



长春市

法规规章汇编

1998

长春市人民代表大会 常务委员会公告

第 2 号

《长春市城市房屋拆迁管理条例》由长春市第十一届人民代表大会常务委员会第三次会议于 1998 年 4 月 24 日审议通过，经吉林省第九届人民代表大会常务委员会第三次会议于 1998 年 5 月 22 日批准，现予公布施行。

1998 年 6 月 1 日

长春市城市房屋拆迁管理条例

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋拆迁的管理,保障城市建设顺利进行,适应住房制度改革的需要,保护拆迁当事人的合法权益,根据有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 凡在本市城市规划区内国有土地上,因城市建设需要拆迁房屋及其附属物的,适用本条例。

第三条 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使用人。

第四条 城市房屋拆迁必须符合城市规划和有利于城市旧区改建。

第五条 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,在规定的搬迁期限内完成搬迁。

第六条 市城乡建设委员会是市人民政府城市房屋拆迁工作的行政主管部门,在城市房屋拆迁工作中的主要职责是:

(一)贯彻和实施有关城市房屋拆迁的法律、法规;

(二)依法审查、批准房屋拆迁单位资格和拆迁申请,核发《房屋拆迁资格证书》、《房屋拆迁许可证》;

(三)指导、监督、检查城市房屋拆迁工作；

(四)依法裁决房屋拆迁纠纷。

市城乡建设委员会下设的城市建设房屋拆迁管理办公室负责城市房屋拆迁的日常管理工作。

第七条 市人民政府应当加强对城市房屋拆迁工作的领导。计划、规划、房地、土地、城建、公用、工商、公安、司法等部门及电业、金融等单位，应当依照本条例的规定及时办理城市房屋拆迁中的相关业务。

第二章 拆迁管理

第八条 实行综合开发的地区,因城市建设需要拆迁房屋及其附属物的,由市人民政府组织有拆迁资格的单位统一拆迁。

第九条 本条例第八条规定以外的其他建设项目,一般应当实行委托拆迁,被委托人必须是取得房屋拆迁资格证书的单位,委托双方应当签订书面协议,并报市房屋拆迁行政主管部门备案。

符合自行拆迁条件的,经市房屋拆迁行政主管部门审查批准,可以实行自行拆迁。

市房屋拆迁行政主管部门不得接受拆迁委托。

第十条 房屋拆迁实行回迁房屋建设专项资金制度。回迁房屋建设专项资金由拆迁人专户存储,用于回迁房屋建设,由市房屋拆迁行政主管部门监督使用。具体办法和标准由市人民政府制定。

第十一条 申请房屋拆迁的单位或者个人,必须到市房屋拆迁行政主管部门办理《房屋拆迁许可证》,同时交纳拆迁管理费。办理房屋拆迁许可证应当提交下列文件和资料:

(一)房屋拆迁申请和拆迁计划;

(二)建设计划、建设规划和建设用地批准文件;

(三)回迁房屋建设专项资金存储到位的证明和建设项目资金证明;

(四)经市规划行政主管部门批准的回迁房屋位置建设平面图。

《房屋拆迁许可证》自签发之日起三个月内未实施拆迁的,

自行废止。

第十二条 房屋拆迁许可证发放后五日内,市房屋拆迁行政主管部门应当将建设项目名称、拆迁人、拆迁范围、安置方式、拆迁期限等有关事项,以房屋拆迁公告的形式予以公布,并通知有关部门暂停办理房屋调配、互换和交易,暂停核发工商营业执照。

第十三条 房屋拆迁公告发布后,拆迁人应当对拆迁区域进行调查摸底;办理被拆除房屋的成新鉴定和产权灭失登记手续;在规定的期限内,与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议。拆迁人向市房屋拆迁行政主管部门报送补偿安置方案、回迁房屋平面图,经市房屋拆迁行政主管部门审查批准后,以房屋拆迁通告的形式,将搬迁期限及其他需要被拆迁人了解的事项予以公布。

房屋拆迁通告发布前,拆迁人不得要求被拆迁人搬迁;拆迁人要求搬迁的,被拆迁人有权拒绝。

在通告规定的搬迁期限内,被拆迁人不得拒绝搬迁。

第十四条 根据不同的安置方式,拆迁补偿安置协议应当规定补偿的形式和金额、安置用房的面积和地点、搬迁过渡方式和过渡期限、增加面积安置费、安置货币金额和支付期限、违约责任以及当事人认为需要订立的其他事项。

拆迁补偿安置协议应当报市房屋拆迁行政主管部门备案,拆迁当事人也可以到公证机关办理公证。

第十五条 拆迁人在拆除房屋前,经有关部门会签后,到市房屋拆迁行政主管部门办理《房屋拆除许可证》,并由拆迁人或被拆除房屋所有权人组织具有拆除资格的单位拆除。

第十六条 拆迁人不得擅自改变批准的拆迁范围和拆迁期限、扩大或者缩小安置面积、提高或者降低补偿标准、货币安置标准。

在规定的搬迁期限内,拆迁人不得对被拆迁人断水、电、气、热,不准拆除未搬迁的被拆迁人的房屋。

第十七条 拆迁人与被拆迁人对安置方式、补偿形式和金额、安置用房面积和地点、搬迁过渡方式和过渡期限、安置货币金额和支付期限等事项,经协商达不成协议的,由市房屋拆迁行政主管部门裁决;被拆迁人是市房屋拆迁行政主管部门的,由市人民政府裁决。

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,如拆迁人已给被拆迁人作了安置或者提供了周转用房的,不停止拆迁的执行。

第十八条 在拆迁通告规定的或者本条例第十七条第一款规定的裁决作出的搬迁期限内,被拆迁人无正当理由拒绝搬迁的,市人民政府可以作出限期搬迁的决定;逾期仍拒绝搬迁的,市人民政府可以责成有关部门强制搬迁,或者由市房屋拆迁行政主管部门申请人民法院强制执行。

第十九条 被拆除房屋使用人的过渡用房以自行解决为主,无力自行解决的,由职工所在单位协助解决。单位解决又确有困难的,由拆迁人负责提供过渡用房。

第二十条 职工因拆迁误工,其所在单位应当凭拆迁证明予以准假。

第二十一条 法律、法规对拆迁军事设施、教堂、寺庙、文物古迹等另有规定的,依照有关的法律、法规执行。

第二十二条 拆除有纠纷的房屋,在市房屋拆迁行政主管部门公布的规定期限内纠纷未解决的,由拆迁人提出补偿安置方案,报市房屋拆迁行政主管部门批准后实施拆迁。拆迁前,市房屋拆迁行政主管部门应当组织拆迁人对被拆除房屋进行勘察记录,并到公证机关办理证据保全。

第二十三条 市房屋拆迁行政主管部门应当建立、健全拆迁档案制度,加强对拆迁档案资料的管理。

第三章 拆迁补偿

第二十四条 拆除有合法证照的房屋及其附属物,拆迁人要依照本条例的规定对其所有人(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。拆除未超过批准期限的临时建筑给予适当的补偿,但核发证照时已明确不予补偿的除外。

拆除违法建筑、超过批准期限的临时建筑不予补偿。

第二十五条 拆迁补偿实行产权调换、作价补偿或者产权调换与作价补偿相结合的形式。

因市政、环卫设施、园林绿化建设需要拆迁房屋的,补偿形式由市人民政府确定。

产权调换的面积按照所拆房屋建筑面积计算。

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。

第二十六条 拆除用于公益事业的房屋及其附属物,拆迁人应当按照原性质、原规模予以重建,或者按照重置价格给予补偿,由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,由拆迁人给予适当作价补偿。

第二十七条 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,按照商品房价格结算;偿还建筑面积不足原建筑面积的部分,按照重置价格结合成新结算。

第二十八条 以产权调换形式偿还的国有直管住宅房屋,

其偿还建筑面积与原建筑面积相等的,互不结算差价;其偿还的建筑面积大于或小于原建筑面积时,其超出或者不足部分,按照新建房屋的建设成本价格结算。

第二十九条 以产权调换形式偿还的住宅房屋(国有直管住宅房屋除外),偿还的建筑面积与原建筑面积相等的,按照重置价格结合成新结算;偿还的建筑面积大于或者小于原建筑面积的,其超出或者不足部分按照新建房屋的建设成本价格结算。

第三十条 拆除出租私有住宅房屋,实行产权调换的,原租赁关系继续保持,因拆迁而引起变动原租赁合同条款的,应当作相应修改。

第三十一条 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市房屋拆迁行政主管部门公布的拆迁期限内达不成抵押协议的,由拆迁人按照本条例第二十二条的规定实施拆迁。

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。

第三十二条 拆除非住宅房屋造成被拆迁人停产、停业的,由拆迁人对被拆迁人付给停产、停业补助费;引起被拆迁人经济损失的,由拆迁人给被拆迁人适当补助。

停产、停业补助费和经济损失补助费的标准及补助办法由市人民政府制定。

第三十三条 拆除房屋涉及煤气、有线电视、电话等设施时,由拆迁人予以恢复,所需费用由拆迁人承担。

第三十四条 拆除住宅房屋,由拆迁人一次性付给被拆除房屋使用人搬家补助费;采用房屋安置的,还应当按照拆除房屋使用面积,在过渡期限内付给临时安置补助费。

拆迁住宅兼营业用房,除发给搬家补助费、临时安置补助费外,另付给一次性停产、停业补助费。

第三十五条 对在违法建筑、超过批准期限的临时建筑内生产、营业或者居住的,不发补助费,并责令在限期内自行拆除,逾期不拆除的,由市房屋拆迁行政主管部门组织有关部门拆除,以料抵工。

第四章 拆迁安置

第三十六条 拆迁人对应当安置的被拆除房屋使用人,依照本条例的规定给予安置。

被拆除住宅房屋使用人,是指在拆迁范围内具有合法住宅房屋承租关系证明的公民或者未出租的私房所有人。被拆除非住宅房屋使用人,是指在拆迁范围内具有营业执照或者作为正式办公地的机关、团体、企业、事业单位。

第三十七条 拆迁安置采用房屋安置、货币安置或者房屋安置与货币安置相结合的方式。

安置方式的选择由拆迁人与被拆除房屋使用人(私房系所有权人)协商确定,协商意见不一致的,拆迁人能够提供安置房屋的,实行房屋安置;无法提供安置房屋的,实行货币安置。具体安置方式由城市建设房屋拆迁管理办公室确定。

因市政、环卫设施、园林绿化建设拆除房屋的,安置方式由市人民政府确定。

第三十八条 采用房屋安置的被拆除住宅房屋使用人,回迁时可以按照安置地点届时房改售房价格购买安置房屋。

第三十九条 对被拆除房屋使用人的安置地点,应当根据城市规划对建设地区的要求和建设工程的性质,按照有利于实

施城市规划和城市旧区改建的原则确定。

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,应当增加安置面积。其增加的部分,按照拆迁地与安置地拟建商品房屋市场价格的差价换算差价款增加面积安置,具体办法由市人民政府制定。

第四十条 拆除住宅房屋,按照原使用面积安置。原房屋厨房、卫生间(厕所)、厅的总面积不足 10.8 平方米的,增加到 10.8 平方米,增加面积部分不交纳费用。

回迁住宅房屋使用面积不得小于 25 平方米。

第四十一条 回迁安置时属于自然增加面积的,折算成建筑面积后,按照建筑成本交纳费用;还需增加面积的,可以提出申请增加使用面积 10 平方米安置,折算成建筑面积后,按照建设成本交纳费用。增加面积的部分,所有权归交纳费用者所有。

第四十二条 拆除非住宅房屋,按照原建筑面积安置。房屋的建筑面积以房屋产权证标明的建筑面积为准。

第四十三条 采用货币安置的被拆除房屋使用人应得的安置货币,等于按照本条例第四十条第一款的规定计算所得的使用面积折算成建筑面积乘以被拆除房屋所在区位的货币安置标准减去被拆除房屋所有人的被拆除房屋的补偿费用。

第四十四条 货币安置标准为被拆除房屋所在区域内拟建商品房屋市场价格。

被拆除房屋所在区域内拟建商品房屋的市场价格由市房屋拆迁行政主管部门会同物价部门组织有关部门和评估机构认定,所需费用由拆迁人承担。

第四十五条 被拆除房屋为住宅的,房屋建筑面积以产权证标明的建筑面积为准。无法提供产权证的,按照被拆除房屋使用面积乘以 1.42 计算,原使用面积以房屋使用证标明的使用面

积为准,房屋使用证未标明使用面积的,以实际测量为准。

第四十六条 被拆除住宅房屋使用人采用房屋安置的,安置地点按照下列规定办理:

(一)新建工程为住宅或者以住宅为主的,原地安置;

(二)新建工程以非住宅为主的,先安置被拆除住宅房屋使用人,新建住宅安置面积不足的,可以易地安置;

(三)新建工程为非住宅的,易地安置。

第四十七条 拆迁人安置被拆除房屋使用人的新建回迁房屋必须符合国家颁布的建筑设计规范和质量标准。

在城市规划允许的情况下,新建用于安置被拆迁人的南向住宅房屋的建筑面积,不得少于需要安置用房的被拆迁人原南向住宅房屋的总建筑面积。

第四十八条 安置回迁房屋坚持公平、公正的原则,实行公开自选。具体办法由市人民政府制定。

第四十九条 在拆迁范围内,个体业户具备下列条件的,由拆迁人按照原建筑面积安置营业用房:

(一)合法的营业执照持有人是房屋的所有人、承租人或者是与其共同生活的家庭成员;

(二)营业用房具有单独的房屋承租关系,并且按照非住宅房屋租金标准交纳租金的;

(三)有营业面积不小于 10 平方米的营业专用房间,并且不在其中居住的。

第五十条 《吉林省城市建设管理条例》(1986 年 2 月 21 日)颁布前居住在自建但无房屋证照的独立住宅房屋,其使用人具有拆迁区域内正式户口、粮食关系,又确无其他住处的,拆迁人可以对其使用人按照最小使用面积房屋有偿安置,按照安置房屋的开发成本价格收取费用。使用人不能交纳费用的,可以调

串旧房安置。

第五十一条 对使用违法建筑、临时建筑或者非法承租公有非住宅房屋的使用人,不予安置。

第五章 法律责任

第五十二条 未取得《房屋拆迁许可证》擅自拆迁的,由市房屋拆迁行政主管部门责令其停止拆迁,对非法拆迁的单位或者个人处以拆除房屋建筑面积的建设成本2倍的罚款。构成犯罪的,依法追究刑事责任。

对符合拆迁条件的,罚款的同时责令其补办《房屋拆迁许可证》,对不符合拆迁条件的,罚款并责令其限期改正。

第五十三条 违反本条例第九条第一款规定的,由市房屋拆迁行政主管部门责令其停止拆迁,对拆迁人处以拆迁委托费2倍的罚款。

违反本条例第九条第二款规定的,由市房屋拆迁行政主管部门责令其停止拆迁;给被拆迁人造成经济损失的,由拆迁人或者被委托人承担赔偿责任。

第五十四条 违反本条例第十三条第一款和第十七条第一款规定的,由市房屋拆迁行政主管部门责令其停止拆迁,给被拆迁人造成经济损失的,由拆迁人承担赔偿责任。

第五十五条 违反本条例第十三条第二款规定的,由市房屋拆迁行政主管部门责令其停止搬迁;给被拆迁人造成经济损失的,由拆迁人或者被委托人承担赔偿责任。

第五十六条 违反本条例第十三条第三款规定的,拆迁人对被拆除房屋使用人,按照超过的搬迁期限每天减发一个月的临时安置补助费。

第五十七条 违反本条例第十五条规定的,由市房屋拆迁行政主管部门责令其停止拆除;给被拆迁人造成经济损失的,由拆迁人或者被委托的拆除单位承担赔偿责任。

第五十八条 违反本条例第十六条第一款规定,有下列行为之一的,由市房屋拆迁行政主管部门责令其限期改正。给被拆迁人造成经济损失的,由拆迁人承担赔偿责任。

(一)擅自改变批准的拆迁范围,处以拆除房屋建筑面积的建设成本 2 倍的罚款;

(二)擅自扩大或者缩小安置面积的,处以扩大或者缩小安置面积的建设成本 2 倍的罚款;

(三)擅自改变拆迁期限,提高或者降低补偿标准、货币安置标准,处以 30000 元以上 50000 元以下的罚款。

违反本条例第十六条第二款规定的,由市房屋拆迁行政主管部门责令其限期恢复。

第五十九条 违反本条例第三十二条第一款,第三十四条规定的,拆迁人应当按照下列规定对被拆迁人增付停产停业补助费、临时安置补助费:

(一)延长过渡期限 1 至 3 个月的,每月增付 50% 的补助费;

(二)延长过渡期限超过 3 个月的,从第四个月起每月增付 100% 的补助费。

延长过渡期限超过 6 个月(含 6 个月)的,除按照前款第二项规定给被拆迁人增付补助费外,由市房屋拆迁行政主管部门处以回迁房屋工程总造价 1% 至 3% 的罚款。情节严重的,依法追究拆迁人和有关人员的责任。

第六十条 违反本条例第四十七条第一款规定的,由市房屋拆迁行政主管部门责令拆迁人按照有关规定限期改正;逾期

不改正的,责令其按照本条例的有关规定重新安置被拆除住宅房屋使用人。

违反本条例第四十七条第二款规定的,由市房屋拆迁行政主管部门责令拆迁人限期改正;逾期不改正的,按照被拆除南向住宅房屋不足建筑面积每平方米 800 元的标准对被拆迁人给予补偿。

第六十一条 拆迁人瞒报拆迁数量,未按照规定付给被拆迁人有关费用的,由市房屋拆迁行政主管部门责令其限期改正;未按规定向被拆迁人收取费用的,由市房屋拆迁行政主管部门责令其限期退回。

第六十二条 行政处罚应当依照《中华人民共和国行政处罚法》规定的法律程序进行,并出具统一格式,书写规范的处罚通知书。

第六十三条 被处罚的当事人对行政处罚决定不服的,可以在接到处罚决定通知书之日起十五日内,向人民政府申请复议。当事人对复议决定不服的,可以在接到复议决定通知书之日起十五日内向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚决定通知书之日起十五日内直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议,也不向人民法院起诉,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。

第六十四条 对辱骂、殴打房屋拆迁主管部门工作人员,或者阻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《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定予以处罚;情节严重构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第六十五条 房屋拆迁主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的,由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分,构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第六十六条 本条例中规定的房屋重置价格、建筑成本价格、建设成本价格、开发成本价格、搬家补助费、临时安置补助费、一次性停产停业补助费、拆迁委托费的标准由市人民政府制定。

第六十七条 本条例由长春市人民代表大会常务委员会负责解释。

第六十八条 本条例自公布之日起施行。原《长春市城市房屋拆迁安置管理办法》同时废止。

长春市人民政府令

第 6 号

《长春市人民政府关于实施〈长春市城市房屋拆迁管理条例〉的若干规定》业经 1998 年 6 月 12 日市人民政府第 7 次常务会议讨论通过,现予发布施行。

市长:李 述

一九九八年六月二十六日