

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典/法律出版社法规出版中心编.
—北京:法律出版社

ISBN 7—5036—3463—4

I. 中… II. 全 III. 法典—中国 IV. D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 041211 号

©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(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn 电话/010—63939796

网址/www.lawpress.com.cn 传真/010—63939622

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)

电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线/010—63939629 63939633 传真/010—63939650

书号:ISBN 7—5036—3463—4/LR·8·51

齐齐哈尔市城市建设动迁管理细则

(1992年2月14日齐齐哈尔市第十届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过 1992年4月28日黑龙江省第七届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准 1992年5月10日公布 1994年1月21日齐齐哈尔市第十一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过第一次修正案 1994年2月18日黑龙江省第八届人民代表大会常务委员会第八次会议批准 1994年3月1日公布)

第一章 总 则

第一条 为加强城市建设动迁管理,保障城市建设顺利进行,保护动迁人、被动迁人和动迁承办人的合法权益,根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》和《黑龙江省城市建设动迁管理条例》以及有关法律、法规的规定,结合本市实际情况,制定本细则。

第二条 凡在本市城市规划区内国有土地上,因城市建设需要拆除房屋和其它设施的,适用本细则。

第三条 市城市建设动迁管理办公室为全市动迁主管部门,负责全市动迁管理工作。

动迁主管部门不得接受委托实施动迁。

第四条 公安、城管监察、房地、教育、工商、粮食、供电、供水等部门以及被动迁人所在单位应配合动迁主管部门做好动迁工作,协助解决实际问题。

第五条 本细则所称的动迁人,是指经动迁主管部门批准,取得《动迁许可证》的建设单位或个人。

本细则所称的被动迁人,是指对被拆迁房屋和其它设施具有合法产权或合法使用权的所有人和使用人。

本细则所称的动迁承办人,是指经动迁主管部门批准,取得指定地段《动迁承办资格证书》的单位。

第六条 对在城市动迁工作中有突出贡献的单位和个人,市人民政府应给予表彰奖励。

第二章 动 迁 管 理

第七条 任何单位或个人因建设需要动迁,必须向动迁主管部门提出申请,提交建设计划、投资指标、建设规划和用地审批文件、安置用房的平面图及动迁安置方案,经动迁主管部门审查批准,取得《动迁许可证》后,方可动迁。

第八条 动迁须经动迁主管部门批准,由动迁人自行动迁或委托动迁承办人动迁。委托动迁的,动迁人应与动迁承办人签订《委托动迁承办协议书》,并报动迁主管部门备案。动迁承办人可按拆除房屋的建筑面积向动迁人收取委托动迁费。具体收取标准由市人民政府规定。

第九条 动迁范围确定后,动迁主管部门应适时发布动迁范围封闭公告,动迁所在地的公安部门应暂停办理向动迁范围内迁入居民户口和居民分户。因出生、婚嫁及军人复、转、退等确需入户或者分户的,须经动迁主管部门签署意见,由市、区人民政府批准后,方可办理。

自动迁范围封闭公告发布之日起一年内,在动迁范围内不准交易、分割、互换、新建、扩建、翻建、改建房屋及其它设施,不准改变房屋用途。

第十条 动迁主管部门核发《动迁许可证》后,应向动迁范围内的被动迁人发布房屋拆迁公告,公布动迁人、动迁承办人、动迁范围、搬迁期限等事宜,宣传有关动迁的法规和规章制度。

第十一条 动迁时,动迁人应与被动迁人就动迁的补偿办法、安置地点、安置面积、进户时间、有关费用发放以及违约责任等内容签订书面协议。协议签订后,须报动迁主管部门备案,并可向公证机关办理公证。动迁人和被动迁人经协商达不成协议的,可申请动迁主管部门裁决。

被动迁人应委托一人为全权代表,参加商定动迁事宜。

第十二条 动迁人、动迁承办人应负责对被动迁人的房屋及家庭人口的调查登记和房屋验收工作,协助房地产部门进行产权灭籍。上述工作结束后,应向被动迁人张榜公布结果。

动迁工作人员须经动迁主管部门统一培训,并取得《动迁工作岗位合格证》,持证上岗。

第十三条 动迁人不得擅自改变已批准的动迁范围和搬迁期限。未超过搬迁期限,动迁人不得对未搬迁的被动迁人停止供水、供电、供热、供气,不得拆扒被动迁人的房屋。

第十四条 被动迁人接到搬迁通知后,凭搬迁通知书向所在单位请假。所在单位应予准假,工资、奖金照发,不影响其评比先进。

第十五条 被动迁人应服从建设需要,在规定的搬迁期限内完成搬迁,不得借故阻碍施工、妨碍动迁工作人员执行公务,不准擅自拆除和破坏房屋原公有的各种附属设施。

被动迁人应配合动迁人、动迁承办人进行调查登记工作,主动出示有关合法手续。

第十六条 被动迁人超过搬迁期限而拒不搬迁的,动迁人可申请动迁主管部门作出限期搬迁的决定。逾期不搬迁的,由市、区人民政府责成有关部门强迁,或者由动迁主管部门申请人民法院强迁。对强迁单位产权和私有产权的房屋以料抵工,不予补偿。

第十七条 动迁人和动迁承办人应按房屋拆迁补偿安置费用的1%和委托承办费的10%向动迁主管部门交纳动迁管理费。

第十八条 动迁完毕,动迁人应向动迁主管部门写出书面报告,取得《动迁范围验收合格证》后,方可到规划管理部门办理建设许可手续。

第三章 动 迁 安 置

第十九条 被动迁住宅房屋使用人,是指动迁范围内与户口、粮食关系相符的常住人口。

被动迁非住宅房屋使用人,是指在动迁范围内具有合法产权或使用权及营业执照,或者作为正式办公地的机关、团体、企业、事业单位。

第二十条 被动迁住宅房屋的常住人口形成两个以上独立家庭、独立户口和粮食关系二年以上的,视为自然户。

第二十一条 动迁人对被动迁房屋使用人的安置,应遵守下列规定:

(一)保证安置住宅房屋符合国家规定的建筑设计规范和省的有关规定。不得设计、建设无采光的居室、厨房和楼梯间。

(二)保证住宅房屋安置面积。每户减少使用面积零点五平方米以上不足二平方米的,应按住宅本体工程造价对使用人给予补偿;减少二平方米以上的,对使用人重新安置住房。

(三)保证进户时间。住宅工程临迁期一般不超过十八个月,非住宅工程临迁期一般不超过二十个月。超过规定时间,按有关规定赔偿经济损失。

第二十二条 动迁住宅房屋的安置地点,根据新建工程总体性质确定。新建工程为住宅的,对使用人就地安置;新建工程为非住宅的,对使用人易地安置;新建工程以住宅为主的,对使用人就地安置为主,安置不下的,可易地安置。

动迁非住宅房屋的安置地点,根据城市规划要求,就地或易地安置。对易地安置的,由动迁人进行迁建或拨给相应的资金和材料,由被动迁人自行迁建。

第二十三条 动迁住宅房屋,安置面积依据原房使用面积上靠标准户型确定,但最小户型不能少于 32 平方米。

就近上靠标准户型,新增加使用面积不足四平方米(含四平方米)的,可上调一个标准户型。

按本条第一款规定安置的,超出原房使用面积部分,按新房本体工程造价交纳超面积安置费。

按本条第二款规定安置的,其新增加使用面积部分,由使用人按新房本体工程造价上浮 100% 交纳超面积安置费。

对原住房改为合法非住宅用房和有合法产权或使用权的前店后宅,以及有合法产权的非住宅连接无合法产权住房的被动迁人,新房安置时要住宅的,按原房合法使用面积上靠标准户型安置。

因棚户区改造、解困建房和集资建房进行动迁安置的,市人民政府可另行做出规定。

第二十四条 按本办法第二十三条规定安置的使用人,应对超出原房使用面积部分按有关规定交纳超面积安置费,但下列情况除外。

(一)按自然分户安置的,超出原房使用面积部分,按住宅本体工程造价上浮 20% 交纳超面积安置费。

(二)对无经济来源的民政定期救济户、优抚补助户,凭民政部

门的证明和有关材料,经动迁主管部门审查批准,可免交超面积安置费。

按本办法有关规定安置后,还要增加面积的,应按商品房价格购买。

第二十五条 动迁非住宅房屋,按房屋合法产权的原建筑面积安置。

第二十六条 从较好地段迁入较差地段安置的,可免费增加10%至30%的安置面积。免费增加的面积,应就近套标准户型安置。套标准户型安置后,超过面积部分应按本体工程造价交纳超面积安置费;不足部分按本细则第二十一条第(二)项规定执行。

第二十七条 动迁人对住宅房屋使用人给予新房安置时,应按单元立体提供安置用房。

根据使用人的搬迁时间和交齐超面积安置费的先后顺序,按应安置房屋的户型,由使用人在规定期限内自选房号。进户前,由动迁人或动迁承办人就安置房屋的面积、房号、楼层、朝向等向使用人张榜公布,征求意见。经动迁主管部门批准后,方可组织进户。

对强制搬迁的使用人,不享受选定房号的待遇。

第二十八条 使用人接到进户通知书后,应及时同动迁人按协议对安置房屋进行验收,办理入户手续,按期进户。无正当理由不按期进户的,由动迁人降低标准另行安置。

使用人不得借故强占房屋。

第二十九条 超面积安置费(不含按商品房价格交费部分)由使用人和使用人所在单位负担。

第三十条 使用人不能按期如数交纳超面积安置费的,可降低一个标准户型无偿安置,但安置使用面积不应少于24平方米,也可征得使用人同意易地换房安置。

第三十一条 动迁住宅房屋,使用人临时搬迁自行解决住处的,动迁人按使用人家庭人口计发临迁补助费。临迁期在十八个月以内的,每人每月不少于十五元;十九个月至二十四个月以内的,自第十九个月起每人每月不少于三十元;二十五个月以上的,自第二十五个月起每人每月不少于六十元。临迁补助费自搬迁之日起至进户止,按月发给。自行解决临迁住房确有困难的,由使用人所在单位帮助安置,临迁补助费发给单位。在临迁期内,由动迁

人为使用人安排住处的,不发给临迁补助费。

住宅房屋使用人搬迁,动迁人应发给搬迁费。一次性定居安置的,发给每户一次性搬迁费一百五十元;临时搬迁的,发给两次搬迁费三百元。

动迁非住宅房屋,动迁人应按原房建筑面积每平方米二元至十元发给被动迁人一次性搬迁费。

本细则所规定的临迁补助费和搬迁费的标准,市人民政府主管部门可根据实际情况,适时进行调整。

第三十二条 动迁非住宅房屋造成停产停业的,动迁人应按有关规定付给临迁补助费。引起经济损失的,动迁人应付给适当经济补偿。

动迁非住宅房屋,临迁期二十个月以上的,动迁人应加倍付给临迁补助费。

第三十三条 新建住宅工程用于安置使用人的部分,按有关规定免交各种费用,但法律、法规和省人民政府另有规定的除外。

第三十四条 拆除有产权纠纷的房屋,在规定搬迁期限内纠纷未解决的,由动迁人提出补偿安置方案,报动迁主管部门批准后拆除。拆除前,动迁主管部门应组织动迁人对被拆除房屋作勘察记录,并向公证机关办理证据保全。

第三十五条 动迁前居住的符合住房标准但无合法产权的房屋,住户有正式户口和粮食关系,并且确无其它住处的,动迁安置可按下列办法解决:

(一)自行解决住房。动迁人应按动迁主管部门的规定,依据原房建筑面积发给住户一次性补助费。

(二)按一室一厅安置。住户应按安置住房本体工程造价的70%交纳安置费;住房有困难,要求增加面积的,可上靠一个户型安置,其增加面积部分,按新房本体工程造价上浮100%交纳超面积安置费。

第四章 动 迁 补 偿

第三十六条 动迁人应对被动迁房屋的所有人给予补偿。补偿实行产权偿还、作价补偿或者产权偿还与作价补偿相结合的形式。

产权偿还和作价补偿以所有人合法产权的房屋建筑面积为计算标准。

第三十七条 动迁私有房屋,动迁人按下列规定给予补偿:

(一)所有人要产权又要安置的,实行产权偿还,按补偿房屋的本体工程造价同原房重置价格结算差价。

(二)所有人不要产权要安置的,对原房按重置价格结合成新作价补偿。

(三)所有人不要产权不要安置的,对原房按市场交易价格收购。

(四)所有人对出租房屋要产权,使用人要安置的,按本条第(一)项规定结算差价,原租赁关系继续。

(五)所有人对出租房屋不要产权,使用人要安置的,对所有人按本条第(二)项规定作价补偿,对使用人按规定给予安置。

第三十八条 动迁市直管公有房屋,动迁人可按原房建筑面积对所有人实行产权偿还。

(一)动迁住宅房屋的,不结算差价。

(二)动迁非住宅房屋的,所有人对出租的房屋要产权,使用人要安置的,按补偿房屋的本体工程造价同原房重置价格结算差价,原租赁关系继续;所有人不结算差价的,由动迁人按原房屋重置价格对所有人补偿或用房重置价格按新房本体工程造价对所有人还建筑面积补偿,也可以由动迁人按原房建筑面积的40%给予补偿,相应修改租赁合同;所有人对出租的房屋不要产权,使用人要安置的,对原房建筑面积部分,由动迁人按重置价格对所有人补偿,使用人应按新房商品价格的70%投资,超过原房建筑面积部分按商品房价格投资,产权归己;使用人不投资,由动迁人就近易地换房安置。

第三十九条 动迁单位产权房屋,动迁人可按原房建筑面积对所有人实行产权偿还,结算差价。

(一)动迁住宅房屋,所有人对出租的房屋要产权,使用人要安置的,按补偿房屋的本体工程造价同原房重置价格结算差价,原租赁关系继续;所有人不要产权,使用人要安置的,对原房按重置价格结合成新作价补偿,对使用人进行安置。

(二)动迁非住宅房屋,所有人要产权又要安置的,按补偿房屋的本体工程造价同原房重置价格结算差价;所有人对出租的房屋

要产权,使用人要安置的,按规定结算差价,原租赁关系继续;所有人对出租的房屋不要产权,使用人要安置的,对原房按重置价格结合成新作价补偿,使用人对原房建筑面积部分,按新房商品价格的百分之七十投资,超过部分按商品房价格投资,产权归己。

第四十条 被动迁私有房屋所有人要产权,但不支付原房与新房差价的,实行产权共有,其房屋按公有房屋维修、养护,并按公有房屋计租、管理。

第四十一条 动迁城市建设基础设施、公益房屋或其它专用设施的,动迁人应按不低于被动迁设施的原功能、原规模予以建设或按重置价格给予补偿。

第四十二条 动迁房地产管理部门代管的房屋,动迁人应会同房地产管理部门对被动迁房屋的现状拍录照片,详细记载,其档案和资料由代管部门保存。实行产权偿还的房屋或作价补偿的价款,由代管部门代管。

第四十三条 拆除未超期的临时建筑,由动迁人按每平方米十元至二十元的标准给予补偿,原房自行拆除。拆除超期临时建筑和未经规划管理部门批准建造的建筑物及其附属设施,不予补偿,其建筑物及附属设施由被动迁人自行拆除,逾期不拆除的,由动迁人拆除,以料抵工。

第五章 法律 责 任

第四十四条 动迁部门工作人员违反本细则,玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或上级主管部门视情节轻重,给予批评教育或行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第四十五条 动迁人有下列行为之一的,由动迁主管部门视情节轻重,予以警告、通报批评、责令停止动迁,并可对单位处以拆除建筑物价值 10% 至 20% 的罚款,分别对主管领导和直接责任人处以 600 元至 1000 元罚款。

(一)未取得房屋《动迁许可证》或者未按《动迁许可证》的规定擅自动迁的。

(二)委托未取得《动迁承办资格证书》的单位动迁的。

(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)无正当理由超过规定动迁期限或者擅自延长临迁期限的。

(五)无正当理由不按规定发放房屋补偿费、临迁费、搬迁费的。

(六)未取得动迁主管部门发给的《动迁范围验收合格证》而组织施工的。

第四十六条 动迁承办人有下列行为之一的,由动迁主管部门视情节轻重,予以警告、通报批评、责令停止动迁和吊销证书,并可处以罚款。其非法所得予以没收,造成损失的,应予赔偿。

(一)未经批准自行动迁的。

(二)伪造、涂改、转让《动迁承办资格证书》的。

(三)擅自或者变相转让动迁任务的。

借承办动迁之机营私舞弊截留房屋的,要予以退还,造成经济损失的,应予赔偿,并给予行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第四十七条 被动迁人有下列行为之一的,由动迁主管部门给予批评教育、警告。情节严重的,分别对单位及主管领导和直接责任人处以 100 元至 1000 元罚款。

(一)在规定的搬迁期限内无正当理由拒不搬迁的;

(二)借故强占房屋的;

(三)新房安置时,无正当理由拒不按期进户,给动迁人造成经济损失的。

第四十八条 有关单位或人员违反本细则规定,利用职权营私舞弊,借动迁之机卡要房屋或索要财物的,应退还房屋,没收非法所得,由有关部门给予主管领导和直接责任者行政处分,并处以罚款;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第四十九条 罚款和没收的非法所得,全额上缴同级财政。

第五十条 阻碍动迁工作人员执行公务,公然侮辱、殴打动迁部门工作人员的,由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定处罚;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第五十一条 被处罚的当事人对处罚决定不服的,可在接到处罚通知书之日起十五日内,向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议。对复议决定不服的,可在接到复议决定之日起十五日

内,向人民法院起诉。当事人也可以直接向人民法院起诉。当事人逾期不起诉又不履行处罚决定的,由动迁主管部门申请人民法院强制执行。

第六章 附 则

第五十二条 动迁军事设施、寺庙、文物古迹的,执行国家有关规定。

第五十三条 各县人民政府可参照本细则制定实施办法,报县人大常委会批准。

第五十四条 本细则具体应用中的问题,由市动迁主管部门负责解释。

第五十五条 本细则实行前已发生的城市房屋拆迁安置和补偿事宜,仍按原动迁安置的有关规定执行。

第五十六条 本《细则修正案》自公布之日起实行。《齐齐哈尔市城市建设动迁管理细则》按修正案修改后重新公布。