



# 沈阳市城市房屋拆迁管理条例

( 1995年 12月 13日 沈阳市第十一届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过

1995年 12月 13日 辽宁省第八届人民代表大会常务委员会第二十九次会议批准 )

## 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,保障城市建设顺利进行,根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》和有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第三条 凡在本市行政区域内的城市规划区国有土地上拆迁房屋及其附属物的,均适用本条例。

第三条 城市房屋拆迁必须符合城市规划,有利于城市的改造和建设。拆迁重点应当是危险房、棚户区 and 环境污染严重地区。

第四条 市房产行政管理部门是本市房屋拆迁主管部门,对全市城市房屋拆迁实施统一管理。

城市中心市区房屋拆迁实行市一级管理,城市中心市区以外地区房屋拆迁,按照职权分工,实行市和区、县(市)两级管理。

规划、土地、城建、工商、公安、电业、邮政、电信等有关部门应按职责分工,配合做好城市房屋拆迁工作。

第五条 拆迁人必须依照本条例的规定对被拆迁人给予补偿、安置,被拆迁人必须服从城市建设需要,在规定的限期内完成搬迁。

## 第二章 拆迁管理一般规定

第六条 城市房屋拆迁实行许可证制度。

任何单位和个人拆迁房屋,必须向房屋拆迁主管部门提交下列文件和资料:

- (一)房屋拆迁申请书和拆迁方案;
- (二)建设项目计划批准文件;
- (三)建设用地规划批准文件和规划建设平面图;
- (四)房屋产权产籍管理部门的审查意见书;
- (五)用于房屋拆迁费用的资信证明。

经房屋拆迁主管部门审查,符合拆迁条件的,核发《房屋拆迁许可证》。

第七条 拆迁人用于被拆迁住户的建房费、安置费、补偿费必须有足够资金保障,房屋拆迁主管部门方可批准拆迁。

保障资金的最低标准由市人民政府作出具体规定。保障资金必须用于房屋拆迁,不得挪用或抽逃。

第八条 城市重点工程建设、综合开发或旧城区改造,由政府组织统一拆迁。

一般建设项目可自行拆迁,也可以委托拆迁。有拆迁能力的单位自管房屋的拆迁,经房屋拆迁主管部门批准,可以自行拆迁;委托拆迁的,被委托拆迁企业必须持有房屋拆迁主管部门核发的《房屋拆迁资格证书》。

房屋拆迁主管部门,不得接受拆迁委托。

第九条 《房屋拆迁许可证》一经核发,房屋拆迁主管部门应将拆迁人、被委托拆迁企业、被拆迁人、拆迁范围、搬迁和拆迁期限等以公告或者其他形式予以公布。并通知有关部门暂停办理户口迁入或者分户,暂停办理房屋交易,暂停核发营业执照。

暂停办理期间,因出生、结(离)婚、军人复员转业退伍等原因确需入户或者分户的,经县级以上人民政府或者县级以上人民政府授权的有关部门批准后,方可办理。

暂停办理期限不得超过十二个月。

第十条 房屋搬迁期限内,拆迁人应当与被拆迁人签订房屋拆迁协议,其内容包括补偿形式、补偿金额、安置地点和面积、拆迁期限、过渡方式和期限、违约责任及当事人认为需要订立的其他事项。

第十一条 拆迁当事人签订房屋拆迁协议时,有争议达不成协议的,由房屋拆迁主管部门依法作出行政决定,被拆迁人是房屋

拆迁主管部门的,由同级人民政府决定;当事人对决定不服的,可依法申请行政复议或提起诉讼。

第十二条 摇 拆迁人必须按批准的范围和期限实施房屋拆迁。

被拆迁人必须在规定的搬迁期限内搬迁。搬迁期限为公告公布之日起四十五日止。特殊情况在搬迁期限内不能搬迁的,由具有搬迁管理权的同级人民政府作出限期搬迁的决定。逾期不搬迁的,政府可责成有关部门强制搬迁,或者由房屋拆迁主管部门申请人民法院强制搬迁。

在规定的搬迁期限内,拆迁人不得对被拆迁人停止供水、供电、供气、供热。

第十三条 摇 在搬迁期限内,被拆迁人的过渡用房,一般应自行解决。特困户、社会救济户和残疾人的过渡用房或一次性安置用房由拆迁人解决。

第十四条 摇 被拆迁人搬迁时,须保持原房屋的完整,不得损坏房屋设施,造成损失的应当承担赔偿责任。

第十五条 摇 领事馆房屋、军事设施、人防工程、宗教房产、文物古迹以及代管房产,需要拆迁的,按有关法律法规规定执行。

第十六条 摇 房屋拆迁主管部门应当建立、健全房屋拆迁档案制度,加强对拆迁档案资料的管理,拆迁人及被委托拆迁企业应按规定移送拆迁档案资料。

### 第三章 摇 拆 迁 补 偿

第十七条 摇 拆迁人应当对被拆除房屋及其附属物的所有人(包括代管人、国家授权的国有房屋及其附属物的管理人)给予补偿。

拆除无房产产籍房屋和超过规划部门批准期限的临时建筑不予补偿。

第十八条 摇 拆迁补偿实行产权调换、作价补偿或产权调换和作价补偿相结合的形式。

产权调换的面积按拆除房屋的建筑面积计算;作价补偿的金额按拆除房屋建筑面积的重置价格结合重新结算。

第十九条 摇 拆除公有住宅房屋实行产权调换的,偿还建筑面积与原建筑面积相等的部分,不结算结构差价;偿还建筑面积超过

原建筑面积的部分,按照本条例第二十七条规定结算;偿还建筑面积不足原建筑面积的部分,按照重置价格结合重新结算。

拆除私有住宅实行产权调换的,偿还建筑面积与原建筑面积相等的部分按照重置价格结算结构差价;偿还建筑面积超过原建筑面积的部分,按照本条例第二十七条规定结算;偿还建筑面积不足原建筑面积部分,按照评估的市场价格结算。

第二十条摇拆除公益事业房屋及其附属物,应按照原性质、结构、规模予以重建,重建必须符合城市规划要求,不能重建的按重置价格给予补偿。

第二十一条摇拆除有产权纠纷的房屋,在房屋搬迁期限内纠纷未解决的,由拆迁人提出补偿安置方案,报房屋拆迁主管部门批准后实施拆迁。在拆迁前拆迁人应对拆除房屋作勘察记录,并向公证机关办理证据保全。

第二十二条摇拆除没有抵押权的房屋实行产权调换的,由抵押权人与抵押人重新签订抵押协议,抵押权人和抵押人在搬迁期限内达不成抵押协议的,可依照本条例第二十一条规定实施拆迁。



拆除设有抵押权的房屋实行作价补偿的,由抵押权人与抵押人重新设立抵押权或者由抵押人清偿债务后,由拆迁人予以补偿。

第二十三条摇被拆除住宅房屋使用人因拆迁而迁出的,由拆迁人一次性付给搬家补助费。对自行安排过渡用房的,拆迁人发给临时安置补助费,搬家补助费和临时安置补助费的标准,由市人民政府根据实际情况规定。

在规定的过渡期限内,由拆迁人提供过渡用房的,不付给临时安置补助费。

第二十四条摇拆迁非住宅房屋,按下列规定计算补偿费:

- (一)无法恢复使用的设备按重置价格结合成新结算的费用;
- (二)因易地迁建而发生的征地或调换原面积土地所发生的费用;
- (三)按本市规定的货物运输价格和设备安装价格计算的设备搬迁费用;
- (四)在拆迁期限内,企业因拆迁而停产待业人员和离退休人员每人每月按企业上年度月平均工资(含国家和地方补贴)发给生活补助费;

(五)按所得税核定的被拆迁单位前两年利润总额的原.

## 第四章 摇 拆 迁 安 置


第二十五条摇拆迁人对被拆除房屋使用人应当依照本条例给予安置。安置用房不能一次解决的,应当在协议中明确过渡期限。

被拆除房屋使用人是指在拆迁范围内具有正式户口和合法的房屋使用证照的公民,或者是具有营业执照的企业和个体工商户及作为正式办公地的机关、团体等单位。

私有房屋出租,作为住宅的,承租人为被安置人,作为非住宅房屋的,产权人为被安置人。

第二十六条摇对被拆除住宅房屋使用人新房的安置地点,应当依据城市规划和新建工程性质确定。对无房产产籍的被拆迁人可以实行易地安置。

对从区位好的地段迁入区位差的地段的被拆除房屋使用人,由拆迁人给予补偿。补偿的标准由市人民政府规定。

第二十七条摇被拆迁人的住宅房屋,应当按原居住面积就近上靠标准房屋套型安置。在标准套型内超过原建筑面积的增加面积款,按照新建房屋的建筑造价收取,由被拆迁人和所在单位各承担。产权归属应与房改政策相衔接。标准套型外要求增加面积的,增如面积款由被拆迁人按安置所在地商品房价格支付。

经被安置人同意,拆迁人可按前款规定,以货币形式安置。

居住无房产产籍房屋的被拆迁人的安置住房,按最小标准房屋套型安置,安置面积即为收费面积,按前款规定收费。

第二十八条摇安置住宅用房必须按《沈阳市城市住宅建设标准规定》进行设计。设计图纸必须经市房屋拆迁主管部门审查。

未按规定标准设计建造的安置住房,不得安置被拆迁人。

第二十九条摇回迁安置期限从公布拆迁之日起计算。规划建筑面积五万平方米以下的,为一年零六个月;五万平方米以上,十万平方米以下,为二年;高层建筑、十万平方米以上的,为二年零六个月。

第三十条摇拆迁人必须先建安置用房,后建其他房屋,保证被拆迁人按期回迁。因拆迁人的责任使自行安排住处的被拆迁人回

缘

迁超过过渡期限的,应当增加临时安置补助费,超期在一年以内的,每月附加~~费用~~;一年以上的每月附加~~费用~~。

第三十一条 摇回迁安置前,拆迁人必须向房屋拆迁主管部门申报安置方案,经批准,方可回迁安置。

## 第五章 摇 法 律 责 任

第三十二条 摇违反本条例规定的下列行为,由房屋拆迁主管部门予以处罚:

(一) 拆迁人挪用、抽逃保障资金的,两年内申请房屋拆迁不予批准。并处以一万元至三万元罚款。

(二) 拆迁人未取得《房屋拆迁许可证》及未按《房屋拆迁许可证》规定拆迁的,责令停止拆迁,补办拆迁手续并对拆迁人按照拆除房屋建筑面积每平方米三十元至四十元处以罚款。罚款额最高不得超过三万元。

(三) 被委托拆迁企业未取得《房屋拆迁资格证书》进行拆迁的,责令停止拆迁,并对被委托拆迁企业处以五千元以下罚款。

(四) 拆迁人擅自降低补偿、安置标准,扩大或者缩小补偿安置范围,责令按规定补偿、安置,并对拆迁人处以一万元至三万元罚款。

(五) 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,由房屋拆迁主管部门对拆迁人予以警告,限期改正,并处以一万元至五万元罚款。

(六) 被拆迁人回迁安置后拒绝腾退过渡用房的,责令限期腾退过渡用房,并处以三千元以下罚款。

第三十三条 摇拆迁人向被拆迁人乱收费的,由房屋拆迁主管部门会同财政、物价管理部门予以警告、限期退还,并处以违法收费总额一倍的罚款。

第三十四条 摇拆迁人不按规定拆迁给被拆迁人造成经济损失的,应当承担赔偿责任。

第三十五条 摇当事人对房屋拆迁主管部门作出的行政处罚决定不服的,可依法申请复议或向人民法院起诉,逾期不申请复议,不起诉,又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的房屋拆迁主管部门申请人民法院强制执行。

第三十六条 摇妨碍房屋拆迁主管部门工作人员执行公务的,由公安部门依照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。

第三十七条 摇房屋拆迁主管部门违反本条例第六条、第七条规定批准拆迁的,对责任人由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,给被拆迁人造成损失的,依法给予赔偿。

## 第六章 摇附 摇 摇 则

第三十八条 摇市人民政府可根据本条例的规定制定实施细则。

第三十九条 摇本条例应用中的具体问题由市人民政府负责解释。

第四十条 摇本条例自 1997年 12月 15日起施行。

1997年 12月 15日发布的《沈阳市建设动迁安置条例》同时废止。