

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·27·115

西安市城市建设拆迁安置办法

(1989年4月12日西安市第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1989年9月23日陕西省第七届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 根据1992年12月23日西安市第十一届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 1993年3月6日陕西省第七届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准的《关于修改〈西安市城市建设拆迁安置办法〉的决定》第一次修正 根据1997年11月13日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第三次会议通过 1998年4月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第二次会议批准的《关于修改〈西安市城市建设拆迁安置办法〉的决定》第二次修正 1998年6月16日西安市人大常委会重新公布)

第一章 总 则

第一条 为保证城市建设拆迁安置的顺利进行,依据国家有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内的城市规划区国有土地上,因城市建设需要拆迁房屋及其附属物的,适用本办法。

第三条 拆迁安置要保证城市建设的需要,保证拆迁人、被拆迁人的合法权益,做到等价有偿,合理安置,按时搬迁。

拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的建设单位或者个人。被拆迁人是指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和管理人)和被拆除房屋及其附属物的使用人。

第四条 西安市房产管理局是本市拆迁安置工作的主管部门。其所属的西安市城市房屋拆迁安置管理办公室(以下简称市拆迁办)具体负责本市拆迁安置管理工作。

阎良区、临潼区和市属各县拆迁安置主管部门,比照市拆迁安置主管部门和市拆迁办的职责权限,负责辖区内的拆迁安置管理工作。但发放、吊销拆迁资格证书除外。

第二章 拆 迁

第五条 拆迁人必须持市规划管理部门批准的用地定点图,建设用地批件,拆迁安置计划,向市拆迁办和拆迁安置主管部门提出申请,经审查批准,领取拆迁许可证。

第六条 用地定点经批准后,应停止户口迁入或分户,冻结房屋出租和互换,不准新建、扩建、改建房屋和其他设施,不得改变房屋使用性质。

拆迁人在规定的时限内不实施拆迁且未按规定办理延期手续的,前款规定即自行解除。

第七条 拆迁人、被拆迁人签订拆迁安置协议后,方可进行拆迁。协议应明确拆迁过渡期限,安置方案,补偿方式,补偿金额,违约责任。

第八条 拆迁安置协议签订后,拆迁人应及时收回被拆迁人的土地使用证、房屋所有权证、租赁凭证,并到土地、房产管理部门办理注销手续。

拆迁人在过渡期满时,应当按照协议的规定要求,及时给被拆迁人予以安置,并办理住房证。

第九条 因城市建设需要拆迁的,可以由市、区、县人民政府组织统一拆迁,也可以由拆迁人自行拆迁或者委托拆迁。实行综合开发的地区,应当实行统一拆迁。

拆迁人委托拆迁的,被委托人应是取得拆迁资格证书的单位。拆迁安置主管部门和市拆迁办不得接受委托实施拆迁。

拆迁安置工作人员必须经市拆迁办培训、考核合格,执行职务时应当佩戴标志,持证上岗。

第十条 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,由拆迁安置主管部门裁决。被拆迁人是批准拆迁的房屋拆迁安置主管部门或者市拆迁办的,由同级人民政府裁决。裁决部门需要索取证据的,当事人、有关部门、组织和个人应当按要求提供

或者补充证据。当事人对裁决不服的,可以在接到裁决书之日起十五日内向人民法院起诉。在诉讼期间,拆迁人已给被拆迁人作了安置或者提供了过渡用房的,不停止拆迁的执行。

拆迁安置事宜达成协议后,拆迁人与被拆迁人一方或双方不履行协议的,当事人可直接向人民法院起诉。

第十一条 在房屋拆迁公告规定的拆迁期限内,被拆迁人无正当理由拒绝拆迁的,市、区、县人民政府可以作出责令限期拆迁的决定,逾期不拆迁的,责成有关部门强制拆迁,或者由市拆迁办、拆迁安置主管部门申请人民法院强制拆迁。

第十二条 拆除产权有争议的房屋或无主房屋,在市拆迁办或拆迁安置主管部门公布的规定拆迁期限内,纠纷未解决或尚未明确产权归属的,由拆迁人提出补偿安置方案,并对房屋使用人作临时安置,报市拆迁办或拆迁安置主管部门批准后方可实施拆迁。批准拆迁前,市拆迁办、拆迁安置主管部门应当组织拆迁人对被拆迁房屋作勘察记录,并向公证机关办理证据保全。拆迁人应将安置的房屋交当地房产管理部门代管。

第十三条 拆除用于公益事业的房屋及其附属物,拆迁人应当按照城市规划要求,在原地或易地按其原性质、原规模予以重建,或者按照重置价格予以补偿。

拆除非公益事业房屋的附属物不作产权调换,由拆迁人给予适当作价补偿。

第十四条 拆迁涉及国家另有规定的房屋、古迹、文物、寺庙、树木及其他设施,应由市拆迁办和拆迁安置主管部门会同有关部门按国家法律、法规和政策规定,结合本办法处理。

第三章 安 置

第十五条 拆除住宅用房和非住宅用房,可以按原建筑面积以房屋形式安置,也可以按原建筑面积以货币形式安置。

拆迁人与被拆迁人协议以货币形式安置的,拆迁人向被拆迁人支付拆迁安置费,由被拆迁人自行安置。房屋拆迁安置费支付标准,由市人民政府制定。

第十六条 安置住宅用房,实行有偿安置、优惠售房的原则。鼓励被拆迁人按市人民政府规定的价格购买住宅房屋。

对按照原建筑面积安置住房确有困难的被拆除房屋使用人，可以适当增加房屋安置面积。

城墙以内的住房安置到城墙以外的，可以按地段适当增加安置面积。

第十七条 对被拆除房屋使用人的安置地点，应根据城市规划的要求和建设工程性质确定。拆迁安置，可以在拆迁范围内安置，也可以易地安置。

在原地新建住宅用房的，对原居住者一般在拆迁范围内安置，建设非住宅用房和其他设施的，对被拆迁人应作易地安置。在沿街新建商业用房的，对原沿街商业户一般在拆迁范围内沿街安置。

第十八条 持有拆迁范围内的房屋所有权证且未出租的，持有拆迁范围内的房屋租赁凭证有正式户口、粮食关系，并在其中居住的，均应安置住房。

符合前款住户在外地工作的配偶，未婚现役军人，在校学生，被劳教、劳改人员，也应给予安置住房。

第十九条 对拆迁范围内的空户、挂户和在规划部门定点后迁入、分户的，非法占用房屋、土地和违章建筑的，均不予安置补偿。

第二十条 安置被拆迁人住房时，对安置在楼房的行动不便的残疾者，一般应安排在三层(含三层)以下，但一户安置两套(含两套)以上住房的，应高低层搭配。

第二十一条 市政建设管理部门，拓宽道路需要拆除房产管理部门管理的房屋和全民单位的房屋时，应给予补偿并协助搬迁。拆除集体单位房屋时，应按原拆除面积给予安置。

第四章 补 偿

第二十二条 拆迁房屋的补偿方式为产权调换，作价补偿，产权调换与作价补偿相结合。

产权调换应根据拆除、安置的房屋价值折算退补。

第二十三条 拆除建筑物、构筑物、附着物的补偿款额，由拆迁人依照西安市拆迁房屋估价规定给予补偿。补偿款额不能高于原拆除物的重置价。

第二十四条 拆迁生产、营业用房、造成停产、停业的，在协议

规定过渡期内,由拆迁人发给经济损失补偿费。超过过渡期的,在原补偿基础上增发补偿费。

第二十五条 拆迁中的过渡用房,可由被拆迁人自行安排,也可由拆迁人提供。自行安排,并按规定期限搬迁的,由拆迁人按被拆迁人原房屋建筑面积发给过渡补助费。逾期不搬迁的,不发逾期过渡补助费。由拆迁人安排过渡用房的,不发过渡补助费,被拆迁人应按照规定缴纳过渡用房房租。

被拆迁人搬迁时,拆迁人应发给搬家补助费。

第二十六条 拆迁安置补偿工作完毕后,拆迁人应将有关拆迁安置补偿清册报送市拆迁办和拆迁安置主管部门审查备案。

第五章 奖励与处罚

第二十七条 在拆迁安置中,对认真执行本办法,做出显著成绩的;同阻挠、破坏拆迁安置行为作斗争的;主动放弃安置要求的,由市拆迁办和拆迁安置主管部门或拆迁人给予表彰、奖励。

第二十八条 对有下列行为之一的,视情节轻重予以处罚:

(一)无房屋拆迁许可证擅自拆迁的,责令停止拆迁,赔偿经济损失,情节严重的,并处以拆迁面积每平方米 20 元以下的罚款,对直接责任人,处以 200 元以上 1000 元以下的罚款;

(二)无拆迁资格承担拆迁业务的,予以警告,责令停止拆迁,赔偿经济损失,没收违法所得,情节严重的,并处以 5000 元以上 1 万元以下罚款;

(三)委托无拆迁资格的单位拆迁的,责令被委托拆迁单位停止拆迁,赔偿经济损失,情节严重的,对委托单位和被委托单位分别处以 5000 元以上 1 万元以下的罚款;

(四)拆迁人随意降低或提高补偿安置标准、滥发补偿费的,以及擅自扩大或缩小补偿安置范围的,责令限期改正,情节严重的,对拆迁人处以 5000 元以上 2 万元以下罚款,对直接责任人处以 200 元以上 500 元以下罚款;

(五)拆迁工作人员无证上岗的,责令离岗,并按每人 200 元对拆迁人处以罚款;造成不良后果的,责令拆迁人限期整顿,情节严重的,吊销拆迁许可证。

第二十九条 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,责令限期改正,并按下列规定予以处罚:

(一)6个月以上不足1年的,处以5000元以上3万元以下罚款;

(二)1年以上1年半以内的,处以3万元以上5万元以下罚款;

(三)1年半以上的,吊销拆迁许可证或拆迁资格证书,依法向被拆迁人赔偿经济损失。

第三十条 被拆迁人未取得住房证,强行迁入安置房屋的,责令限期搬出,情节严重的,处以500元以上5000元以下罚款。

第三十一条 被拆迁人得到安置后,拒绝腾退拆迁人提供的临时过渡房的,责令限期退还,并视其情节处以500元以上3000元以下罚款。

第三十二条 对本办法规定的行政处罚,由市拆迁办和拆迁安置主管部门依照法律、法规的规定进行。处罚金额在3万元以上或者吊销拆迁许可证、拆迁资格证书的,当事人有要求举行听证的权利。

当事人对行政处罚决定不服,可按行政复议条例或行政诉讼法的规定申请复议或提起诉讼。当事人不申请复议、不起诉,又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第三十三条 市拆迁办和拆迁安置主管部门及有关部门工作人员,在拆迁安置中,有弄虚作假、贪污受贿、营私舞弊行为的,应依法处理。

第三十四条 在拆迁安置过程中,对聚众闹事、行凶打人的,由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》处理;构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

第六章 附 则

第三十五条 本办法实施细则和拆迁房屋估价规定由西安市人民政府制定。

第三十六条 本办法具体应用问题,由西安市人民政府解释。

第三十七条 本办法自公布之日起施行。