# 福建省城市房屋拆迁管理条例

## （2002年9月27日福建省第九届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过）

第一条 为加强城市房屋拆迁的管理，维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目顺利进行，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 在本省城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁，并需要对被拆迁人补偿、安置的,适用本条例。

拆迁华侨房屋，法律、法规另有规定的，从其规定。

第三条 省人民政府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。

县级以上地方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。

第四条 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，鼓励货币补偿。

第五条 拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后，方可实施拆迁。

根据城市规划，市、县人民政府因储备建设用地需要拆迁城市房屋的，由建设用地储备机构向房屋拆迁管理部门申请领取房屋拆迁许可证。

第六条 房屋拆迁许可证申请人应当向房屋拆迁管理部门提交拆迁计划和拆迁方案。拆迁计划和拆迁方案应当包括以下内容：

（一）拆迁实施方式；

（二）拆迁期限和过渡期限；

（三）预计实行货币补偿和房屋产权调换的面积；

（四）拟用于房屋产权调换的安置用房和周转用房情况；

（五）所需拆迁补偿安置资金的测算；

（六）拟对拆迁范围内依法应当予以保护的建筑物、构筑物和其他设施、树木等采取的保护措施。

过渡期限按照房屋拆除期限、工程建设工期、竣工验收期限之和核定。

第七条 房屋拆迁许可证申请人应当在办理存款业务的金融机构开设专门账户，存入拆迁补偿安置资金，并就资金使用的范围、计划、监管等事项与金融机构签订协议。协议及金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明，由房屋拆迁许可证申请人提交房屋拆迁管理部门。房屋拆迁管理部门应当加强对拆迁补偿安置资金的监管，定期检查资金的到位和使用情况。

拆迁补偿安置资金包括被拆迁房屋货币补偿资金、搬迁补助费、临时安置补助费及其他拆迁补偿费用。

拆迁补偿安置资金必须全部用于房屋拆迁的补偿安置，不得挪作他用。

第八条 房屋拆迁管理部门应当在发放房屋拆迁许可证之日起的三日内，在拟拆迁地域的明显位置发布拆迁公告，公布房屋拆迁的许可文号、拆迁人及其实施的拆迁单位、拆迁范围、拆迁期限等，并书面通知有关部门暂停办理房屋新建改建扩建、改变房屋和土地用途、房屋租赁等有关手续。

第九条 拆迁公告发布后，拆迁范围内的在建工程必须停止施工。拆迁人应当就在建工程依法向公证机关办理证据保全，对在建工程的补偿，以证据保全的范围为准。

第十条 拆迁人可以自行拆迁，也可以委托具有相应拆迁资质等级的单位实施拆迁。

拆迁人自行拆迁的，应当具备与拆迁规模相适应的拆迁资格等级条件。

第十一条 拆迁房屋的拆除工程应当由具备相应的建筑业企业资质和保证安全条件的建筑施工单位承担。建筑施工单位负责人对拆除工程的安全负责。

第十二条 拆迁人与被拆迁人应当签订房屋拆迁补偿安置书面协议。拆迁补偿安置协议应当载明以下事项：

（一）被拆迁房屋的结构、面积、地点、层次、朝向及土地使用权取得方式等基本情况；

（二）拆迁补偿方式；

（三）搬迁期限；

（四）货币补偿金额、搬迁补助费、其他拆迁补偿费用及其支付办法和期限；

（五）违约责任；

（六）当事人认为需要明确的其他事项。

第十三条 实行房屋产权调换的，拆迁补偿安置协议除应当载明第十二条规定的事项外，还应当载明下列事项：

（一）拆迁区域外安置用房的建筑面积、地点、档次、户型、结构情况，或者规划批准拆迁区域内拟建设安置用房的情况；

（二）搬迁过渡方式和过渡期限；

（三）周转用房地点、面积；

（四）房屋产权调换差价结算办法、时间；

（五）临时安置补助费支付办法和期限。

第十四条 拆迁出租房屋的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人签订房屋拆迁补偿安置协议。房屋拆迁补偿安置协议应当载明本条例规定的事项和被拆迁人与房屋承租人的房屋租赁关系是否解除的内容。

第十五条 被拆迁人经济特别困难，无力购买安置房的，应当予以妥善安置，具体安置办法由设区的市人民政府制定。

第十六条 未签订房屋拆迁补偿安置协议的，任何单位不得采取停止供水、供电、供气等方式，强迫被拆迁人或者房屋承租人搬迁。

第十七条 房屋拆迁实行货币补偿的，货币补偿的金额可以由拆迁当事人双方协商确定。协商不成的，拆迁人应当委托房地产价格评估机构（以下简称评估机构）进行评估，以评估价格作为协商货币补偿金额的依据。

房屋拆迁实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当依照前款规定，计算被拆迁房屋补偿金额和所调换房屋价格，结清产权调换的差价。

房屋拆迁实行房屋产权调换的，拆迁人应当按照约定的期限提供所调换房屋的产权证。

第十八条 拆迁人应当将拆迁补偿安置方案在拟拆迁地域的明显位置公布。

第十九条 被拆迁房屋和所调换房屋价格的评估由具备相应资格条件的评估机构承担。评估机构估价时，应当遵守房地产估价规范和有关房屋拆迁评估的规定，做到公平、公正、公开。对同一拆迁范围内同类被拆迁房屋的估价，应当选用同一种估价方法。

被拆迁房屋的估价时点为房屋拆迁许可证核发之日。延长拆迁期限的，估价时点为批准延长拆迁期限之日。

第二十条 拆迁人对评估报告有异议的，可以在接到评估报告之日起十五日内向原评估机构提出复核的书面申请，评估机构应当在接到申请之日起十日内作出复核的评估报告。

被拆迁人对以评估价格确定的货币补偿金额有异议，无法与拆迁人就货币补偿金额达成协议的，可以在接到评估报告之日起十五日内委托具备相应资格的其他评估机构进行评估，或者向房屋拆迁管理部门申请裁决。

被拆迁人在收到评估报告后十五日内拒绝与拆迁人协商、不另行委托评估、也不申请裁决的，拆迁人可以向房屋拆迁管理部门申请裁决。

第二十一条 拆迁人与被拆迁人都委托评估的，双方应当根据两家评估机构的评估结果进一步协商议定货币补偿金额；仍达不成补偿安置协议的，可以向房屋拆迁管理部门申请裁决。

第二十二条 当事人对房屋拆迁管理部门的裁决不服的，可以依法向人民法院起诉。

第二十三条 被拆迁房屋的用途以房屋所有权证登记的用途为准。登记房屋用途以城市规划部门提供的合法有效文件为依据。

房屋所有权证未登记房屋用途的，由产权登记部门依照职权或者根据房屋所有人的申请，按照本条前款的规定调查确认。

《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变房屋用途延续使用的，根据房屋所有人的申请，按改变后的用途认定，由产权登记部门变更登记。

第二十四条 拆迁房改房的，拆迁人应当按照产权比例，依照本条例规定对持有部分产权的购房人予以补偿安置,并对持有部分产权的单位予以货币补偿。

第二十五条 拆迁无产权证明、产权人下落不明、暂时无法确认产权和其他产权不清的房屋，拆迁人应当提出补偿安置方案，报房屋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。

第二十六条 拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费；实行房屋产权调换的，拆迁人应当付给二倍搬迁补助费。

第二十七条 实行房屋产权调换的，所调换房屋在拆迁范围以外的，应当以现房一次性安置；所调换房屋在拆迁范围以内的，过渡期限由双方协商确定，但不得超过经房屋拆迁管理部门核定的过渡期限。

第二十八条 被拆迁区域用于同类商品房建设的，被拆迁人享有以同等条件优先购买的权利。

第二十九条 房屋拆迁临时安置补助费应当自签订拆迁补偿安置协议起逐月发放。

因拆迁人的责任延长过渡期限的，拆迁人应当自逾期之月起，对自行安排住处的被拆迁人或者房屋承租人，双倍付给临时安置补助费；对周转房的使用人付给临时安置补助费。当事人对过渡期限及临时安置补助费另有约定的，从其约定。

第三十条 拆迁非住宅房屋造成经营者停产、停业的，拆迁人除根据停产、停业的期限，经营者在社会保障经办机构登记的职工人数，以及房屋所在地政府公布的上年度职工平均工资，给予经营者补偿外，还应当根据停产、停业的期限和经营者上年度月平均税后利润额，给予一次性经济补偿。

拆迁非住宅房屋为出租房的，按照拆迁时在房地产交易管理部门备案的租赁协议的租金标准，对被拆迁人一次性给予三个月租金补偿。

第三十一条 因拆迁损坏相邻建筑物、构筑物和其他设施的，由拆迁人负责修复或者赔偿。

第三十二条 违反本条例第七条规定，拆迁人未按照协议使用拆迁补偿安置资金的，由房屋拆迁管理部门责令限期补足；拒不补足的，可处以被挪用资金一倍以上三倍以下的罚款。

第三十三条 违反本条例第十一条规定，将房屋拆除工程委托给不具备规定资质条件的单位的，由房屋拆迁管理部门责令停止拆除，并对委托人处以十万元以上十五万元以下的罚款。

第三十四条 违反本条例第十六条规定，采取停止供水、供电、供气等方式，强制被拆迁人或者房屋承租人搬迁的，由房屋拆迁管理部门责令改正，并对有关责任单位处以五万元以上十万元以下的罚款；对有关责任人员，由有权部门给予行政处分。

第三十五条 需要实施强制拆迁的，按照国务院《城市房屋拆迁管理条例》的规定执行。

第三十六条 违反本条例第十九条规定，房地产评估机构故意压低或者抬高被拆迁房屋和所调换房屋的评估价格的，评估结果无效；给当事人造成损失的，应当承担赔偿责任；有关管理部门依法对房地产评估机构和有关责任人员给予行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 有关行政管理部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，有下列情形之一的，对直接负责的主管人员和直接责任人员，由有关部门依法给予行政处分；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）对违法行为进行袒护不予查处的；

（三）未按本条例规定发布拆迁公告的；

（四）违反本条例规定作出拆迁裁决的；

（五）违反本条例规定实施强制拆迁的。

因前款规定的违法行为给拆迁当事人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第三十八条 本条例自2002年12月1日起施行。1993年6月8日省人大常委会颁布的《福建省城市房屋拆迁管理办法》同时废止。