罚款,应当使用省财政部门统一印制的票据,罚款全额上缴同级财政。

第五十条 摇当事人对行政处罚不服的,可以在接到处罚决定书之日起 ~~三十~~日内,向作出处罚决定部门的本级人民政府或者上级主管部门申请行政复议,也可以直接向人民法院提起行政诉讼。逾期不申请复议或者不向人民法院提起诉讼又不执行行政处罚规定的,作出处罚决定的部门可以申请人民法院强制执行。

第五十一条 摇房屋拆迁管理部门及其工作人员有下列行为之

一的,对负直接责任的主管人员和其他直接责任人员,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)违反本条例规定核发《房屋拆迁许可证》以及其他批准文件的;

(二)未按本条例规定履行审批职能或者答复义务的;

(三)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;

(四)对拆迁人、拆迁承办人违法行为不予查处的;

(五)违法作出拆迁裁决的;

(六)违法实施强制拆迁的。

第五十二条 违反本条例规定,给拆迁当事人造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

## 第五章 附 则

第五十三条 各县(市)、富拉尔基区、碾子山区、梅里斯达斡尔族区、昂昂溪区可以根据本条例,结合本地实际,对房屋评估价格最低限价、搬迁补助费、临时安置补助费等制定具体的标准,并报市房屋拆迁管理部门备案。

第五十四条 本条例自二〇〇四年一月一日起施行。一九九九年一月一日齐齐哈尔市人民代表大会常务委员会颁布的《齐齐哈尔市城市建设动迁管理细则》同时废止。