

宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例

(2006年3月29日宁波市第十二届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过 2006年5月24日浙江省第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准
2006年6月2日宁波市第十二届人民代表大会常务委员会公告第41号公布 自2006年10月1日起施行)

第一章 总则

第一条 为了规范征收集体所有土地房屋拆迁工作，保护被拆迁人的合法权益，保障城乡建设顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》和其他有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 在本市行政区域内因征收集体所有土地而拆迁房屋及其附属设施，并对被拆迁人进行补偿、安置的，适用本条例。

第三条 集体所有土地房屋拆迁，应当遵循依法管理、合理补偿、妥善安置的原则，并符合土地利用总体规划、城市规划、村庄和集镇规划，有利于土地集约和节约利用。

第四条 本条例所称的拆迁人是指各县（市）、区人民政府设立或者指定的实施集体所有土地房屋拆迁工作的机构。

本条例所称的被拆迁人是指被拆迁房屋及其附属设施的所有权人。

第五条 市土地行政管理部门主管全市集体所有土地房屋拆迁管理和监督工作，各县（市）、区土地行政管理部门负责本行政区域内集体所有土地房屋拆迁管理和监督工作。

市和县（市）、区建设、发展与改革、规划、农业、公安、工商、劳动保障、民政等行政管理部门，应当按照各自职责，协同做好集体所有土地房屋拆迁管理工作。

第六条 市和县（市）、区人民政府应当依照本条例规定的职责，做好本行政区域内的集体所有土地房屋拆迁管理工作。

被拆迁房屋所在地的乡（镇）人民政府、街道办事处，应当协助做好集体所有土地房屋的拆迁工作。

第二章 拆迁管理

第七条 市和县（市）、区人民政府应当依据土地利用年度计划制定本行政区域内的集体所有土地房屋拆迁计划，合理控制拆迁规模。

第八条 集体所有土地征收方案经依法批准并公告后，市和

县（市）、区人民政府及有关部门在拆迁范围内不得办理房屋新建、扩建、改建审批手续，不得办理房屋和土地用途变更手续。

在拆迁范围内有下列情形的，房屋拆迁时不作为补偿安置的依据：

（一）办理入户和分户，但因出生、婚姻、军人退伍、大中专学生毕业、刑满释放和解除劳动教养等原因确需办理入户和分户的除外；

（二）转移房屋所有权和宅基地使用权。

第九条 拆迁人应当依据依法批准的集体所有土地征收方案、拆迁规划红线图和本条例有关规定，制定集体所有土地房屋拆迁实施方案，经县（市）、区土地行政管理部门审核后报本级人民政府批准。

集体所有土地房屋拆迁实施方案的内容应当包括：拆迁范围、补偿安置的对象和条件、不予补偿安置的情形、补偿安置的方式和标准、补偿安置资金预算和落实、安置用房和迁建用地的安排、搬迁期限等。

前款规定的补偿安置资金应当根据资金预算专户确认、储存，安置用房和迁建用地可以折价计入，任何单位和个人不得挪用。土地行政管理部门应当加强对补偿安置资金使用的监督。

第十条 土地行政管理部门在审核集体所有土地房屋拆迁实施方案时，应当公开告知被拆迁人和其他利害关系人有要求听证

的权利，但在集体所有土地征收方案批准前已经对房屋拆迁实施方案听证的除外。被拆迁人和其他利害关系人申请听证的，土地行政管理部门应当及时组织听证。

第十一条 土地行政管理部门应当在集体所有土地房屋拆迁实施方案批准之日起五日内发布拆迁公告，公布建设项目名称、拆迁人、拆迁范围、补偿安置的方式和标准、搬迁期限、救济途径等事项。

拆迁人应当向被拆迁人公布拆迁补偿安置的具体方案，并做好宣传、解释工作。

第十二条 拆迁人变更拆迁范围的，应当重新办理集体所有土地房屋拆迁实施方案审核和批准手续；终止拆迁项目的，应当办理注销手续并由土地行政管理部门公告。

第十三条 拆迁人拆迁集体所有土地房屋，可以自行实施拆迁，也可以委托具有相应拆迁能力的其他组织实施拆迁。

第十四条 拆迁人与被拆迁人应当根据本条例规定签订拆迁补偿安置协议。协议应当载明补偿标准和金额及其支付期限、安置方式、安置用房地点和面积、安置用房交付期限、搬迁期限、过渡方式、过渡期限、搬家补助费和临时安置补助费、违约责任以及当事人认为需要订立的其他条款。

拆迁补偿安置协议示范文本由市土地行政管理部门统一监制，并报市人民政府备案。

第十五条 拆迁补偿安置协议签订后，一方当事人不履行协议的，另一方当事人可以依照约定向仲裁委员会申请仲裁，也可以依法向人民法院提起诉讼。

第十六条 拆迁人和被拆迁人在拆迁公告确定的搬迁期限内经协商达不成拆迁补偿安置协议的，可以向所在地的县（市）、区人民政府申请裁决。裁决机关应当自受理裁决申请之日起三十日内依法作出书面裁决。

当事人对裁决不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。当事人逾期拒不履行裁决确定的义务，又不申请行政复议或提起行政诉讼的，作出裁决的机关可以申请人民法院强制执行。

实施强制执行前，拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项，向公证机构办理证据保全。

第十七条 拆迁有所有权纠纷或因其他原因产权不明的房屋，在拆迁公告确定的搬迁期限内未能解决纠纷或确认产权的，由拆迁人提出补偿安置方案，报县（市）、区土地行政管理部门批准后依法实施拆迁。拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项，向公证机构办理证据保全。

第十八条 除人民法院依法强制执行以外，任何单位和个人不得强行拆除被拆迁人的房屋。

第十九条 土地行政管理部门应当建立和健全拆迁档案管理

制度，加强对拆迁档案资料的管理。

土地行政管理部门应当建立信息公开制度，将土地征收的批准文件、房屋拆迁实施方案的有关情况等予以公开，并接受公众查询。

第二十条 土地行政管理部门应当建立拆迁管理举报制度，公开举报电话、来信来访地址和其他联系方式。收到举报后，应当落实专人负责处理，并将处理结果及时告知举报人。

第三章 补偿安置一般规定

第二十一条 拆迁人应当根据被拆迁房屋的用途对被拆迁人按照本条例的规定给予补偿安置。

本条例所称的住宅用房是指依法取得的用于生活起居的房屋。

本条例所称的非住宅用房是指依法取得的除住宅用房及其附属设施以外的房屋。

本条例所称的附属设施是指住宅用房附属的经认定合法的畜舍、门斗及建于宅基地以外的厕所等设施。

未经县级以上规划或土地行政管理部门批准改变房屋用途的，拆迁时按原房屋用途认定。

第二十二条 拆迁范围内未取得合法的集体建设用地土地使用权证或者房屋权属来源证明文件的建筑和超过批准期限的临时

建筑，使用人必须在拆迁公告规定的搬迁期限内自行拆除，不予补偿。逾期未拆除的，依法强制拆除。

拆迁未超过使用期限的临时建筑，按重置价格结合剩余使用期限给予适当补偿。

第二十三条 被拆迁房屋的可补偿安置面积，按照被拆迁人提供的合法的集体建设用地土地使用权证或房屋权属来源证明文件记载的建筑面积计算。被拆迁人因正当原因确实无法提供集体建设用地土地使用权证或房屋权属来源证明文件，以及集体建设用地土地使用权证或房屋权属来源证明文件未记载房屋建筑面积的，按照土地、规划等行政管理部门依法认定的建筑面积计算可补偿安置面积。

第二十四条 拆迁房屋需要价格评估的，土地行政管理部门应当将拆迁补偿评估项目向社会公告，并在拆迁人和被拆迁人的公开监督下从报名的具有法定资格的房地产评估机构中随机产生一家评估机构。拆迁人应当与评估机构签订委托评估协议，评估所需费用由拆迁人承担。

评估价格应当公示。房地产评估机构应当将被拆迁人的姓名、评估因素、评估依据、评估价格等主要情况在拆迁范围内公示，接受社会监督。公示时间不得少于十日。

被拆迁房屋价格评估的具体办法由市人民政府另行制定。

第二十五条 拆迁人提供的安置用房和安置过渡用房应当符

合国家和省规定的有关设计规范要求和工程质量标准，并按有关规定验收合格。

第四章 住宅用房补偿安置

第二十六条 住宅用房的拆迁补偿安置，可以实行调产安置，也可以实行货币安置，对符合市和县（市）、区人民政府规定条件的被拆迁人，还可以实行迁建安置。被拆迁人有权选择具体的补偿安置方式。

调产安置是指由拆迁人提供住宅用房作为产权调换，安置被拆迁人。

货币安置是指由拆迁人提供相应的补偿资金，被拆迁人自行选购安置用房。

迁建安置是指由拆迁人提供迁建用地和费用，被拆迁人自行建造安置用房。

调产安置和迁建安置地点的确定必须符合土地利用总体规划、城市规划、村庄和集镇规划的要求。

第二十七条 拆迁住宅用房，应当以集体建设用地土地使用权证或房屋权属来源证明文件记载的事项作为安置计户依据，拆迁时符合市和县（市）、区宅基地管理办法规定的分户条件的，可以作为安置计户依据。

被拆迁住房的安置人口按照被拆迁人家庭具有常住户口且实际居住的人口确定。虽有常住户口，但系寄居、寄养、寄读的人员，不计入安置人口。

被拆迁人家庭成员虽无常住户口但属下列情形之一的人员，可计入安置人口：

- （一）原常住户口在拆迁地的符合规定的现役军人；
- （二）原常住户口在拆迁地的大中专院校在校学生；
- （三）原常住户口在拆迁地的劳动教养、监狱服刑人员；
- （四）符合法律、法规规定以及市和县（市）、区人民政府规定情形的其他人员。

第二十八条 被拆迁人选择调产安置或货币安置的，其住宅用房的可安置面积，按照本条例第二十三条的有关规定确定，但每户最高不超过建筑面积二百五十平方米；对于符合宅基地申请条件但因未取得宅基地建房或者已建住宅用房建筑面积低于可申请建房建筑面积等原因而造成住房困难的村民，按每户人均不少于三十平方米建筑面积（以下简称低限安置标准）确定可安置面积。

低限安置标准的具体标准和操作规程由市和县（市）、区人民政府根据当地实际制定和公布。

第二十九条 被拆迁人在拆迁范围内有多处集体所有土地住宅用房的，应当合并计算其住宅用房建筑面积。

被拆迁人在拆迁范围外另有集体所有土地住宅用房的，在适用低限安置标准时，应当合并计算其住宅用房建筑面积。

被拆迁人在拆迁前合法取得宅基地建造住宅用房，但未按规定拆除原有宅基地住宅用房的，其原有宅基地住宅用房不予补偿安置，并应当在规定的期限内自行拆除。未在规定的期限内自行拆除的，依法强制拆除。

第三十条 被拆迁人选择调产安置的，其补偿安置适用下列规定：

（一）安置用房按基本造价，被拆迁房屋按重置价格结合成新，结算差价；

（二）被拆迁房屋建筑面积超过可安置面积的部分，按重置价格结合成新再增加不超过百分之三百的比例给予补偿；适用低限安置标准的被拆迁人，其被拆迁房屋建筑面积按照低限安置标准计算；

（三）实际安置用房建筑面积低于可安置面积的部分，按照拆迁公告发布时被拆迁房屋所在地段与安置用房同类房屋等级的商品住宅的平均价格扣除基本造价结算；

（四）实际安置用房建筑面积超过可安置面积的部分，按照安置用房交付时所在地段同类房屋等级的商品住宅的平均价格结算。

第三十一条 被拆迁人选择货币安置的，其补偿安置适用下

列规定：

（一）住宅用房可安置面积的补偿资金，按照拆迁公告发布时被拆迁房屋所在地段与安置用房同类房屋等级的商品住宅的平均价格扣除基本造价确定；

（二）被拆迁房屋按重置价格结合成新予以补偿；被拆迁房屋建筑面积超过可安置面积的部分，按重置价格结合成新再增加不超过百分之三百的比例给予补偿；适用低限安置标准的被拆迁人，其被拆迁房屋建筑面积按照低限安置标准计算；

（三）拆迁人按照本款第（一）、（二）项补偿金额再增加一定比例的拆迁补偿资金。

拆迁人应当在与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议后三十日内将货币补偿资金交付被拆迁人。

第三十二条 被拆迁人选择迁建安置的，其补偿安置适用下列规定：

（一）拆迁人根据村庄和集镇规划以及市和县（市）、区宅基地管理办法的规定，提供迁建安置用地；

（二）拆迁人负责迁建用地的通水、通电、通路和场地平整，或者支付相应的建设费用；

（三）被拆迁人按有关规定办理迁建用地手续和建房审批手续，拆迁人应当予以协助；

（四）被拆迁房屋按重置价格予以补偿。

第三十三条 被拆迁住宅用房的附属设施，不作为住宅用房安置依据，由拆迁人给予相应补偿。

拆迁人应当对被拆迁住宅用房的装饰费用予以补偿。

第三十四条 对利用自有合法住宅用房从事生产经营活动并持有工商营业执照的，拆迁人除按照本章的规定予以补偿安置外，还应当适当补偿停产、停业的经济损失。具体补偿标准由市和县（市）、区人民政府另行制定。

第三十五条 拆迁住宅用房，被拆迁人选择调产安置或迁建安置且需要临时过渡的，拆迁协议中应当明确过渡期限和过渡方式，并由拆迁人提供过渡用房或临时过渡补贴费。协议约定的过渡期限不得超过两年。被拆迁人有权选择过渡方式，拆迁人不得强迫或者拒绝。

拆迁人超过协议规定的过渡期限未提供安置用房或迁建用地的，除继续提供过渡用房或临时过渡补贴费外，还应当自逾期之日起另行支付临时过渡补贴费。

第三十六条 拆迁人应当支付被拆迁人搬家补贴费；实行调产安置或迁建安置且需要临时过渡的，拆迁人应当支付双倍的搬家补贴费。

第三十七条 被拆迁人应当在规定的搬迁期限内完成搬迁；提前搬迁的，拆迁人应当给予适当的奖励。

第五章 非住宅用房补偿安置

第三十八条 拆迁非住宅用房，对被拆迁人应当实行货币安置；符合土地利用总体规划、村庄和集镇规划以及市和县（市）、区人民政府规定的其他条件的，也可以实行迁建安置。

第三十九条 对被拆迁人实行货币安置的，依照本条例第二十三条规定确定被拆迁房屋补偿安置面积，并按当地房地产市场评估价格给予补偿。

第四十条 对被拆迁人实行迁建安置的，适用下列规定：

（一）拆迁人应当根据市和县（市）、区人民政府的规定，结合被拆迁房屋的补偿安置面积，提供迁建安置用地；

（二）拆迁人负责迁建用地的通水、通电、通路和场地平整，或者支付相应的建设费用；

（三）被拆迁人按有关规定办理迁建用地手续和建房审批手续，拆迁人应当予以协助；

（四）被拆迁房屋按重置价格予以补偿。

第四十一条 拆迁非住宅房屋造成被拆迁人停产、停业以及搬迁、过渡的，拆迁人应当根据被拆迁房屋的建筑面积，结合被拆迁房屋的用途、地段、经营状况等因素支付一次性经济补贴费。

对被拆迁房屋中无法恢复使用的电梯、空调、通讯设备等重大设施设备以及被拆迁房屋的装饰费用，在评估机构按照重置价格结合成新进行评估后予以补偿。

第四十二条 拆迁学校、医院、宗教场所、军事设施、文物古迹等非住宅用房的，其拆迁安置补偿应当按照有关法律、法规的规定办理。

第六章 法律责任

第四十三条 拆迁人违反本条例规定，有下列情形之一的，由土地行政管理部门责令停止拆迁，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，由有关部门依法给予行政处分；造成被拆迁人损失的，依法承担赔偿责任：

- （一）拆迁实施方案未经审核和批准而实施拆迁的；
- （二）未按拆迁实施方案确定的拆迁范围实施房屋拆迁的；
- （三）未按规定与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议且未经依法裁决进行拆迁的。

第四十四条 拆迁人违反本条例规定，有下列情形之一的，由土地行政管理部门责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，由有关部门依法给予行政处分；造成被拆迁人损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未按时将拆迁补偿安置资金及其他补偿资金交付被拆迁人的；
- （二）将拆迁补偿安置资金挪作他用的；

(三) 提供的安置用房和安置过渡用房不符合国家和省规定的设计规范要求 and 工程质量标准, 或者未按有关规定验收合格的;

(四) 提供的安置用房因拆迁人的原因不能按期办理房屋所有权证和土地使用权证的;

(五) 提供的迁建用地未取得合法批准文件的;

(六) 伪造、涂改或者不向被拆迁人提供规定的拆迁补偿安置协议文本的。

第四十五条 房地产评估机构与拆迁当事人相互串通, 故意压低或者抬高被拆迁房屋的房地产市场评估价格的, 评估结果无效, 由土地行政管理部门重新组织评估; 对另一方当事人造成损失的, 房地产评估机构应当依法承担赔偿责任, 并由有关行政管理部门对房地产评估机构和有关责任人员依法给予行政处罚; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第四十六条 被拆迁人弄虚作假, 伪造、涂改被拆迁房屋有效权属证明文件的, 由土地行政管理部门给予警告, 责令限期改正; 构成违反治安管理行为的, 由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定予以处罚; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

阻碍国家工作人员依法执行拆迁公务的, 由公安、司法机关依法予以处罚; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第四十七条 土地行政管理部门和其他有关行政管理部门及

其工作人员违反本条例，有下列情形之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，由其所在单位或者上级主管部门依法给予行政处分；给被拆迁人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未按规定发布拆迁公告的；
- （二）对违反本条例规定的拆迁实施方案予以核准的；
- （三）未按规定告知被拆迁人和其他利害关系人申请听证权利的；
- （四）对被拆迁人的举报拒不受理和不依法处理的；
- （五）有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

第七章 附则

第四十八条 本条例中拆迁住宅用房再增加补偿资金的具体比例、临时过渡补贴费、搬家补贴费、装饰补偿费和拆迁非住宅用房的一次性经济补贴费的标准和计发办法，由市和县（市）、区人民政府另行规定。

第四十九条 海曙区、江东区、江北区以及大榭开发区、高新技术产业园区、东钱湖旅游度假区的房屋基本造价、重置价格、商品住宅平均价格由市价格行政主管部门会同市土地、房产行政主管部门测定公布。其他县（市）、区的房屋基本造价、重置价

格、商品住宅平均价格，由当地价格行政主管部门会同土地、房产行政主管部门测定公布，报市价格、土地、房产行政主管部门备案。

第五十条 征用集体所有土地以及因公益建设、农村村庄整治、土地整理等占用集体所有土地涉及房屋拆迁的，其房屋拆迁补偿安置可参照本条例的有关规定执行。

第五十一条 本条例自2006年10月1日起施行。2000年2月1日起施行的《宁波市城市建设征用集体所有土地房屋拆迁管理办法》同时废止。

本条例施行前已发布拆迁公告并开始实施拆迁的项目，按照原办法处理；但拆迁范围内所有被拆迁人均未签订拆迁补偿安置协议的，适用本条例。