

福州市城市房屋拆迁管理办法

(1998年8月31日福州市第十一届人民代表大会

常务委员会第五次会议通过

2000年7月28日福建省第九届人民代表大会

常务委员会第二十次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强城市房屋拆迁管理,保护拆迁人和被拆迁人的合法权益,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》的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 凡在本市规划区范围内,按照建设程序取得批准,在国有土地上进行建设,必须拆除原有房屋及其附属物的,适用本办法。

第三条 本办法所称拆迁人,是指依法取得房屋拆迁许可证件的单位或者个人。

本办法所称被拆迁人,是指被拆除的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管理人)和使用人。

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 房屋拆迁应当遵循妥善安置、合理补偿和先安置、后拆除的原则。

拆迁人应当按照本办法的规定，对被拆迁人进行安置和补偿，不得损害被拆迁人的合法权益。被拆迁人应当服从城市建设需要，按期搬迁，不得借故拖延，不得索取本办法规定以外的安置和补偿。

第六条 房屋拆迁实行货币安置或一次性房屋安置。鼓励货币安置。

房屋拆迁安置方式，按照被拆迁人的意愿和拆迁人的资金、房源状况，经双方协商，由被拆迁人自行选择。

第七条 福州市房地产管理局是本市城市房屋拆迁工作的主管部门（以下简称拆迁主管部门），负责组织实施本办法。其主要职责是：

（一）拟定拆迁安置的政策和实施性规定，报市人民政府批准后组织实施；

（二）依法审查批准拆迁申请，审定安置方式、安置地点，核发《房屋拆迁许可证》，发布房屋拆迁公告；

（三）依法管理实施拆迁单位的资质；

（四）监督管理拆迁安置用房和安置资金的使用；

（五）检查监督拆迁安置情况，督促办理拆迁房屋的产权登记手续；

（六）裁决拆迁纠纷，处理违反本办法的行为。

拆迁主管部门不得接受拆迁委托。

第八条 各级人民政府应当加强对房屋拆迁安置工作的领导。城市规划、土地、建设、公安、工商行政管理、市容、文化

教育等有关部门和单位，应当各负其责，共同保证本办法的实施。

第二章 拆迁管理

第九条 拆迁范围确定后，由拆迁主管部门公布拟拆迁的范围，并书面通知有关部门暂停办理拆迁范围内的工商登记、建房审批、产权和使用权转让、变更、户口迁入、分户等手续。因出生、军人复转退、婚嫁等确需入户或迁出的除外。正在施工的工程应立即停止施工。房屋产权管理部门应对拆迁范围内的房屋进行产权审查。

暂停办理有关手续的期限为自拆迁主管部门通知之日起6个月。逾期未另行通知的，暂停措施自行解除。在暂停期限内擅自办理的有关手续，一律不作为拆迁安置补偿的依据。

第十条 单位或个人需要拆迁房屋及其附属物的，均须向拆迁主管部门提出申请，并提交国家规定的批准文件和拆迁计划、安置方案、产权审查说明、安置用房或安置资金到位证明等。

拆迁主管部门在受理拆迁申请之日起15日内，应当作出批准或不予批准的决定。批准拆迁的，发给《房屋拆迁许可证》，同时发布房屋拆迁公告。

第十一条 实施拆迁应当取得《房屋拆迁资格证书》；拆迁人无拆迁资格证书的，必须委托有拆迁资格证书的单位实施拆迁，但因建设需要自行拆迁自有产权的房屋及其附属物的除外。

拆迁工作人员必须持有拆迁主管部门核发的拆迁工作证件，

方可从事拆迁工作。对未持有拆迁工作证件的人员，被拆迁人有权拒绝与之商议拆迁安置有关事宜。

房屋拆除应当由具备保证安全条件的建筑施工单位承担，由建筑施工单位负责人对安全负责。

第十二条 拆迁人为实施拆迁而成立的拆迁组织，不得行使拆迁行政管理职权。

第十三条 拆迁人在实施拆迁以前，必须根据房屋拆迁公告，将拆迁安置有关事宜书面通知被拆迁人，并做好拆迁区域内房屋的丈量评估、调查登记工作。

第十四条 拆迁人和被拆迁人应当按照本办法规定，在房屋拆除前就拆迁安置补偿事宜签订书面协议。拆迁协议应当规定安置方式、安置地点、安置面积、补偿金额、支付方式和期限、违约责任以及当事人认为需要订立的其他条款。

拆迁人应当将拆迁安置补偿情况张榜公布，接受群众监督。

第十五条 拆迁人必须严格按照规划部门批准的拆迁范围实施拆迁，不得扩大或缩小拆迁范围，不得超过房屋拆迁公告规定的拆迁期限。

第十六条 拆迁人和被拆迁人应在拆迁协议履行完毕之日起3个月内，分别向房屋产权管理部门、土地管理部门办理房屋产权和土地使用权的注销、变更、转移登记手续。拆迁人应当及时、完整、准确地填报拆迁安置补偿表，做好拆迁安置补偿资料档案工作。在安置结束后6个月内，应将拆迁安置资料档案报送拆迁主管部门。

拆迁主管部门应当建立、健全拆迁档案制度。

第十七条 法律、法规对拆迁社会事业设施、市政公共设施、军事设施、华侨和归侨侨眷房屋、教堂、寺庙、文物古迹，砍伐树木、搬迁古树名木等另有规定的，依照有关法律、法规的规定执行。

第十八条 拆迁主管部门应当对房屋拆迁活动进行检查。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。

第三章 拆迁安置

第一节 货币安置

第十九条 货币安置是指将被拆迁房屋折算成货币，由被拆迁人自行安置。

第二十条 货币安置款的计算公式为：货币安置款 = 被拆迁地段不同区位普通商品房屋的基本价格 × 被拆迁房屋建筑面积 - 被拆迁人应支付的差价款。

被拆迁地段不同区位普通商品房屋的基本价格，由市人民政府核定，并在每年第一季度末予以公布。

第二十一条 下列情形不适用货币安置：

(一) 被拆迁私有房屋的共有人或被拆迁公有房屋各使用人，对安置方式的选择达不成一致意见的；

(二) 房屋产权有纠纷、权属不清或产权人下落不明的；

(三) 被拆迁私有房屋的产权人和使用人对安置达不成一致

意见的；

(四) 拆除有抵押权的房屋，抵押权人和抵押人未重新设立抵押权或抵押人未清偿债务的。

第二十二条 公有房屋拆迁的货币安置协议签订后 10 日内，拆迁人应当将货币安置款以房屋所有权人的名义，存入市住房资金管理中心银行专户。

第二十三条 公有房屋拆迁，以货币安置款购买房屋的，应当向市住房资金管理中心提交房屋拆迁货币安置协议、购房合同和存款凭据。市住房资金管理中心应当按照购房合同的约定，在存款限额内支付购房款。

第二十四条 私有房屋拆迁的货币安置协议签订后 10 日内，拆迁人应将货币安置款支付给原房所有权人。

第二十五条 以货币安置款在本市购买房屋的，视同房屋安置。

第二节 房屋安置

第二十六条 一次性房屋安置是指不采取过渡、回迁的方式而一次到位的房屋安置。

第二十七条 拆除被拆迁人的住宅房屋，应当以原建筑面积为基础进行安置，并按下列规定办理：

(一) 以被拆除房屋的房屋所有权证或合法租赁凭证为计户依据；

(二) 标准房型的建筑面积分别为 45、60、75、90、105 平

方米。安置建筑面积超过 105 平方米的，可以分房型安置；

(三) 安置用房的标准房型应符合国家规定的建筑规范；

(四) 一次性安置应当根据不同的房屋拆迁地段等级，在市人民政府核定的幅度内增加安置面积后，就近上靠标准房型安置；

(五) 上靠标准房型后，被拆迁人实际增加的建筑面积不满 7 平方米的，可上调一个房型安置。

第二十八条 拆迁出租的住宅房屋，所有权人要求产权调换的，原租赁关系应继续保持，但合同规定不保持的除外。所有权人不要求产权调换，也不要求货币安置的，拆迁人应按规定对承租人进行安置，对所有权人进行补偿。

第二十九条 拆迁经营性用房按下列规定安置：

(一) 拆迁商业、服务业经营性用房，一般实行一次性安置，并在规定幅度内增加安置面积。但拆迁人建设经营性用房，其使用功能、布局结构、经营项目和档次适宜安置被拆迁人的，拆迁人应当对被拆迁人实行就地安置；

(二) 安置经营性用房的，被拆迁人应服从安置用房的建设布局及经营性质；

(三) 在敞开式经营性用房中安置的，应安置的经营性用房建筑面积不足 20 平方米的，实行货币安置，但被拆迁人愿意以商品房价补足面积的除外；

(四) 未经市城市规划管理局批准，市房地产管理局确认，将非经营性用房改作经营性用房的，不予安置经营性用房。

拆迁非住宅的非经营性用房，拆迁人应按原房屋的用途和应安置地段的建筑面积给予安置。

第三十条 因国家重点建设、政府统一组织实施拆迁的工程项目和专项市政公共设施建设需要拆迁房屋的，其安置方式、安置地点和补偿标准等由市人民政府根据建设项目的性质、工期要求另行规定。

第三十一条 有产权纠纷、权属不清或产权人下落不明的房屋，在房屋拆迁公告规定的搬迁期限内未能解决的，由拆迁主管部门组织拆迁当事人对被拆除房屋作勘察记录，向公证机关办理证据保全，并由拆迁人提出补偿安置方案，经拆迁主管部门批准后，可以先行拆除。

第三十二条 对拆迁设有抵押权、典权的房屋实行产权调换的，由当事人重新签订抵押或典当协议。在拆迁主管部门公布的规定期限内达不成协议的，由拆迁人参照本办法第三十一条规定实施拆迁。

第三十三条 拆除城郊结合地和规划近期开发区范围内的农民住宅房屋，应当按照城市规划实行统一拆建、安置。

被拆迁人已经另行划地建房，并且达到规定标准的，只给补偿，不予安置。

第三十四条 安置用房按下列规定计价：

(一) 拥有住宅产权的被拆迁人，实行产权调换的，相等建筑面积部分和一次性安置应增加的建筑面积部分，按安置用房建筑安装造价计价；因就近上靠标准房型增加的建筑面积按成本价

80%计价；因上调一个房型安置增加的建筑面积按成本价计价；因分房型及其他原因增加的建筑面积按商品房价计价。

(二) 私房所有权与使用权同属一人时，被拆迁人不实行产权调换和货币安置，但要求租住安置用房的和公房承租户继续承租安置用房的，相等建筑面积和一次性安置应增加的建筑面积部分不收取分配费；超出部分按安置用房建筑安装造价25%收取分配费。私房所有权人不实行产权调换的私房承租户相等面积和一次性房屋安置应增加的建筑面积部分，收取安置用房建筑面积建筑安装造价15%的分配费，超过部分收取25%分配费。

(三) 以产权调换形式偿还的非住宅房屋，偿还建筑面积与应安置建筑面积相等部分，按照重置价格结算结构差价；偿还建筑面积超过应安置建筑面积的部分，按照商品房价格结算。

第三十五条 拆除违章建筑或超过使用期限的临时建筑不予安置和补偿，并由所有人或使用人自行拆除。逾期拒不拆除的，依法拆除。拆除未超过批准使用期限的临时建筑，给予适当补偿，不予安置。

第三十六条 因国家重点建设或市政公共设施建设，拆迁住房实行一次性房屋安置确有困难的，经拆迁主管部门批准，可以实行临时周转过渡安置。

过渡房由拆迁人负责提供；被拆迁人自行过渡的，应当允许。

临时周转过渡安置期间，除国家政策调整和不可抗力外，不得超过2年；安置用房属高层建筑的，不得超过3年。

第三十七条 安置用房建设配套齐全，并经竣工综合验收合格后，方可投入使用。

拆迁人在安置用房交付使用时，应向被拆迁人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书。

第四章 拆迁补偿

第三十八条 拆迁补偿价格按房屋及其附属物的类别、等级、项目和标准，由市人民政府本着公平合理、等价有偿的原则，结合本市具体情况制定。

第三十九条 房屋拆迁补偿按下列规定计价；

(一) 拥有住宅房屋产权的被拆迁人，实行产权调换的，安置用房建筑面积与原房建筑面积等量部分，按原房重置价格结合成新计价。

(二) 被拆迁住宅所有权与使用权同属一人时，被拆迁人不要求产权调换和货币安置，但要求租住安置用房的，按原房建筑面积的重置价格结合成新补偿。所有权与使用权分属二人时，不实行产权调换的，按原房建筑面积的重置价格结合成新计价。

(三) 拆迁国家机关、房地产管理局管理的国有房屋，按原房建筑面积和一次性房屋安置应增加的建筑面积归还产权，互不计价。

第四十条 被拆迁人自行过渡，在规定的过渡期内，拆迁人应付给临时安置补助费。逾期未给予房屋安置的，从逾期之月起，每月应付给3倍的临时安置补助费；超过半年的，每月应付

给6倍的临时安置补助费。由拆迁人提供周转房过渡，逾期未给予房屋安置的，从逾期之月起拆迁人应按月标准付给临时安置补助费。

被拆迁人实行一次性房屋安置的，拆迁人应付给搬家补助费；临时安置的，加倍发给搬家补助费。

第四十一条 因拆迁造成停产、停业的，停产、停业期间，拆迁人应对被拆迁单位的在册职工按本市最低工资标准、社会保险金额及国家规定的物价补贴给予补偿；对离退休人员给付规定的医疗保险费用；对个体工商户按本市最低工资标准实行经济补助。对上述被拆迁人均应发给搬迁费用。

被拆迁人因参加拆迁会议或搬迁的，由拆迁人给予3~5日的误工补助。

第五章 纠纷处理和法律责任

第四十二条 拆迁人与被拆迁人对补偿形式、补偿金额、安置用房面积、安置地点、搬迁过渡方式和过渡期限，经协商达不成协议的，可以直接向人民法院提起诉讼，也可以由拆迁主管部门裁决。被拆迁人是拆迁主管部门的，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15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房的，不停止拆迁的执行。

因履行拆迁安置补偿协议发生纠纷的，可依法向人民法院提起诉讼。

第四十三条 在房屋拆迁公告规定的或者本办法第四十二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，市人民政府可以作出责令限期拆迁的决定；逾期不拆迁的，由拆迁主管部门申请人民法院强制拆迁；属市政建设项目，经市人民政府批准，拆迁主管部门可予以强制拆迁。

第四十四条 有下列行为之一的，由拆迁主管部门根据情节予以警告、责令停止拆迁、吊销有关拆迁证件，没收非法所得，并可按拆迁安置补偿总费用的1%~5%处以罚款：

(一) 未取得《房屋拆迁许可证》，或者未按《房屋拆迁许可证》的规定擅自拆迁的；

(二) 委托无《房屋拆迁资格证书》单位拆迁的，或者无《房屋拆迁资格证书》擅自拆迁的；

(三) 未对被拆迁人妥善安置，强行拆迁，或者超越、缩小批准范围拆迁的；

(四) 擅自提高或降低补偿标准，扩大或缩小补偿、安置范围的；

(五) 逃避监管，擅自变卖安置用房或转移、挪用安置资金的；

(六) 安置用房质量不合格或配套设施不齐全，造成被拆迁人逾期安置的；

(七) 拒不按照规定报送拆迁安置报表或拆迁资料档案的。

第四十五条 拆迁人无正当理由超过拆迁期限或者擅自延长过渡期限的，由拆迁主管部门责令其限期改正，并可对拆迁人予

以警告，或处以 30000～50000 元罚款。由于拆迁人的过失造成被拆迁人经济损失的，拆迁人应承担赔偿责任。

第四十六条 拆迁人在房屋交付使用时，未及时提供房屋质量保证书和房屋使用说明书而造成被拆迁人损失的，应承担赔偿责任。

第四十七条 因拆迁损坏四邻建筑物、构筑物和其它设施的，由拆迁人负责修复或给予相应赔偿。

第四十八条 被拆迁人违反协议，擅自拆除房屋及其附属物，获取建筑材料，或者拒绝腾退周转房的，由拆迁主管部门责令其停止违法行为，归还所得的建筑材料，限期退还周转房，并可对被拆迁人予以警告或处以 300～1000 元罚款。

第四十九条 被处罚的当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知书之日起 60 日内向作出处罚决定的上一级行政机关申请复议。当事人对复议决定不服的，可以在接到复议决定书之日起 15 日内向人民法院起诉。当事人也可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。

第五十条 扰乱拆迁工作秩序，煽动闹事，损坏或哄抢财物，强占房屋，阻碍拆迁主管部门工作人员依法执行公务的，按治安管理处罚条例规定给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十一条 拆迁主管部门及其工作人员、实施拆迁单位的工作人员玩忽职守、滥用职权、收受贿赂、敲诈勒索、徇私舞弊

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 附 则

第五十二条 一次性安置应增加的面积、拆迁补偿价格、临时安置补助费、搬家补助费标准经省人民政府授权，由福州市人民政府批准。

第五十三条 本办法的应用解释权属福州市人民政府。

第五十四条 市辖各县（市）的城镇房屋拆迁管理，可参照本办法施行。

第五十五条 本办法自公布之日起施行。1991年9月15日福州市人大常委会颁布施行的《福州市城市房屋拆迁管理办法》同时废止。

本办法生效前已发布拆迁公告的，拆迁安置、补偿按原办法执行。