

厦门经济特区城市房屋拆迁管理规定

(1996年8月8日厦门市第十届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过)

根据1999年9月22日厦门市第十一届人民代表大会常务委员会第十六次会议《厦门市人民代表大会常务委员会关于〈厦门市城市房屋拆迁管理规定〉修正案的決定》修正

2003年5月29日厦门市第十二届人民代表大会常务委员会第四次会议修订

根据2010年7月29日厦门市第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议《厦门市人民代表大会常务委员会关于修改〈厦门市城市园林绿化条例〉等二十部经济特区法规名称的決定》修正

根据2011年12月1日厦门市第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议《厦门市人民代表大会常务委员会关于修改〈厦门市反不正当竞争条例〉等四件法规的決定》第二次修正

根据2016年2月26日厦门市第十四届人民代表大会常务委员会第三十三次会议《厦门市人民代表大会常务委员会关于修改〈厦门经济特区城市园林绿化条例〉等两部法规的決定》第三次修正)

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋拆迁管理,维护拆迁当事人的合法权益,保障建设项目顺利进行,遵循国务院《城市房屋拆迁管理条例》和其他有关法律、行政法规的基本原则,结合本市实际,制定本规定。

第二条 在本市城市规划区内的国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,适用本规定。

第三条 城市房屋拆迁必须符合城市规划,有利于城市旧区改造,改善居民居住条件和生态环境,保护文物古迹。

第四条 拆迁人必须依照本规定,对被拆迁人给予补偿、安置;被拆迁人应当在搬迁期限内完成搬迁。

第五条 市土地房产行政主管部门(以下简称市拆迁管理部门)对本市城市房屋拆迁工作实施监督管理。

区人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门(以下简称区拆迁管理部门)对本行政区域内的房屋拆迁工作实施监督管理。

各区人民政府、各有关行政部门应当积极配合,保证城市房屋拆迁管理工作的顺利进行。

第二章 拆迁管理

第六条 拆迁公告发布后,在拆迁期限内,任何单位和个人不得在拆迁范围内进行下列活动:

- (一)新建、改建、扩建和装修房屋;
- (二)改变房屋和土地用途;
- (三)设立或变更房屋租赁关系。

房屋拆迁管理部门应当就前款所列事项,书面通知有关部门暂停办理相关手续。

第七条 拆迁期限最长不超过一年。

拆迁人需要延长拆迁期限的,必须经房屋拆迁管理部门批准,延长拆迁期限不得超过一年。

拆迁期限届满,未按照规定申请延长拆迁期限的,自逾期之日起,必须停止一切拆迁行为。拆迁人应当按照规定重新办理拆迁手续后,方可继续拆迁。

第八条 拆迁人应当向被拆迁人、房屋承租人做好宣传、解释工作,征求被拆迁人、公有房屋承租人拆迁补偿安置意向,丈量被拆迁房屋,调查权属及使用情况,核实被拆迁人、公有房屋承租人

实际居住等有关情况。

第九条 拆迁人与被拆迁人应当订立房屋拆迁补偿安置协议。

拆迁人应当在拆迁期限届满后的三十日内,将拆迁补偿安置协议报拆迁管理部门备案。

拆迁补偿安置协议示范文本由市拆迁管理部门制定。

房屋管理部门代管、信托、按政策应当退还尚未退还产权的房屋需要拆迁的,拆迁补偿安置协议必须经公证机关公证,并办理证据保全。

第十条 拆迁产权不明确的房屋,拆迁人应当提出补偿安置方案,报拆迁管理部门审核同意后实施拆迁。拆迁前,拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

第十一条 拆迁补偿安置协议订立后,被拆迁人或者房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的,拆迁人可以依法向仲裁委员会申请仲裁,也可以依法向人民法院起诉。诉讼期间,拆迁人可以依法申请人民法院先予执行。

第十二条 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,由拆迁管理部门裁决。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。拆迁人依照本规定已对被拆迁人给予货币补偿或者提供拆迁安置用房、周转用房的,诉讼期间不停止拆迁的执行。

第十三条 实施强制拆迁前,拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项,向公证机关办理证据保全。

第十四条 拆迁人应当在拆迁补偿安置协议履行完毕之日起三十日内,持原房屋拆迁许可证、拆迁补偿安置协议和被拆除房屋土地房屋权属证书等资料,向土地房屋权属登记机构申请办理被拆除房屋的产权注销登记,并为被拆迁人申请办

理所调换房屋的土地房屋权属证书登记。

实行产权调换的,办理土地房屋权证所需的税费由拆迁人支付。

在拆迁补偿安置协议签订之日起一年内,被拆迁人、公有房屋承租人以货币补偿款在本市范围内购买房屋(含实行房屋产权调换)的,在货币补偿款金额内的部分,免征有关契税。

第三章 拆迁补偿与安置

第十五条 拆迁人应当以一土地房屋权属证书为一户,按照本规定给予补偿安置。拆迁出租的公有房屋,拆迁人应当以一份租赁合同为一户给予补偿安置。

被拆迁房屋的建筑面积以土地房屋权属证书标明的为准。未标明建筑面积的,按规定换算或者以实际丈量为准。

第十六条 被拆迁房屋的用途和土地使用权性质以土地房屋权属证书登记的为准。

1990年4月1日前(《中华人民共和国城市规划法》生效前)未经有关行政部门批准,已改变房屋用途延续使用的,房屋所有人应当持土地房屋权属证书、工商营业执照及可证明1990年4月1日前改变用途的原始档案或者记录,于拆迁公告发布之日起十五日内到土地房屋权属登记机构申请办理认定手续。土地房屋权属登记机构应当自受理之日起十五日内出具认定或者不予认定的决定。逾期未申请办理认定手续的,按照原用途认定。

第十七条 拆迁补偿方式可以实行货币补偿,也可以实行房屋产权调换。被拆迁人可以选择补偿方式,但法规规定不能选择的除外。

第十八条 被拆迁房屋货币补偿的金额和所调换房屋的价格,根据被拆迁房屋和所调换房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定,评估时被拆迁房屋的成新率低于百分之五十的,按照百分之五十计算。

第十九条 被拆迁房屋实行产权调换的,拆迁人与被拆迁人应当依照本规定第十八条的规定,计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格,结清产权调换的差价。但是,安置房地产距被拆迁用地红线五公里以外,被拆迁住宅房屋市场评估单价低于所调换房屋市场评估单价(不含楼层调节价)的,同等面积部分不结算差价。

第二十条 鼓励被拆迁住宅房屋实行货币补偿。货币补偿的金额由拆迁当事人按照本条第二款的规定协商确定。

被拆迁住宅房屋实行货币补偿的金额 = 被拆迁房屋的建筑面积 × (区位房屋补偿价 + 被拆迁房屋的重置价结合成新 + 补贴金额) + 红线内空地面积 × 区位土地使用权补偿价。

补贴金额的计算办法由市人民政府另行规定。市人民政府制定该计算办法时,应当举行听证会。

区位土地使用权补偿价按照区位房屋补偿价的百分之三十计算。

实行货币补偿的,拆迁人不再给予被拆迁人购买安置用房。

第二十一条 本办法所称的区位房屋补偿价为设置于拆迁范围中心位置的标准房屋的市场评估价减去标准房屋的重置价结合成新的余额。

本办法所称的标准房屋为:土地使用权性质为出让,砖混结构三层,层高二点八米,成新率百分之八十,水、电、卫生设施齐全,有独立阳台,外墙为涂料或者条砖贴面,铝合金窗,夹板门,四至为相邻房产,无庭院,采光通风较好。

第二十二条 标准房市场评估价、安置房屋价格由拆迁人委托评估机构进行评估。拆迁当事人代表在拆迁管理部门的监督下从参与报名的评估机构中随机抽取五家,在去掉评估价的最高价、最低价后,取剩余三个评估价的平均值为最终值。

第二十三条 被拆迁的非住宅房屋或者住宅房屋价格由拆迁人委托评估机构进行评估。非住

宅房屋和住宅房屋应分别委托一家评估机构进行评估。评估机构由拆迁当事人代表在拆迁管理部门的监督下从参与报名的全部评估机构中随机抽取。

拆迁当事人对评估结果有异议的,可以按照《福建省城市房屋拆迁管理条例》的规定申请原评估机构复核。拆迁人与被拆迁人对以评估价格确定的货币补偿金额有异议达不成拆迁补偿安置协议,按照本规定第十二条、第十三条规定处理。

第二十四条 拆迁当事人根据第二十条第二款规定协商不成,被拆迁人要求评估的,根据本规定第二十三条进行评估。被拆迁人采纳评估结果并签订拆迁补偿安置协议的,评估费用由拆迁人支付;被拆迁人不采纳评估结果而重新选择按本规定第二十条第二款、第三款、第四款规定补偿的,评估费用由被拆迁人支付。

被拆迁的非住宅房屋评估的费用由拆迁人支付。

第二十五条 对低收入经济困难家庭设定基本保障建筑面积:

(一) 单个或者二个成员家庭的基本保障面积为四十五平方米;

(二) 三个成员家庭的基本保障面积为五十五平方米;

(三) 四个及四个以上成员家庭的基本保障面积为六十五平方米。

前款规定的家庭成员必须是具有本市常住户口、在被拆迁房屋实际居住且在本市无其他房源的对象。在拆迁公告发布后析产或者迁入户口的,除学生毕业、军人复员转业、结婚、出生的落户外,不适用本条规定。

低收入经济困难家庭的认定办法,由市人民政府另行规定。

第二十六条 被拆迁人属低收入经济困难家庭的,被拆迁房屋是其唯一居住场所,未经析产或者变更房屋租赁关系,且建筑面积小于基本保障

面积的,按照基本保障面积结合本规定的有关规定给予产权调换、公有房屋安置或者货币补偿。

低收入经济困难家庭实行产权调换或者公有房屋安置,因安置房平面结构原因造成超面积安置的,被拆迁人或者房屋承租人一次性缴交超面积购房款或者安置分配费确有困难的,应当予以缓交或者适当减免。

低收入经济困难家庭及其拆迁补偿安置情况应当张榜公布,接受社会监督。

第二十七条 中低收入的被拆迁人、房屋承租人申请经济适用房、廉租房,符合条件的,有关部门应当优先安排。

第二十八条 市人民政府应当统筹建设经济适用房、廉租房和中低价位的商品房,平抑市场价格,使符合条件的被拆迁人、房屋承租人能够选择到不同档次、不同类型的住房。

第二十九条 拆迁出租的私有住宅房屋,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房屋承租人承租,被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

拆迁按照政策已退还产权未退还使用权的住宅房屋,原房屋承租人在本市无其他房源的,拆迁人应当另行对原房屋承租人按照本规定第三十一条、第三十二条规定实行货币补偿或者房屋安置,被拆迁人不承担任何附带的责任和义务。

本规定所称房屋承租人是指与被拆迁人具有合法租赁关系的单位和个人。

第三十条 拆迁直管公有住宅房屋,房屋承租人实行货币补偿方式安置的,房屋承租人视为已享受房改的优惠政策。其货币补偿款按照下列公式计算:货币补偿款 = 被拆迁房屋未超过房改

住房面积控制标准部分的建筑面积 × (区位房屋补偿价 + 补贴金额)。

补贴金额的计算办法适用本规定第二十条第三款的规定。

房屋承租人的住房面积超过房改住房面积控制标准的部分,不予补偿。

房屋承租人已享受房改货币化补贴的,不适用本条规定。

被拆迁人的货币补偿款为按照本规定第二十条第二款、第三款、第四款规定计算的货币补偿金额扣除给予房屋承租人的货币补偿款后的余额。

第三十一条 拆迁直管公有住宅房屋,房屋承租人实行房屋安置方式安置的,对房屋承租人可以就近上靠安置房的实际建筑面积安置。房屋承租人要求增加租住面积的,在具有安置房的条件下,可以允许。安置房屋建筑面积超出被拆迁房屋建筑面积在十五平方米以内的,房屋承租人按照安置房价格的百分之二十缴纳安置分配费;在十五平方米以上的,按照安置房价格的百分之四十缴纳安置分配费。安置分配费不得抵扣房改的购房款。

拆迁直管公有住宅房屋,对房屋承租人实行房屋安置的,拆迁人应当将安置房屋按照本规定第十九条的规定偿还被拆迁人。

第三十二条 安置分配费由拆迁人收取,偿还给被拆迁人。房屋承租人对交纳安置分配费的住宅房屋仅拥有承租权,并按照政府的有关规定缴交房租。

第三十三条 单位自管公有住宅房屋产权人可以选择按照本规定第二十九条或者第三十条、第三十一条的规定实行拆迁补偿安置。

第三十四条 拆迁直管公有非住宅房屋,拆迁人依照被拆迁房屋市场评估单价采用分段累进的办法结合被拆迁房屋的建筑面积分别给予被拆迁人一次性货币补偿、房屋承租人一次性放弃承租权的货币补贴。市场评估单价分段累进办法

为:

市场评估单价每平方米不满五千元的部分,按照被拆迁人百分之七十、房屋承租人百分之三十的比例分配;市场评估单价每平方米五千元以上不满一万元的部分,按照被拆迁人百分之八十、房屋承租人百分之二十的比例分配;市场评估单价每平方米一万元以上的部分,按照被拆迁人百分之九十、房屋承租人百分之十的比例分配。

拆迁以公开招租方式出租的直管公有非住宅房屋,不适用本条第一款、第二款的规定。

第三十五条 拆迁房屋管理部门代管、信托、按照政策应当退还尚未退还产权的被拆迁房屋,由拆迁人持货币补偿款购置房屋并交由房屋管理部门管理。房屋承租人的补偿安置按照本规定第三十条、第三十一条的规定执行。

第三十六条 拆迁拥有部分产权的房改房屋,拆迁人按照本规定的规定对原产权单位和购房人按照其拥有的产权比例给予货币补偿或者产权调换。

原产权单位和购房人对补偿方式意见不一致的,实行产权调换。

第三十七条 拆迁归侨、侨眷建国后用侨汇购、建的私有房屋,建设项目用于房地产开发经营的,拆迁人除按照本规定给予补偿外,还应当按照原房屋建筑面积以重置价格的百分之十五给予补偿。

拆迁华侨房屋,法律、法规另有规定的,从其规定。

第三十八条 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,按照批准的剩余使用年限结合建筑物的重置价给予补偿。

第三十九条 被拆迁人、房屋承租人在拆迁公告发布后继续进行房屋新建、改建、扩建等工程建设的部分和房屋装修的部分,不予补偿。

拆迁公告发布前已对房屋进行装修的,其装

修部分由评估机构或者拆迁当事人协商估价后,应当给予补偿。

第四十条 拆迁设有抵押权的房屋,抵押人与抵押权人应当按照国家有关担保的法律规定,就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商,并向拆迁人提交书面协议后,方可取得补偿款或者安置房。

第四十一条 拆迁非住宅房屋造成经营者停产、停业的,拆迁人除根据经营者在社会保障经办机构登记的职工人数、本企业上年度职工平均工资,给予经营者和职工六个月的补偿外,还应当根据经营者上年度月平均税后利润额,一次性给予六个月的经济补偿。

第四十二条 拆迁房屋,被拆迁人、公有房屋承租人在拆迁公告规定的最后搬迁期限内完成搬迁的,可以按照被拆迁房屋的建筑面积结合区位房屋补偿价的百分之十给予一次性搬迁奖励。奖励金额最高不超过十万元。

第四十三条 拆迁住宅房屋,实行产权调换的,所调换房屋在拆迁范围外的,应当以现房一次性安置;属市重点建设项目,所调换房屋在拆迁范围外,一次性安置确有困难的,允许过渡安置。

第四十四条 在拆迁范围内安置,安置房为多层建筑的,过渡期限不得超过二年;安置房为高层建筑的,过渡期限不得超过三年。在拆迁范围外安置,安置房为多层建筑的,过渡期限不得超过一年;安置房为高层建筑的,过渡期限不得超过二年。

第四十五条 被拆迁人或者房屋承租人在本规定第四十四条规定的过渡期限内,拆迁人应当按照规定标准付给被拆迁人或者房屋承租人临时安置补助费。

除不可抗力外,超过本规定第四十四条规定的过渡期限的,拆迁人应当从逾期之日起按照规定标准发给被拆迁人或者房屋承租人逾期临时安置补助费。

第四十六条 拆迁住宅房屋,被拆迁人或者房屋承租人一次性安置的,拆迁人应当付给被拆迁人或者房屋承租人二次搬迁补助费,被拆迁人或者房屋承租人过渡安置的,拆迁人应当一次性付给被拆迁人或者房屋承租人三次搬迁补助费。

拆迁非住宅房屋,搬迁补助费由拆迁当事人协商确定,协商不成的,按照本规定第二十三条的规定评估。

第四章 法律责任

第四十七条 拆迁人隐瞒真实情况,出具虚假证明材料以及其他过错,对被拆迁人、房屋承租人少补、漏补应得的货币补偿款或者缩小应得的安置面积的,拆迁人应当予以补偿;造成被拆迁人、房屋承租人其他损失的,应当予以赔偿。

被拆迁人、房屋承租人隐瞒真实情况,出具虚假证明材料,冒领、多领货币补偿款或者获得超规定补偿的,由拆迁人依法追回冒领、多领的货币补偿款或者已获得的超规定补偿。

第四十八条 被委托的拆迁单位与拆迁当事人一方恶意串通,损害另一方合法利益的,应当依法承担赔偿责任。

第四十九条 政府有关行政部门为拆迁当事人出具虚假证明材料的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第五十条 拒绝、阻碍拆迁管理部门工作人员依法执行公务的,由公安机关按照治安管理处罚条例的规定处罚;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第五十一条 拆迁管理部门工作人员收受贿赂、敲诈勒索、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第五十二条 本规定未规定的,按照国务院《城市房屋拆迁管理条例》和《福建省城市房屋拆迁管理条例》执行。

第五十三条 法律、法规对拆迁外国领事馆房屋、军事设施、学校用房、教堂、寺庙、文物古迹等另有规定的,依照有关法律、法规执行。

第五十四条 本规定规定的房屋拆迁补偿重置价格、临时安置补助费、住宅房屋搬迁补助费等价格标准,由市拆迁管理部门会同市物价管理部门统一制定,并根据本市价格变动指数适时予以调整。

市房地产管理部门应当定期公布每季度区域住宅商品房平均售价等房地产交易信息。

第五十五条 本规定的具体应用问题由厦门市人民政府负责解释。

第五十六条 本规定自 2003 年 7 月 1 日起施行。本规定实施前拆迁管理部门已发布房屋拆迁公告的拆迁项目,仍适用 1996 年 8 月 8 日厦门市第十届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过,根据 1999 年 9 月 22 日厦门市第十一届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过的《关于〈厦门市城市房屋拆迁管理规定〉修正案的決定》修正的《厦门市城市房屋拆迁管理规定》。