郑州市城市建设拆迁管理条例

（2002年12月26日郑州市第十一届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过　2003年5月29日河南省第十届人民代表大会常务委员会第三次会议批准　根据2005年4月28日郑州市第十二届人民代表大会常务委员会第十次会议通过　2005年9月30日河南省第十届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准的《郑州市人民代表大会常务委员会关于修改<郑州市城市建设拆迁管理条例>的决定》修正）

目　　录

第一章　总则

第二章　管理体制

第三章　拆迁管理

第四章　拆迁补偿与安置

第五章　法律责任

第六章　附则

第一章　总则

第一条　为加强城市建设拆迁管理，维护拆迁当事人的合法权益，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》、《河南省城市房屋拆迁管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本条例。

第二条　在本市城市规划区内进行建设，需要拆迁房屋及其附属物、市政公用设施及其他建筑物、构筑物，并需要对被拆迁人补偿、安置的，适用本条例。法律、法规另有规定的，从其规定。

第三条　城市建设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、房屋承租人应当服从城市建设需要，在搬迁期限内完成搬迁。

第五条　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，是指被拆迁房屋及其附属物和其他建筑物、构筑物的所有人。

本条例所称房屋承租人，是指与被拆迁人具有合法租赁关系的单位或者个人。

本条例所称拆迁单位，是指依法取得房屋拆迁资格证书，接受拆迁人委托，对被拆迁人进行动员，组织签订和实施拆迁补偿安置协议，组织拆除房屋及其附属物和其他建筑物、构筑物的单位。

第二章　管理体制

第六条　城市建设拆迁工作在市人民政府领导下，实行统一管理。市人民政府城市建设拆迁管理部门负责全市城市建设拆迁管理工作。

县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门负责本行政区域内城市建设拆迁管理工作，业务上接受市人民政府城市建设拆迁管理部门指导。

计划、城市规划、房产、土地、市政、公安、价格等有关部门，应根据各自职责，依照本条例规定，互相配合，保证城市建设拆迁管理工作顺利进行。

第七条　市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门履行下列职责：

（一）贯彻实施有关城市建设拆迁管理方面的法律、法规、规章；

（二）对拆迁单位、拆除施工单位进行资格审查；

（三）核发房屋拆迁许可证；

（四）调解、裁决拆迁补偿、安置纠纷；

（五）管理城市建设拆迁档案；

（六）依照本条例规定查处违法行为。

市人民政府城市建设拆迁管理部门接受市建设行政主管部门的监督指导。

第三章　拆迁管理

第八条　建设项目经城市规划行政主管部门选址定点后，需要拆迁房屋及其附属物、市政公用设施和其他建筑物、构筑物的，应持下列资料向市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门提出申请：

（一）建设项目批准文件；

（二）建设用地规划许可证；

（三）国有土地使用权批准文件；

（四）拆迁计划和拆迁方案；

（五）办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明。

第九条　市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门应自接到申请之日起三十日内对符合下列条件的，发给房屋拆迁许可证；对不符合条件的，应当予以书面答复，并说明理由：

（一）提供的资料齐全、合法、有效；

（二）用于补偿、安置的资金或房源已经落实，并能满足拆迁补偿安置的需要；

（三）补偿、安置计划符合本条例规定。

未取得房屋拆迁许可证的，不得实施拆迁。

第十条　拆迁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。

拆迁补偿安置资金应当在城市建设拆迁管理部门监督下使用。

第十一条　市、县（市）、上街区人民政府城市建设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。拆迁人应当及时将房屋拆迁公告的内容告知被拆迁人。

城市建设拆迁管理部门、拆迁人和拆迁单位应当及时向被拆迁人做好宣传、解释工作。

第十二条　拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的拆迁范围和拆迁期限实施拆迁。

房屋拆迁许可证规定的拆迁期限最长不超过一年。拆迁人在规定的拆迁期限内未完成拆迁的，应当在期限届满十五日前向核发房屋拆迁许可证的城市建设拆迁管理部门申请延期，城市建设拆迁管理部门应当在收到延期申请之日起十日内给予答复。

拆迁期限经批准延长的，城市建设拆迁管理部门应当将变更后的房屋拆迁许可证的相关内容予以公告。

第十三条　拆迁人可以自行拆迁，也可以委托持有房屋拆迁资格证书的拆迁单位实施拆迁。

城市建设拆迁管理部门和临时性机构不得作为拆迁人，也不得作为拆迁单位接受委托实施拆迁。

第十四条　拆迁人委托拆迁的，应当向被委托的拆迁单位出具委托书，并订立拆迁委托合同。拆迁人应当自拆迁委托合同订立之日起十五日内，将拆迁委托合同报城市建设拆迁管理部门备案。被委托的拆迁单位实施拆迁时，应当出示委托书。

拆迁人委托拆迁单位实施拆迁，应当向拆迁单位支付拆迁服务费。拆迁服务费由双方根据国家和省有关规定协商确定，并在委托合同中载明。

拆迁人不得分项委托。被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。

第十五条　拆迁范围确定后，拆迁范围内不得进行下列活动：

（一）新建、改建、扩建房屋及其附属物和其他建筑物、构筑物；

（二）建立新的房屋租赁关系；

（三）改变房屋、土地用途。

市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门，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，并在拆迁范围内予以公告。通知和公告应当载明拆迁范围、暂停事项和暂停期限。暂停期限不得超过一年；拆迁人需要延长暂停期限的，必须经市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门批准，延长暂停期限不得超过一年。

第十六条　从事城市建设拆迁业务的工作人员应当通过有关法律、业务、技术知识的培训考核。

第十七条　拆迁公告发布后，拆迁人和被拆迁人、房屋承租人应就下列事项在规定的拆迁期限内，签订拆迁补偿安置协议：

（一）补偿方式；

（二）货币补偿金额；

（三）原房状况及产权调换房屋状况；

（四）结算方式；

（五）搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限；

（六）违约责任与纠纷解决办法；

（七）拆迁补偿安置协议变更的条件；

（八）当事人双方认为需要约定的其他条款。

拆迁补偿安置协议的示范文本由市人民政府城市建设拆迁管理部门拟制，供拆迁当事人参照使用。

第十八条　拆迁市政、供水、供气、供热、交通、消防、人防、园林、环卫、供电、邮政、通信、广播、电视等公用设施，拆迁人与有关部门应当按照有关法律、法规的规定，就修复、还建、补偿等事宜进行协商并签订协议；协商不成的，由城市建设拆迁管理部门调解。

第十九条　拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹和古树名木的，依照有关法律、法规的规定办理。

拆迁中发现的无主财物，应上缴市、县（市）、上街区人民政府。

第二十条　拆迁房屋及其附属物和其他建筑物、构筑物，有下列情况之一的，拆迁人应当提出补偿安置方案，报拆迁管理部门审核同意，经公证机关公证，并办理证据保全、补偿费提存后，可先行拆迁：

（一）产权不明或所有权人下落不明的；

（二）产权有纠纷尚未解决而城市建设又急需拆迁的；

（三）产权共有人对补偿安置方式达不成协议的；

（四）房产管理部门代管的。

第二十一条　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机构申请仲裁，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。

拆迁补偿安置协议订立后，拆迁当事人一方违约，另一方可依法向仲裁机构申请仲裁或者直接向人民法院提起诉讼。

第二十二条　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，由市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门裁决。城市建设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，可以依法申请复议，也可以在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已对被拆迁人、房屋承租人提供安置用房、周转用房或者给予货币补偿的，诉讼期间不停止拆迁的执行。

第二十三条　被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，市、县（市）、上街区人民政府可以作出责令限期搬迁的决定；逾期仍不搬迁的，由市、县（市）、上街区人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门申请人民法院强制拆迁。

实施强制拆迁前，拆迁人应当就被拆迁房屋及其附属物和其他建筑物、构筑物的有关事项，向公证机关办理证据保全、补偿费提存。

第二十四条　尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让的，应当经市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门同意。拆迁补偿安置协议中有关权利、义务随之转移给受让人。项目转让人和受让人应当书面通知被拆迁人，并自转让合同签订之日起三十日内予以公告。

第二十五条　每一拆迁地段拆迁工作结束后三十日内，拆迁人应到土地管理部门办理土地使用权变更手续，被拆迁人应当将有关土地、房产的证件交拆迁人，由拆迁人报送发证部门予以注销。

第二十六条　城市建设拆迁管理部门应当建立、健全档案管理制度，完整、及时地收集、整理并妥善保管拆迁过程中形成的有关档案资料。

第四章　拆迁补偿与安置

第二十七条　本市城市规划区国有土地上的房屋及其附属物和其他建筑物、构筑物，因城市建设需要拆迁的，拆迁人应当依照有关法律、法规和本章规定，对被拆迁人给予补偿安置。

拆迁违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿安置；拆迁未超过批准期限的临时建筑，不予安置，但应按建造成本价结合剩余期限给予适当补偿。

第二十八条　被拆迁房屋及其附属物的权属、面积和使用性质的认定，以房屋所有权证为准；无房屋所有权证的，以建设工程规划（建筑）许可证为准。

被拆迁房屋以外的其他建筑物、构筑物的权属、面积的认定，以建设工程规划许可证为准。

被拆迁房屋经市、县（市）、区人民政府有关部门批准改变用途的，以实际用途为准。

第二十九条　拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换。

除本条例第三十条规定外，被拆迁人可以选择拆迁补偿方式。

第三十条　拆迁非公益事业房屋的附属物，不作产权调换，由拆迁人给予货币补偿。

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。

第三十一条　货币补偿的金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定。

实行产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当依照前款规定，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。

第三十二条　拆迁领取本地社会最低生活保障金的被拆迁人的房屋，同时符合下列条件的，由拆迁人购买建筑面积不少于五十平方米的房屋进行产权调换：

（一）属于被拆迁人的自住私有房屋；

（二）被拆迁人在他处确无住房；

（三）按市场评估价补偿不足以让被拆迁人购买建筑面积五十平方米经济适用房；

（四）被拆迁人选择异地产权调换。

拆迁行动不便的残疾人的房屋，被拆迁人选择产权调换时，在楼层选择方面应当给予照顾。

第三十三条　城市建设拆迁补偿安置评估包括对被拆迁房屋的分类评估和分户评估。

分类评估是指评估机构对拆迁范围内的被拆迁房屋，按照区位、结构、用途等分类进行的房地产市场平均价格的评估。

分户评估是指评估机构对被拆迁房屋，按户根据房屋的区位、用途、结构和建筑面积，结合该房屋的楼层、朝向、成新等因素进行的房地产市场价格的评估。

城市建设拆迁补偿安置评估规则由市人民政府城市建设拆迁管理部门制定，报市人民政府批准后施行。

第三十四条　拆迁当事人对被拆迁房屋补偿协商一致的，可以不对被拆迁房屋或者安置房屋进行评估；协商不一致的，由拆迁人与被拆迁人共同协商委托具有房地产评估资质的机构对被拆迁房屋或者安置房屋进行分类评估。拆迁当事人就委托评估机构达不成一致意见的，由市人民政府城市建设拆迁管理部门组织有关当事人在具有资质的评估机构中随机抽定。

拆迁当事人可参照被拆迁房屋的分类评估价格签订拆迁补偿安置协议；拆迁当事人对分类评估结果有异议，达不成协议的，被拆迁房屋的补偿金额以分户评估的价格确定。分户评估的评估机构由拆迁当事人双方协商共同委托。

第三十五条　房地产评估机构进行评估时，应当遵守估价规范，做到公开、公正、公平。

房地产评估机构对拆迁补偿安置的评估结果，应报市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门备案。

接受委托的评估机构，不得转让评估业务。

第三十六条　拆迁人或者被拆迁人对分户评估或安置房屋的评估结果有异议的，可向市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门申请裁决。

建设拆迁管理部门收到申请后，应组织房地产评估专家组，对评估结果进行复核。专家组由三人以上单数组成。专家组的复核结果，作为城市建设拆迁管理部门裁决的依据。专家组的组成办法和工作规则，由市人民政府城市建设拆迁管理部门制定，报市人民政府批准后施行。

专家组复核费用由申请方先行支付，裁决结束后，由市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门裁定承担人。

第三十七条　被拆迁房屋的分类评估和安置房屋的评估费用由拆迁人承担；被拆迁房屋的分户评估费用，由拆迁当事人协商，协商不成的，由拆迁人与被拆迁人各承担百分之五十。评估费的收取标准，按照价格主管部门有关规定执行。

第三十八条　拆迁公益事业房屋及其他建筑物、构筑物，拆迁人应当依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建，或者给予货币补偿。

第三十九条　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。

第四十条　拆迁实行政府规定租金标准的公有出租住宅房屋，被拆迁人选择货币补偿终止租赁关系的，货币补偿金额的百分之四十补偿被拆迁人，百分之六十由拆迁人用于补偿安置房屋承租人。但房屋承租人已按房改政策有关规定购买公有出售住房或领取住房补助的，货币补偿金额全部补偿给被拆迁人。

拆迁实行政府规定租金标准的公有出租非住宅房屋，被拆迁人选择货币补偿，并与房屋承租人就解除租赁关系达成补偿协议的，货币补偿金额全部补偿被拆迁人。

第四十一条　拆迁在建工程，拆迁人应根据房地产评估机构评估的价值，对被拆迁人给予补偿。

第四十二条　拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。

拆迁人以期房调换产权的，在拆迁当事人约定的过渡期限内，被拆迁人或者房屋承租人自行安排住处的，拆迁人应当支付临时安置补助费；被拆迁人或者房屋承租人使用拆迁人提供的周转房的，不再支付临时安置补助费。

拆迁人不得擅自延长过渡期限。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，拆迁人应当自逾期之月起双倍支付临时安置补助费；对由拆迁人提供周转房的使用人，应当自逾期之月起付给临时安置补助费。拆迁补偿安置协议另有约定的，从其约定。

搬迁补助费和临时安置补助费标准，由市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门会同同级物价行政主管部门制定，报同级人民政府批准后执行。

第四十三条　实行产权调换和以房屋拆迁补偿安置费购买房屋的，等额部分免缴交易管理费。

第四十四条　拆迁人应当筹集一定数量的安置用房用于安置被拆迁人。安置用房必须符合国家有关质量安全标准，产权明晰，符合拆迁补偿安置协议的约定。属于新建住宅房屋，还应符合住宅交付使用条件。

第四十五条　拆迁非住宅房屋，拆迁人除按房地产评估价格给予补偿或者进行产权调换外，还应当补偿被拆迁人或者房屋承租人下列费用：

（一）按国家和本市规定的货物运输价格、设备安装价格计算的设备搬迁和安装费用；

（二）无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用；

（三）因拆迁造成停产、停业的适当补偿。

第四十六条　拆迁设有抵押权的房屋，依照国家有关担保的法律执行。

第四十七条　本市市区（不含上街区）范围内都市村庄的建设拆迁安置，按如下规定执行：

（一）拆迁住宅房屋，被拆迁人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换或异地自行迁建；

（二）拆迁住宅房屋的附属设施，及乡镇企业用房、其他非住宅房屋或建筑物、构筑物，由拆迁人对被拆迁人给予补偿，不再安置。

被拆迁人选择异地自行迁建住宅房屋的，应当按照城市规划要求进行建设，用地面积不得超过原用地面积；原用地面积超过一百三十四平方米的，新安排用地面积不得超过一百三十四平方米。

拆迁补偿安置的标准和具体办法及被拆迁房屋面积的认定办法，由市人民政府另行规定。

第五章　法律责任

第四十八条　违反本条例规定的行为，国家法律、行政法规和河南省地方性法规已有处罚规定的，从其规定；未作规定的，按照本条例规定执行。

第四十九条　拆迁人违反本条例规定，未按经批准的拆迁计划和安置方案实施补偿安置的，由市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门责令改正，处三万元以上十万元以下罚款；拆迁人违反本条例规定分项委托拆迁业务的，由市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门责令改正，处一万元以上三万元以下罚款。

第五十条　接受委托的拆迁单位违反本条例规定，有下列行为之一的，由市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门责令改正，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：

（一）转让或者变相转让拆迁业务的；

（二）未按本条例规定的拆迁程序实施拆迁的。

第五十一条　房地产评估机构弄虚作假，致使评估结果显失公正的，其评估结果无效，并由市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门责令其退回评估费用，并可以处五万元以上十万元以下罚款；造成严重后果，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十二条　市、县（市）、上街区人民政府城市建设拆迁管理部门及其工作人员有下列行为之一的，由有关部门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，依法追究刑事责任：

（一）违法核发房屋拆迁许可证及其他批准文件的；

（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）违法接受拆迁委托的；

（四）违法发布拆迁公告的；

（五）违法作出行政裁决的；

（六）对违法行为不予查处的；

（七）滥用职权，徇私舞弊，非法干涉城市建设拆迁活动的；

（八）在城市建设拆迁管理工作中的其他违法失职行为。

第六章　附则

第五十三条　本条例第四十七条所称都市村庄，是指原来是农民居住的村庄，因建设发展已经处在城市建成区的区域。

第五十四条　本条例自2003年7月1日起施行。1996年10月8日市人民代表大会常务委员会公布的《郑州市城市建设拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已发布拆迁公告的拆迁项目，仍按原规定执行。