摇图书在版编目（悦孕）数据

摇中华人民共和国法典 辕法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京 法律出版社

摇陨杂月晕 苑远原缘员怨苑原[illegible]

摇Ⅰ援中… 摇Ⅱ援全 摇Ⅲ援法典 原中国 摇Ⅳ援[illegible]

摇中国版本图书馆 悦孕数据核字（[illegible]）第 [illegible]号

摇©法律出版社 · 中国

法律出版社 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼（[illegible]）
电子邮件 辕[illegible] 摇电话 辕[illegible]
网址 辕[illegible] 摇摇传真 辕[illegible]

法规出版中心 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼（[illegible]）
电子邮件 辕[illegible]
读者热线 辕[illegible] 摇传真 辕[illegible]

书号 陨杂月晕 苑远原缘员怨苑原[illegible]

需要全本请访问 www.ertongbook

长沙市城市房屋拆迁管理条例

（员愿愿年 远月 圆匝日长沙市第十一届人民代表大会常务委员会第四次会议通过摇员愿愿年 愿月 源日湖南省第九届人民代表大会常务委员会第三次会议批准）

目　　录

第一章摇总摇摇则
第二章摇一般规定
第三章摇拆迁补偿
第四章摇拆迁安置
第五章摇法律责任
第六章摇附摇摇则

第一章摇总摇摇则

第一条摇为加强城市房屋拆迁管理，保障城市建设顺利进行，保护拆迁当事人的合法权益，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条摇凡在本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，适用本条例。

第三条摇本条例所称拆迁人，是指取得房屋拆迁许可证的建设单位或者个人。本条例所称受托拆迁人，是指依法取得房屋拆迁资格证书，接受拆迁人委托，组织实施房屋拆迁的单位。

本条例所称被拆迁人，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的管理人）和被拆除房屋及其附属物的合法使用人。

第四条摇城市房屋拆迁必须符合城市规划，有利于城市旧区

改建。

第五条摇拆迁人必须依照本条例规定,对被拆迁人给予补偿和安置;被拆迁人必须服从城市建设需要,在规定的期限内完成搬迁。

第六条摇市人民政府房屋拆迁主管部门主管本市市区城市房屋拆迁工作,县(市)人民政府房屋拆迁主管部门主管本辖区城市房屋拆迁工作;其他有关行政部门应当依照各自职责做好城市房屋拆迁管理工作。

摇摇第七条摇本市县级以上人民政府应当加强对城市房屋拆迁工作的领导,对在城市房屋拆迁工作中有突出贡献的单位和个人给予奖励。

第二章摇一 般 规 定

第八条摇单位或者个人需要拆迁房屋及其附属物的,必须向房屋拆迁主管部门提出申请,并交验下列文件、资料:

(一)建设项目计划批准文件;

(二)建设用地规划许可证和经批准的规划平面总图;

(三)建设用地批准书和用地红线图;

(四)拆迁计划和拆迁方案;

(五)异地安置的房屋所有权证或者建设工程规划许可证,回迁安置的房屋设计平面图。

第九条摇过渡安置被拆除房屋使用人的,办理拆迁许可证时,拆迁人须将安置房建设总投资缓冲余的资金存入开户银行的专门帐号,作为安置房建设专用资金,专款专用,并接受房屋拆迁主管部门监督。

第十条摇房屋拆迁主管部门自收到拆迁申请及有关文件和资料之日起十五日内,对符合本条例规定的,核发房屋拆迁许可证;对不符合本条例规定的,不予核发房屋拆迁许可证,并书面通知申请人。

第十一条摇拆迁人领取房屋拆迁许可证后方可拆迁。实施房屋拆迁不得扩大或者缩小拆迁许可证规定的拆迁范围,不得超过房屋拆迁许可证规定的拆迁期限。因特殊情况需要延长期限的,拆迁人应当在拆迁期限届满前三十日提出申请,报房屋拆迁主管

部门批准后并予公告。但延长期限不得超过六个月。

第十二条摇房屋拆迁主管部门发放房屋拆迁许可证后,应当将拆迁人和受托拆迁人、建设项目名称、拆迁范围和拆迁期限等以房屋拆迁公告的形式在拆迁地域予以公布,并书面通知公安、工商行政、规划等有关部门,在拆迁期限内暂停办理户口迁入、分户、发放营业执照、房屋改建扩建、抵押、租赁等有关手续。

在拆迁期限内因出生、婚嫁、军人转业和复员退伍等确需入户或者分户的,经县级以上人民政府批准后方可办理。

第十三条摇房屋拆迁公告发布后,拆迁范围内经鉴定为危房的,拆迁人应当先予拆除。

第十四条摇本市各级人民政府可以组织统一拆迁,拆迁人也可以自行拆迁或者委托拆迁。

城市重点建设、市政建设和实行综合开发的地区应当由人民政府组织统一拆迁。

具有拆迁资格的拆迁人可以自行拆迁。

不具有拆迁资格的拆迁人必须委托拆迁,受托拆迁人不得再行委托。委托双方应当签订委托拆迁书面合同,并报房屋拆迁主管部门备案。

房屋拆迁主管部门不得接受拆迁委托和指定拆迁委托。

第十五条摇城市房屋拆迁实行拆迁资格证制度。自行拆迁的拆迁人和受托拆迁人,必须按规定取得房屋拆迁主管部门颁发的《城市房屋拆迁资格证书》,并根据资质等级承担相应的拆迁业务。

拆迁业务人员必须取得房屋拆迁主管部门颁发的《城市房屋拆迁执业证》,在开展拆迁业务时应当出示拆迁执业证。对无拆迁执业证的,被拆迁人有权拒绝商议拆迁安置有关事宜。

第十六条摇公安、粮食、教育等部门应当凭被拆迁人房屋安置证明,办理被拆迁人粮食、户口迁移和转学等手续。

第十七条摇拆迁人和被拆迁人应当在规定的拆迁期限内,依照本条例规定签订补偿、安置协议,并报房屋拆迁主管部门备案。

补偿、安置协议应当包括补偿形式、补偿金额,安置用房地点、楼层、部位、建筑面积,过渡方式和过渡期限,违约责任以及双方约定的其他条款。

第十八条摇被拆除房屋的权属、面积、结构、用途等,以房地产

管理部门出具的产权证明为依据。

已改变使用性质的被拆除房屋,以规划行政主管部门批准的文件为依据。

第十九条摇拆迁人和被拆迁人在规定的拆迁期限内,就拆迁补偿、安置问题达不成协议的,任何一方均可申请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,由同级人民政府裁决。

当事人对裁决不服的,可在接到裁决书之日起十五日以内向人民法院起诉。在诉讼期间如拆迁人已给被拆迁人作了安置或者提供了过渡用房的,不停止拆迁的执行。但对被拆除房屋及其附属物应向公证机关办理证据保全。

第二十条摇在房屋拆迁公告规定的或者本条例第十九条第一款规定的裁决作出的拆迁期限内,被拆迁人无正当理由拒绝拆迁的,市、县(市)人民政府可以作出责令限期拆迁的决定,逾期不拆迁的,由作出决定的人民政府责成有关部门强制拆迁,或者由房屋拆迁主管部门申请人民法院强制执行。

第二十一条摇法律、法规对拆迁军事设施、教堂、寺庙、文物古迹、侨房等另有规定的,从其规定。

第二十二条摇房屋拆迁主管部门应当对房屋拆迁活动进行监督检查。被检查者应当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。

第二十三条摇拆迁范围内的房屋拆除完毕后,拆迁人应向房屋拆迁主管部门申请验收。验收合格后,规划行政主管部门和建筑工程管理部门方可核发拆迁范围内的建设工程规划许可证和施工许可证。

第二十四条摇房屋拆迁主管部门应当建立、健全拆迁档案制度,加强对拆迁档案资料的管理。

第三章摇拆 迁 补 偿

第二十五条摇拆迁人对被拆除房屋及其附属物的所有权人,必须依照本条例的规定给予补偿。

拆除违法违章建筑和建设工程规划许可证规定无条件拆除的临时建筑,不予补偿。拆除未超过批准使用期限的临时建筑,按原

源需要全本请访问 www.ertongbook

建筑安装工程造价结合使用期限予以补偿。

第二十六条摇拆迁补偿实行产权调换、作价补偿,或者产权调换和作价补偿相结合的形式;具体补偿形式,由拆迁人与被拆迁人按照本条例的规定协商确定。

产权调换的面积按照所拆房屋的建筑面积计算。

作价补偿的金额按照所拆房屋建筑面积的重置价格结合成新结算;或者参照评估作价的金额结算。

除国家投资建设以外的其他房地产开发的拆迁补偿,应当鼓励实行作价补偿形式。作价补偿参照评估作价金额结算的,应当由具有相应资质的评估机构按照公平、公正原则,合理评估。

第二十七条摇以产权调换形式偿还的非住宅房屋,偿还建筑面积与原建筑面积相等的不作差价结算;偿还建筑面积超过或者不足原建筑面积的部分,均按商品房价格结算。其中营业性房屋偿还后,房屋的公共分摊面积大于原被拆除房屋公共分摊面积的,可以增加偿还面积,并按重置价格结算。

第二十八条摇以产权调换形式偿还单位自管和私人所有的住宅房屋,偿还建筑面积与原建筑面积相等的不作差价结算;偿还建筑面积不足原建筑面积的部分,按商品房价格结算;偿还建筑面积超过原建筑面积六平方米以下的部分,按重置价格结算;超过六平方米的部分,按商品房价格结算。

以产权调换形式偿还房地产管理部门直管的住宅房屋,其价格结算和产权处理办法由市人民政府根据省人民政府的有关规定制定。

第二十九条摇实行异地安置并降低安置地域类别的,每降低一个地域类型,在原房屋建筑面积的基础上无偿增加5%的建筑面积。

实行异地安置并提高安置地域类别的,偿还建筑面积与原建筑面积相等的部分,按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,按商品房价格结算;偿还建筑面积不足原建筑面积的部分,按重置价格结算。

地域类别的划分由市、县(市)人民政府规定。

第三十条摇拆除用于公益事业的房屋及其附属物,拆迁人应当按照其原性质、原规模予以重建,或者由拆迁人给予补偿,由市、县(市)人民政府按照城市规划统筹安排。

拆除非公益事业房屋的附属物不作产权调换，由拆迁人按该附属物的重置价格结合成新作价补偿。

第三十一条摇在拆迁范围内的私有房屋，所有人死亡又无继承人、所有人下落不明又无合法代理人以及所有权不清的，由房地产管理部门依法代管。

第三十二条摇拆除依法代管的房屋，应以产权调换形式补偿，由拆迁人与代管人签订补偿、安置协议，并向公证机关办理公证和证据保全。

第三十三条摇拆除有产权纠纷的房屋，在房屋拆迁公告规定的拆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。拆迁前，房屋拆迁主管部门应当组织拆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。

第三十四条摇拆除设有抵押权的房屋实行产权调换的，由抵押权人和抵押人重新签订抵押协议。抵押权人和抵押人在房屋拆迁公告规定的拆迁期限内达不成抵押协议的，由拆迁人参照本条例第三十三条的规定实施拆迁。

拆除设有抵押权的房屋实行作价补偿的，由抵押权人和抵押人重新设立抵押权或者由抵押人清偿债务后，方可给予补偿。

第三十五条摇拆除租赁期限未届满的出租住宅房屋，应当实行产权调换，可以继续维持原租赁关系。因拆迁引起原租赁合同条款变更的，由租赁双方作相应修改。

第三十六条摇房屋拆迁时，公有住宅房屋的使用人要求购买原房屋的，经房屋所有人同意，按原房屋建筑面积的重置价格作价，向房屋所有人支付房屋价款后，按私有房屋进行拆迁补偿。

第三十七条摇拆除企业生产用房，按原建筑面积及原生产工艺和有关设施安装的标准，以现行通用厂房的标准，另行选址重建，或者作价补偿。

拆除企业生产用房的附属物和不能搬迁的设施、设备，按重置价格结合成新价作补偿。

第三十八条摇拆除电力、电讯、给排水、燃气等设施，根据国家有关规定办理；已废弃不用的不予补偿。

第三十九条摇因城市道路、桥梁、给排水、燃气管网等工程建设，需拆除少量房屋及其附属物且不影响被拆迁人正常生产、生活

的，按重置价格作价补偿。

拆迁范围内的公共绿地、树木、花卉、苗木等，依照有关法律、法规处理。

第四章摇拆 迁 安 置

第四十条摇拆迁人对应当安置的被拆除房屋使用人，依照本条例规定给予安置。

已按评估作价补偿的被拆迁人和被拆除的违法违章建筑、临时建筑的使用人，不予安置。

第四十一条摇对被拆除房屋使用人的安置地点，根据建设工程的性质，按照有利于实施城市规划和城市旧区改建的原则确定，可以异地安置，也可以回迁安置。异地安置被拆除房屋使用人的，除人民政府组织统一拆迁外，应当一次性安置。

第四十二条摇拆除住宅和非住宅房屋，按照原建筑面积安置。凡降低或者提高安置地域类别的，按本条例第二十九条规定执行。

第四十三条摇拆除非住宅房屋造成停产、停业引起经济损失的，由拆迁人付给适当补助费。

第四十四条摇拆除非住宅房屋，由拆迁人按实付给被拆除房屋使用人的搬迁补助费，其中生产设备的拆卸、搬运、安装费用按国家规定标准付给。

拆除住宅房屋，由拆迁人按规定付给被拆除房屋使用人搬家补助费。一次性安置的，付给一次搬家补助费 过渡安置的，付给两次搬家补助费。

第四十五条摇被拆迁除住宅房屋的使用人自行解决过渡用房的，由拆迁人按规定付给过渡补助费。

由拆迁人提供过渡用房的，不付给过渡补助费。

第四十六条摇本条例第四十三、四十四、四十五条规定的补助费，其标准由市人民政府另行规定。

第四十七条摇拆迁人提供的过渡用房，必须办理房屋安全鉴定手续。安置房建成交付使用后，被拆除房屋使用人应腾退过渡用房。

第四十八条摇拆迁过渡期限自被拆迁人腾空房屋之日起，一般不得超过十八个月。拆迁人、被拆迁人双方应当遵守过渡期限

的协议。

第四十九条摇由于拆迁人的责任延长过渡期限的，从逾期之日起，拆迁人应当按下列规定给被拆除房屋使用人增付过渡补助费；

（一）对被拆除房屋使用人自行解决过渡用房的，延长时间在一年以内的，增付一倍过渡补助费；延长时间超过一年的，自超过之月起增付二倍过渡补助费。

（二）对由拆迁人提供过渡用房的，除协议另有约定外，延长时间在一年以内的，按标准付给过渡补助费；延长时间超过一年的，自超过之月起增付一倍过渡补助费。

第五章摇法 律 责 任

第五十条摇拆迁人违反本条例规定，有下列行为之一的，由房屋拆迁主管部门予以警告，责令改正，可按房屋建筑面积处以每平方米 缮圆元以上 员园园元以下的罚款，并依法承担相应的民事责任：

（一）未取得房屋拆迁许可证擅自拆迁的；

（二）未按房屋拆迁许可证的规定拆迁的；

（三）委托未取得房屋拆迁资格证书的单位拆迁的。

第五十一条摇拆迁人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，由房屋拆迁主管部门予以警告，责令改正，并可处 员园园园元以上 猿园园园元以下的罚款。

第五十二条摇拆迁人无正当理由超过规定拆迁期限的，由房屋拆迁主管部门予以警告，责令改正，并可从逾期之月起处以每月猿园园园元罚款。

第五十三条摇拆迁人擅自延长过渡期限的，由房屋拆迁主管部门予以警告，责令拆迁人限期安置被拆迁人，并可按过渡安置户数对拆迁人处以每户每月员园园元罚款。

第五十四条摇被拆迁人违反协议拒绝腾退过渡用房的，由房屋拆迁主管部门予以警告，责令限期腾退过渡用房，并可处每日员园元以上 猿园元以下罚款。

第五十五条摇阻碍房屋拆迁主管部门工作人员执行公务，辱骂、殴打房屋拆迁人员，应当给予治安处罚的，由公安机关予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

愿

第五十六条摇房屋拆迁主管部门工作人员，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，依法给予行政处分 构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章摇附摇摇则

第五十七条摇单位自行拆除内部房屋及其附属物的，由市人民政府另行规定。

第五十八条摇本条例经湖南省人民代表大会常务委员会批准后，由长沙市人民代表大会常务委员会公布实施。