**【宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例实施细则】**

2006-12-01

（2006年10月30日宁波市人民政府令第141号公布 根据2018年12月13日宁波市人民政府令第244号《**宁波市人民政府关于修改和废止部分政府规章的决定**》修正 自2006年12月1日起施行）

**第一章　总 则**

**第一条**　根据《**宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例**》（以下简称《条例》），制定本细则。

**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，应当遵守《条例》和本细则。

**第三条**　区县（市）人民政府根据《条例》第四条的规定设立或指定的实施集体所有土地房屋拆迁工作的机构，应当是具备独立法人资格的事业单位，并统一实施本行政区域范围内的集体所有土地房屋拆迁工作。

区县（市）人民政府应当公布本行政区域范围内设立或指定的实施集体所有土地房屋拆迁工作的机构。

**第四条**　**宁波经济技术开发区**、**大榭开发区**、**高新技术产业园区**管理委员会按照县级人民政府的权限履行《条例》和本细则规定的有关职责，做好本区域内的集体所有土地房屋拆迁管理工作。

**宁波经济技术开发区**、**大榭开发区**、**高新技术产业园区**土地管理部门负责本区域内集体所有土地房屋拆迁管理和监督工作。

**第二章　拆迁管理**

**第五条**　征收集体所有土地房屋拆迁实施方案审批时，拆迁人应提交以下资料：

（一）征收土地方案批准文件；

（二）规划红线图；

（三）房屋拆迁实施方案；

（四）拆迁补偿安置资金或安置用房、安置用地落实证明文件。

**第六条**　房屋拆迁补偿安置资金应当根据项目资金预算全额落实，并按项目拆迁进度分期足额专户储存。安置用房和迁建用地可以按实折价计入。

**第七条**　拆迁人向被拆迁人公布的拆迁补偿安置具体方案应当包括下列内容：

（一）拆迁范围；

（二）补偿安置的对象和条件；

（三）不予补偿安置的情形；

（四）补偿安置的方式和标准；

（五）安置用房和迁建用地的安排；

（六）过渡方式和期限；

（七）搬迁期限；

（八）土地行政管理部门要求载明的其他内容。

**第八条**　《条例》第十三条所称的具有相应拆迁能力的其他组织包括：

（一）具有房屋拆迁资格的拆迁单位；

（二）经区县（市）人民政府认可的具有拆迁能力的独立法人。

**第九条**　拆迁人和被拆迁人在拆迁公告确定的搬迁期限内就补偿安置方式、补偿标准、可安置面积、搬迁期限、过渡方式、过渡期限等原因经协商达不成拆迁补偿安置协议的，可以向所在地区县（市）人民政府申请裁决。

**第十条**　拆迁人申请裁决应当提交下列资料：

（一）房屋拆迁裁决申请书；

（二）法定代表人的身份证明；

（三）被拆迁房屋权属证明材料；

（四）被拆迁房屋的测绘资料；

（五）被拆迁房屋的评估资料；

（六）对被申请人的补偿安置方案；

（七）申请人与被申请人的协商记录；

（八）裁决机关认为应当提交的其他资料。

**第十一条**　被拆迁人申请裁决应当提交下列资料：

（一）房屋拆迁裁决申请书；

（二）被拆迁人的身份证明；

（三）被拆迁房屋的权属证明；

（四）申请裁决的理由及相关证明材料；

（五）裁决机关认为应当提交的其他资料。

**第十二条**　区县（市）人民政府应当自收到裁决申请书之日起**5**个工作日内对申请书和有关证据、资料进行审查，作出是否受理的决定。有下列情形之一的，不予受理：

（一）对经批准的集体所有土地房屋拆迁实施方案提出异议的；

（二）申请人或者被申请人不是拆迁当事人的；

（三）拆迁当事人达成补偿安置协议后发生合同纠纷，或拆迁裁决做出后，当事人就同一事由再次申请裁决的；

（四）房屋已经灭失的；

（五）被拆迁房屋属于违法建筑的；

（六）裁决机关认为依法不予受理的其他情形。

**第十三条**　对申请不予受理的，裁决机关应当自收到申请之日起**5**个工作日内书面通知申请人。

裁决机关决定受理申请的，应当自受理裁决申请书之日起**5**个工作日内将申请书副本送达被申请人。被申请人应当自收到副本之日起**7**日内向裁决机关提出答辩，并提交有关的证据材料，逾期不答辩的，不影响裁决进行。裁决机关应当自受理裁决申请之日起**30**日内依法作出裁决。

**第十四条**　有下列情形之一的，区县（市）人民政府应当中止裁决并书面告知当事人：

（一）发现需要查证的事实的；

（二）裁决需要以相关裁决或法院判决结果为依据的，而相关案件未结案的；

（三）作为自然人的申请人死亡，需等待其近亲属表明是否参加裁决的；

（四）因不可抗力或者其他特殊情况需要中止的情况。

中止裁决的因素消除后，恢复裁决。中止时间不计入裁决时限。

**第十五条**　有下列情形之一的，区县（市）人民政府应当终结裁决并书面告知当事人：

（一）受理裁决申请后，当事人双方自行达成协议的；

（二）发现申请人或者被申请人不是裁决当事人的；

（三）作为自然人的申请人死亡，其近亲属**15**日之内未表示参加裁决或放弃参加裁决的；

（四）申请人撤回裁决申请的。

**第十六条**　当事人对裁决不服的，可以在接到裁决书之日起**60**日内依法申请行政复议，也可以在接到裁决书之日起**3**个月内向人民法院提起行政诉讼。

**第十七条**　土地行政管理部门应当建立、健全**拆迁档案管理制度**，加强对拆迁档案资料的管理。

房屋拆迁的档案资料包括拆迁人从事房屋拆迁的有关批准文件，拆迁计划和拆迁方案及其调整资料，拆迁补偿安置协议及其结算资料以及其他与拆迁有关的档案资料；其中**征收集体所有土地的批准文件**、**拆迁补偿安置的具体方案**和**发布的拆迁公告**应当**允许公众查询**。

**第三章　补偿安置一般规定**

**第十八条**　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，按违法建筑依法强制拆除。

前款所称的房屋权属来源证明文件包括：

（一）房屋所有权证；

（二）农村村民建房批准文件；

（三）村镇集体建设用地批准文件；

（四）属**1982**年**2**月**13**日国务院《**村镇建房用地管理条例**》施行前建造的房屋的，需村民委员会出具并经乡（镇）人民政府、街道办事处核实的证明文件；

（五）区县（市）土地、规划行政管理部门依法出具的其他证明文件。

**第十九条**　拆迁人应当对被拆迁房屋的权属和可补偿安置面积在拆迁范围内予以公示；未经公示的，不得作为补偿安置依据。公示时间不少于**10**日。

公示期间内，对公示内容有异议的，异议人可向当地土地、规划等行政管理部门提出，有关部门应当予以核查并依法确认房屋权属和可补偿安置面积。

**第二十条**　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进行公告，由具有法定资格的房地产评估机构在规定期限内报名，并在拆迁人和被拆迁人代表的公开监督下从符合条件的房地产评估机构中随机产生一家评估机构，由拆迁人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。

评估机构应当按约定向委托人提供全部被评估房屋的整体估价报告和分户报告。估价报告必须经注册房地产估价师或土地价格评估师签字并经评估机构盖章。

**第二十一条**　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。公示时间不少于**10**日。

拆迁当事人对评估结果有异议的，应当在公示期限内向原评估机构书面申请复核，原评估机构应当在收到书面申请后**5**个工作日内出具书面复核结果；当事人对复核结果仍有异议的，可以在收到复核结果后**10**日内向土地行政主管部门书面申请裁决。裁决部门受理裁决申请后，可提请房地产价格评估专家委员会对评估结果进行鉴定，房地产价格评估专家委员会出具的鉴定结论可作为裁决依据。裁决部门应当自受理裁决之日起**30**日内作出书面裁决。

**第二十二条**　拆迁人提供的安置用房交付时应当具备符合国家和省规定的有关规范设计要求和工程质量标准，并按规定取得产权预登记备案卡。

**第四章　住宅和非住宅用房补偿安置**

**第二十三条**　区县（市）人民政府应当根据土地利用总体规划、城市规划、村庄和集镇规划的要求，确定本行政区域内宜迁建安置的地点并予以公布。

被拆迁房屋在公布的宜迁建安置用地范围内的，符合宅基地申请条件的被拆迁人可以选择迁建安置。选择迁建安置的，不能同时选择其他安置方式。

**第二十四条**　拆迁住宅用房适用低限安置标准时，有下列情形的，应当合并计算其房屋建筑面积：

（一）被拆迁人另有集体所有土地住宅用房的（包括原有集体所有土地住宅用房在**1982**年**2**月**13**日国务院《**村镇建房用地管理条例**》施行后已出卖、赠与或析产的）；

（二）以宅基地审批形式取得国有土地住宅用房的；

（三）被拆迁人家庭具有常住户口且实际居住的人口在**两人**以上，而房屋产权属其中**一人**或**数人**所有的。

**第二十五条**　符合低限安置标准的被拆迁人应当向拆迁人领取并填写《**低限标准安置申请表**》。该申请表经村（居）民委员会签署意见，并报镇（乡）人民政府、街道办事处审核后，由拆迁人在拆迁范围内予以公示。公示期限不少于**10**日。

公示期间内，对公示内容有异议的，异议人可向拆迁人提出，拆迁人应当予以查实。

**第二十六条**　《条例》**第二十八条**规定的低限安置标准，被拆迁人在海曙区、江北区的，按每户人均30平方米建筑面积确定；其他区县（市）的低限安置标准由其他区县（市）人民政府确定并公布。

区市和县（市）人民政府可以根据当地经济社会发展情况对低限安置标准予以适当调整。

**第二十七条**　《条例》**第三十条第（三）项**、**第三十一条**规定的商品住宅平均价格采用拆迁公告上月市、县（市）和镇海区、北仑区、鄞州区价格、土地、房产行政管理部门测定公布的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。

《条例》**第三十条第（四）项**规定的商品住宅平均价格采用安置用房交付当月市、县（市）和镇海区、北仑区、鄞州区价格、土地、房产行政管理部门测定公布的与安置用房同类地段同类房屋等级的商品住宅的平均价格。

因市场等原因，当地价格、土地、房产行政管理部门无法测定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的，区县（市）人民政府应当**每年3月底**前公布安置用房市场指导价作为商品住宅的平均价格。

**第二十八条**　《条例》**第三十条第（二）项**、**第三十一条第一款第（二）项**按重置价格结合成新再增加的比例，被拆迁住房系砖混、钢混结构的，在海曙区、江北区一、二、三、四级地段的按**200%**，四级地段以外的按**150%**计算；被拆迁住房系其他结构的，海曙区、江北区一、二、三、四级地段按**300%**，四级地段以外的按**250%**计算。

被拆迁住房在其他区县（市）行政区域内的重置价格结合成新再增加的比例由其他区县（市）人民政府确定并公布。

**第二十九条**　《条例》**第三十一条第一款第（三）项**中拆迁住宅用房再增加补偿资金的具体比例，被拆迁住房在海曙区、江北区内的，按**5%**计算；在其他区县（市）行政区域内的，由其他区县（市）人民政府确定并公布。

**第三十条**　拆迁住宅用房，拆迁人提供过渡用房的，不再支付临时过渡补贴费。拆迁人超过拆迁补偿安置协议约定的过渡期限未提供安置用房的，除继续提供过渡用房外，还应当自逾期之月起按规定标准另行支付临时过渡补贴费。

实行调产安置方式且由被拆迁人自行解决过渡用房的，拆迁人应当从被拆房屋搬迁之月起至安置用房交付之月后**4**个月止按规定标准支付临时过渡补贴费。拆迁人超过拆迁补偿安置协议约定的过渡期限未提供安置用房的，应当自逾期之月起按规定标准的**两倍**支付临时过渡补贴费。

实行货币安置或迁建安置方式且由被拆迁人自行解决过渡用房的，拆迁人应当自签订拆迁补偿安置协议并支付相应拆迁费用之月起按规定标准支付**6**个月临时过渡补贴费。

**第三十一条**　拆迁非住宅用房实行货币安置的，按当地房地产市场评估价格给予补偿，其货币补偿评估金额由房地产估价机构按市场比较法评估确定。因缺乏足够的市场成交案例不能采用市场比较法时，采用成本法等估价办法进行评估。

**第三十二条**　拆迁非住宅用房，拆迁人按规定支付货币安置补偿资金后，被拆迁人需要易地建造房屋的，所需用地和过渡用房等由被拆迁人自行解决。

**第三十三条**　拆迁人按照《条例》和本细则的规定对被拆迁人予以安置补偿后，被拆房屋的旧料归拆迁人所有。

**第五章　附 　则**

**第三十四条**　各区县（市）人民政府可以依据《条例》和本细则制定本区县（市）征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置的具体实施意见，并报市人民政府备案。

**第三十五条**　《条例》**第四十八条**中所指的**临时过渡补贴费**、**搬家补贴费**、**装饰补偿费**和**拆迁非住宅用房一次性经济补贴费**的标准和计发办法，在海曙区、江北区行政区域内的，由市价格行政主管部门会同土地行政主管部门测定公布；在其他行政区域内的，由当地价格行政主管部门会同土地行政主管部门测定公布。

**第三十六条**　本细则自2006年12月1日起施行。2000年5月15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实施细则**》同时废止。