

吉林省第九届人民代表大会 常务委员会公告

第 87 号

《吉林省城市房屋拆迁管理条例》经吉林省第九届人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2002 年 3 月 28 日通过, 现予公布, 自 2002 年 4 月 10 日起施行。

2002 年 3 月 28 日

吉林省城市房屋拆迁管理条例

(2002 年 3 月 28 日吉林省第九届人民代表大会
常务委员会第二十九次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房屋拆迁的管理, 维护拆迁当事人的合法权益, 保障城市建设的顺利进行, 根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》, 结合本省实际, 制定本条例。

第二条 凡在本省行政区域城市规划区内的国有土地上实施房屋拆迁, 并需要对被拆迁人实施补偿、安置的, 适用本条例。

第三条 房屋拆迁必须符合城市规划, 有利于城市旧区改造和生态环境改善, 保护文物古迹。

第四条 拆迁人应当依照本条例

的规定, 对被拆迁人给予补偿、安置。被拆迁人应当在协议搬迁期限内完成搬迁。

本条例所称拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位。

本条例所称被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人。

第五条 省建设行政主管部门对全省城市房屋拆迁工作实施监督管理。

市(州)、县(市)人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门(以下简称房屋拆迁管理部门)对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。

县级以上人民政府的有关部门应

当按照各自职责,做好城市房屋拆迁管理工作。

第二章 拆迁管理

第六条 房屋拆迁实行拆迁许可证制度。未取得《房屋拆迁许可证》的,不得实施拆迁。

第七条 申领《房屋拆迁许可证》,应当向被拆迁房屋所在地的县级以上人民政府房屋拆迁管理部门提出申请,并提交下列资料:

- (一) 拆迁计划和拆迁方案;
- (二) 建设项目批准文件;
- (三) 建设用地规划许可证;
- (四) 国有土地使用权批准文件;
- (五) 办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金的专户存款证明。

第八条 拆迁计划应当包括:拆迁范围、方式,拆迁时限,工程开工、竣工时间。

第九条 拆迁方案应当包括:

- (一) 被拆迁房屋状况(房屋使用性质、使用年限、产权归属、面积、楼层、朝向、区位、结构形式等);
- (二) 各种补偿和补助费用概算;
- (三) 产权调换房屋安置标准和地点;
- (四) 临时过渡方式及其具体措施。

第十条 拆迁补偿安置资金的存款额度应当不少于被拆迁房屋总建筑面积乘以上一年同类地段、同类性质房屋的房地产市场评估指导价,拆迁人用于产权调换的房屋可以折价计入。

第十一条 拆迁人实施房屋拆迁

的补偿安置资金应当全部用于房屋拆迁的补偿安置,不得挪作他用。

县级以上人民政府房屋拆迁管理部门应当加强对拆迁补偿安置资金使用的监督。

第十二条 当地房屋拆迁管理部门应当自收到房屋拆迁申请之日起三十日内,对符合条件的,核发《房屋拆迁许可证》;对不符合条件的,不予核发,书面通知申请人并说明理由。

《房屋拆迁许可证》核准的拆迁范围,不得超越建设用地规划许可证核定的用地范围。

第十三条 房屋拆迁管理部门在发放《房屋拆迁许可证》的同时,应当将《房屋拆迁许可证》中载明的拆迁人、拆迁范围、拆迁期限等事项,以房屋拆迁公告的形式予以公布。拆迁人应当及时将公告内容告知被拆迁人。

第十四条 拆迁人可以委托具有房屋拆迁资格的单位实施拆迁;拆迁人具有房屋拆迁资格的也可以自行拆迁。

房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人,也不得接受拆迁委托。

第十五条 房屋拆迁工作人员应当熟知房屋拆迁方面的法律、法规和拆迁政策,并具备房屋拆迁工作相应的专业知识。

第十六条 发布房屋拆迁公告时,当地房屋拆迁管理部门应当向拆迁人、被拆迁人提供两个以上具有评估资格的房地产评估机构任其选择;拆迁人、被拆迁人也可以选择其他具有评估资格的房地产评估机构,对被拆迁房屋进行评估。拆迁人、被拆迁人应当自房屋

的能管行
机定分规委果人可当事评价
补偿房屋
公布应当付款地点期限的事
建设

拆迁公告发布之日起五日内作出选择。

拆迁人与被拆迁人选择同一评估机构的,共同签订委托协议,评估费用由拆迁人支付。拆迁人或者被拆迁人对评估结果有争议的,可以委托具有评估资格的其他评估机构重新进行评估,评估费用由委托方支付。两个评估结果在省规定的误差范围之内的,执行原评估结果。评估结果超过省规定的误差范围的,拆迁当事人可以协商解决;协商不能解决的,经当事人申请,由房屋拆迁管理部门组织评估专家对评估结果进行裁定。

拆迁人与被拆迁人分别选择评估机构的,拆迁人、被拆迁人分别与所选定的评估机构签订委托协议,评估费用分别由委托方支付。两个评估结果在省规定的误差范围之内的,执行被拆迁人委托评估机构的评估结果。两个评估结果超出省规定的误差范围的,拆迁当事人可以协商解决;协商不能解决的,经当事人申请,由房屋拆迁管理部门组织评估专家对评估结果进行裁定。

拆迁人与被拆迁人对被拆迁房屋补偿金额协商一致的,可以不对被拆迁房屋进行评估。

第十七条 在房屋拆迁管理部门公布的拆迁期限内,拆迁人与被拆迁人应当依照本条例的规定,就补偿金额、付款方式、付款期限、安置面积、安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式、过渡期限、违约责任和当事人认为需要明确的事项,签订拆迁补偿安置协议。

拆迁补偿安置协议示范文本由省建设行政主管部门统一印制。

第十八条 拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的,经当事人申请,由房屋拆迁管理部门裁决。房屋拆迁管理部门是被拆迁人的,由同级人民政府裁决。裁决应当自收到申请之日起三十日内作出。

当事人对裁决不服的,可以自裁决书送达之日起三个月内向人民法院起诉。拆迁人依照本条例规定对被拆迁人给予货币补偿或者提供安置用房、周转用房的,诉讼期间不停止拆迁的执行。

第十九条 拆迁人在房屋拆迁管理部门公布的拆迁期限内不得对未搬迁的被拆迁人或者房屋承租人实施停止供水、供电、供热以及停止供应燃气等影响正常生产、生活的行为。

第二十条 被拆迁人不得损坏、拆除被拆迁房屋的公用设施。

第二十一条 拆迁补偿安置协议签订后,拆迁人应当将被拆迁房屋的土地使用权证、房屋所有权证统一缴回,并到有关部门注销登记。属于公有房屋的,房屋产权人应当将房屋租赁证统一收回并注销登记。

第二十二条 拆迁人在房屋拆迁中应当及时整理并妥善保管拆迁档案资料,在完成拆迁后三十日内,向当地房屋拆迁管理部门移交拆迁档案资料。

第二十三条 房屋拆迁实行统计报表制度,拆迁人应当定期填报房屋拆迁统计表报房屋拆迁管理部门。

第三章 拆迁补偿与安置

第二十四条 房屋拆迁可以实行

自
人
土
迁
应
拆
的
专
时,
迁
人,
资
格
迁
人,
评
估
资
房
屋
进
自
房
屋

货币补偿,也可以实行产权调换。

房屋拆迁不得因建设项目的不同,对被拆迁人实行不同的补偿安置标准。

除国家另有规定外,被拆迁人有权选择补偿方式。

被拆迁地段用于同类商品房建设的,选择货币补偿的被拆迁人对原地段的同类商品房有优先购买权。

第二十五条 货币补偿金额由房地产评估机构根据核发《房屋拆迁许可证》时当地人民政府公布的房地产市场评估指导价,结合被拆迁房屋的地段、用途、建筑面积、楼层、朝向、装修、环境、配套设施等因素确定。

第二十六条 市(州)、县(市)人民政府应当根据省人民政府价格主管部门会同省建设行政主管部门确定的房地产市场评估指导价的制定原则和方法,每年制定并公布一次当地不同区位的房地产市场评估指导价。房地产市场评估指导价制定前,当地人民政府价格主管部门应当召开听证会。

第二十七条 对被拆迁房屋的建筑面积和房屋用途的认定,以房屋管理部门颁发的房屋所有权证标注的面积和用途为准;房屋所有权证未标注的,以产籍登记卡标注的面积和用途为准。

第二十八条 被拆迁人选择产权调换的,有权要求拆迁人提供的安置用房的建筑面积不少于被拆迁房屋的建筑面积。拆迁人和被拆迁人应当按照被拆迁房屋的补偿金额和提供安置用房的价格,结清产权调换差价。

第二十九条 用于拆迁安置的房屋,必须符合有关法律、法规的规定,符

合有关技术、质量标准。

第三十条 建设行政主管部门在审查施工图设计文件时,发现拆迁安置用房布局、设施设计不合理等损害被拆迁人利益的,应当提出书面意见,由房屋拆迁管理部门监督修改。拆迁人不得擅自更改修改后的设计。

第三十一条 被拆迁房屋在拆迁公告规定的拆迁期限内有下列情形之一的,由拆迁人提出补偿、安置方案,报房屋拆迁管理部门批准,并向公证机关办理证据保全后实施拆迁:

(一) 产权或者使用权纠纷尚未解决的;

(二) 产权人下落不明的;

(三) 房屋共有人不能协商达成一致意见的。

第三十二条 拆迁被拆迁人购买或者建造的享有国家或者单位补贴的房屋,拆迁人按照有关各方的投资比例分别给予补偿。

第三十三条 拆迁人对生活特别困难,又无力自行解决住房的被拆迁人必须妥善安置。具体标准和办法由当地人民政府制定。

第三十四条 拆迁租赁房屋,被拆迁人与房屋承租人解除租赁关系的,或者被拆迁人对房屋承租人进行安置的,拆迁人对被拆迁人给予补偿。

被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的,拆迁人应当对被拆迁人实行房屋产权调换。产权调换的房屋由原承租人承租,被拆迁人应当与房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

被拆迁的住宅房屋属于直管房屋

或者单位自管公房的(包括非成套房),承租人享有按房改政策购房的权利。承租人向所有人支付按房改政策计算的购房款后,拆迁人按本条例规定对承租人进行补偿、安置。

第三十五条 拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。

在过渡期限内,被拆迁人或者房屋承租人自行安排住处的,拆迁人应当给临时安置补助费,需要过冬的还应当给临时采暖补助费;被拆迁人同意使用拆迁人提供的周转房的,拆迁人不给临时安置补助费,拆迁人已向被拆迁人提供采暖条件的,不给临时采暖补助费。

搬迁补助费、采暖补助费和临时安置补助费的标准,由当地的人民政府规定。

第三十六条 拆迁人、被拆迁人应当遵守过渡期限的协议。拆迁人不得擅自延长过渡期限;由拆迁人提供周转房的,周转房的使用人应当按时退还周转房。

第三十七条 由于拆迁人的责任延长过渡期限的,对自行安排住处的被拆迁人或者房屋承租人,拆迁人除承担违约责任外,还应当自逾期之日起增付临时安置补助费;需要过冬的还应当支付采暖补助费。

第三十八条 拆迁非住宅房屋造成停产、停业引起经济损失的,由拆迁人给予被拆迁人适当补偿。

第三十九条 拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿;拆除未超过批准期限的临时建筑,应当给予适当补偿。

第四章 法律责任

第四十条 违反本条例规定,有下列行为之一的,由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁,给予警告,可以并处拆迁补偿安置资金百分之一以上百分之三以下的罚款;情节严重的,吊销《房屋拆迁许可证》:

(一)未按《房屋拆迁许可证》确定的拆迁范围实施房屋拆迁的;

(二)委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的;

(三)擅自延长拆迁期限的。

第四十一条 违反本条例规定,有下列行为之一的,由房屋拆迁管理部门予以处罚:

(一)未取得《房屋拆迁许可证》擅自实施拆迁的,责令停止拆迁,给予警告,并处已经拆迁房屋建筑面积每平方米二十元以上五十元以下的罚款;

(二)以欺骗手段取得《房屋拆迁许可证》的,吊销《房屋拆迁许可证》,并处拆迁补偿安置资金百分之一以上百分之三以下的罚款;

(三)接受委托的拆迁单位擅自转让拆迁业务的,责令改正,没收违法所得,并处合同约定的拆迁服务费百分之二十五以上百分之五十以下的罚款。

第四十二条 房地产评估机构未按房地产评估规范对被拆迁房屋进行评估的,省建设行政主管部门可以给予警告、降低资质等级的处罚;情节严重的,可以取消房地产评估机构资质。

第四十三条 对房屋拆迁中的违法行为依法应当给予行政处罚,当地

人地
拆
或
的
除租
对被
换的
当与
房屋

房屋拆迁管理部门不予处罚的,上级房屋拆迁管理部门可以责令其给予处罚;仍不作出行政处罚决定的,上级房屋拆迁管理部门可以直接对违法行为作出行政处罚决定。

第四十四条 房屋拆迁管理部门及其工作人员违反本条例规定,有下列行为之一的,由所在单位或者上级主管部门对直接负责的主管人员或者其他责任人员给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)违反规定核发《房屋拆迁许可证》以及其他批准文件的;

(二)核发《房屋拆迁许可证》以及其他批准文件后不履行监督管理职责

的;

(三)对房屋拆迁违法行为不予查处的;

(四)滥用职权,非法干涉房屋拆迁活动,徇私舞弊的。

第五章 附 则

第四十五条 在城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,参照本条例执行。

第四十六条 本条例自 2002 年 4 月 10 日起施行。1992 年 5 月 10 日吉林省第七届人民代表大会常务委员会颁布的《吉林省城市房屋拆迁安置管理条例》同时废止。

关于《吉林省城市房屋拆迁管理条例(草案)》的说明

——2002 年 1 月 16 日在省九届人大常委会第二十八次会议上

省建设厅厅长 朱廷士

主任、各位副主任、秘书长、各位委员:

我受省政府的委托,现就《吉林省城市房屋拆迁管理条例(草案)》(以下简称《条例(草案)》)作如下说明:

一、制定《条例(草案)》的必要性

近年来,随着我省经济体制改革的不断深入和市场经济的持续发展,城市建设的速度和水平都有了较大的提高,尤其是旧城改造规模的不断扩大,使城市房屋拆迁已成为直接关系到城市建设的进程、群众居住条件的改善和社会

稳定的一项重要工作。1992 年 5 月 10 日省七届人大常委会第 28 次会议审议通过的《吉林省城市房屋拆迁安置管理条例》(以下简称原《条例》),为我省城市房屋拆迁的管理工作提供了有力的法律依据,对于规范城市房屋拆迁行为,加强拆迁管理,维护拆迁当事人的合法权益,保障城市建设的顺利进行发挥了积极的作用。

但是,随着社会主义市场经济体制的建立和逐步完善,以及住房制度、土