

【发布单位】江西省  
【发布文号】省政府令第173号  
【发布日期】2009-08-12  
【生效日期】2009-08-12  
【失效日期】-----  
【所属类别】地方法规  
【文件来源】[江西省](#)

## 江西省城市房屋拆迁管理实施办法（2009年修正）

（省政府令第173号）

《江西省城市房屋拆迁管理实施办法修正案》已经2009年7月21日省人民政府第22次常务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。

省长 吴新雄

二〇〇九年八月十二日

### 江西省城市房屋拆迁管理实施办法修正案

一、第五条修改为：省人民政府住房和城乡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。

市、县人民政府房产行政主管部门（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。县级以上人民政府国土资源行政主管部门依照有关法律、法规、规章的规定，负责与城市房屋拆迁有关的土地管理工作。县级以上人民政府其他有关部门应当互相配合，保证房屋拆迁管理工作的顺利进行。

二、第十一条修改为：拆迁人实施拆迁前，必须具有经房屋拆迁管理部门认可的预计所需拆迁补偿安置资金，并足额存入办理存款业务的金融机构；按拆迁许可证实行分期拆迁的，在每期拆迁前，拆迁人存入金融机构的资金应当不少于该期拆迁所需要的补偿安置资金。房屋拆迁管理部门、拆迁人和金融机构应当共同签订协议，对房屋拆迁补偿安置资金实行专户储存，专款专用。使用房屋拆迁补偿安置资金，由拆迁人书面提出，经房屋拆迁管理部门证明资金用途后，由金融机构拨付。

三、第十三条修改为：房屋拆迁管理部门应当加强对拆迁补偿安置资金使用的监督，定期检查拆迁补偿安置资金的到位和使用情况，切实保障被拆迁人的合法权益。存储拆迁补偿安置资金的金融机构应当协助房屋拆迁管理部门实施监督。

四、删除第三十五条。

五、删除第四十七条第（八）项。

此外，对条文的顺序作相应的调整。

《江西省城市房屋拆迁管理实施办法》根据本修正案作相应的修订，重新公布。

(2003年8月21日江西省人民政府令第122号公布根据2009年7月21日江西省人民政府第22次常务会议审议通过的《江西省城市房屋拆迁管理实施办法修正案》修正)

## 第一章 总 则

第一条 为加强我省城市房屋拆迁管理,维护拆迁当事人的合法权益,保障建设项目顺利进行,根据国务院《[城市房屋拆迁管理条例](#)》(以下简称《条例》),结合本省实际,制定本办法。

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,应当遵守《条例》和本办法。

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和生态环境改善,保护文物古迹,保障国家和省重点工程建设的需要。

第四条 拆迁人应当依照《条例》和本办法的规定,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 省人民政府住房和城乡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。市、县人民政府房产行政主管部门(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。县级以上人民政府国土资源行政主管部门依照有关法律、法规、规章的规定,负责与城市房屋拆迁有关的土地管理工作。县级以上人民政府其他有关部门应当互相配合,保证房屋拆迁管理工作的顺利进行。

## 第二章 拆迁管理

第六条 申请领取房屋拆迁许可证的,应当向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门提交下列资料:

- (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。

第七条 拆迁人提交的拆迁方案应当包括下列内容:

- (一) 拆迁方式;
- (二) 拆迁期限和过渡期限;
- (三) 拆迁人拟提供的拆迁补偿标准;
- (四) 预计所需拆迁补偿安置资金;
- (五) 对拆迁范围内依法应予保护的建筑物、构筑物和其他设施、树木等采取的保护措施。

第八条 市、县人民政府房屋拆迁管理部门应当自收到申请之日起30日内，对申请事项进行审查；经审查，对符合条件的，颁发房屋拆迁许可证。

第九条 规划行政主管部门在对需要实施拆迁的建设项目核发建设用地规划许可证时，应当审查该项目是否符合城市详细规划，不符合详细规划或者该拆迁范围尚未编制详细规划的，不得核发建设用地规划许可证。

第十条 拆迁人应当按照房屋拆迁许可证规定的拆迁范围和拆迁期限实施拆迁，不得扩大或者缩小拆迁范围。需要延长拆迁期限的，拆迁人应当在批准的拆迁期限届满15日前，向颁发房屋拆迁许可证的房屋拆迁管理部门提出延期申请；房屋拆迁管理部门应当自收到延期申请之日起5个工作日内予以答复。准予延期的，只在原房屋拆迁许可证上注明，不得重新核发房屋拆迁许可证。

第十一条 拆迁人实施拆迁前，必须具有经房屋拆迁管理部门认可的预计所需拆迁补偿安置资金，并足额存入办理存款业务的金融机构；按拆迁许可证实行分期拆迁的，在每期拆迁前，拆迁人存入金融机构的资金应当不少于该期拆迁所需要的补偿安置资金。房屋拆迁管理部门、拆迁人和金融机构应当共同签订协议，对房屋拆迁补偿安置资金实行专户储存，专款专用。使用房屋拆迁补偿安置资金，由拆迁人书面提出，经房屋拆迁管理部门证明资金用途后，由金融机构拨付。

第十二条 拆迁人与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议后，拆迁人应当按照协议的约定向被拆迁人开具领款凭证，被拆迁人凭领款凭证到拆迁人办理存款业务的金融机构支取补偿款。当拆迁补偿安置实际所需资金超出预计所需资金时，拆迁人应当及时向金融机构的专门账户追加资金；拆迁人完成全部拆迁补偿安置任务后，存入的拆迁补偿安置资金尚有余额，拆迁人可以凭房屋拆迁管理部门的证明提取余款。

第十三条 房屋拆迁管理部门应当加强对拆迁补偿安置资金使用的监督，定期检查拆迁补偿安置资金的到位和使用情况，切实保障被拆迁人的合法权益。存储拆迁补偿安置资金的金融机构应当协助房屋拆迁管理部门实施监督。

第十四条 房屋拆迁管理部门应当在房屋拆迁许可证颁发之日起5日内发布房屋拆迁公告。拆迁公告应当包括下列内容：

（一）拆迁人；

（二）拆迁范围；

（三）拆迁期限；

（四）拆迁后的土地用途（含建设项目批准文件号、建设用地规划许可证号、国有土地使用权批准文件号）。在房屋拆迁管理部门发布房屋拆迁公告的同时，拆迁人应当将拆迁方案予以公布；拆迁人不公布拆迁方案的，被拆迁人有权拒绝搬迁。拆迁公告发布后，拆迁范围内的在建工程必须停止施工。拆迁人应当就该在建工程向公证机关办理证据保全，对该在建工程的补偿范围，以经证据保全的范围为准。

第十五条 拆迁人可以自行拆迁，也可以委托具有拆迁资格的单位实施拆迁。拆迁人自行拆迁的，应当有与拆迁项目相适应的熟悉有关房屋拆迁、工程建设、房屋面积测量的专业技术人员。房屋拆迁管理部门或者县级以上人民政府的临时性机构不得作为拆迁人，不得接受拆迁委托。

第十六条 承担房屋拆除工程的企业必须具备相应的建筑企业资质，并对施工安全负责。

第十七条 拆迁人与被拆迁人应当签订拆迁补偿安置书面协议。实行货币补偿的，拆迁补偿安置协议应当载明下列事项：

(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) 补偿金额及支付办法和期限;

(五) 搬迁补助费、其他拆迁补偿费用及支付办法和期限;

(六) 违约责任。实行产权调换的,拆迁补偿安置协议除应载明前款规定的第(一)、(二)、(三)、(五)、(六)项外,还应当载明下列事项:

(一) 产权调换房屋的建筑面积、地点、层次、户型、成新、结构、朝向等;

(二) 搬迁过渡方式和过渡期限;

(三) 过渡用房地地点、面积;

(四) 产权调换差价结算法;

(五) 临时安置补助费及支付办法和期限。

第十八条 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,由房屋所在地的市、县房屋拆迁管理部门裁决。房屋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30日内作出。房屋拆迁管理部门或者人民政府在裁决时,应当就拆迁补偿的估价听取有关专家的意见。当事人对裁决不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第十九条 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,由房屋所在地的市、县人民政府责成有关部门强制拆迁,或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。实施强制拆迁前,拆迁人应当就被拆除房屋的有关事项,向公证机关办理证据保全,并就裁决确定的补偿款中被拆迁人未接受的部分办理提存公证。未办理证据保全和提存公证的,不得实施强制拆迁。

第二十条 拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹的,依照有关法律、法规的规定办理。

### 第三章 拆迁补偿与安置

第二十一条 拆迁人应当按照《条例》和本办法的规定,对被拆迁人给予补偿。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,应当给予适当补偿。

第二十二条 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。除本条第二、三款规定情形外,被拆迁人可以选择拆迁补偿方式,提倡被拆迁人选择货币补偿方式。拆除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。拆迁租赁房屋,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,被拆迁人应当与房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

第二十三条 拆迁补偿安置资金由被拆迁房屋货币补偿金额、实行产权调换的房屋折抵的货币金额、搬迁补助费、临时安置补助费及其他拆迁补偿费用组成。搬迁补助费和临时安置补助费的标准,由市、县人民政府按当地实际情况确定。

第二十四条 拆迁当事人可以通过协商确定货币补偿金额和产权调换的差价,也可以委托房地产价格

评估机构评估。协商或者评估确定货币补偿金额时，应当综合反映被拆迁房屋的区位、用途、环境、容积率、结构、成新、层次、建筑面积等情况以及装饰装修等因素。

第二十五条 市、县人民政府应当根据当地情况，确定、调整房屋拆迁货币补偿基准价格，作为市场评估的参考，每年3月底前公布。市、县人民政府在确定、调整房屋拆迁货币补偿基准价格时，应当广泛听取社会各界的意见。房屋拆迁货币补偿基准价格应当真实地反映市场行情。

第二十六条 房屋拆迁补偿估价由具备相应资格的房地产价格评估机构承担，并遵循房地产估价规范。房屋评估实行“谁委托，谁付费”的原则。

第二十七条 对被拆迁的房屋，宜选用两种以上的估价方法进行估价，有条件选用市场比较法进行估价的，应当以市场比较法为主要的估价方法；收益性房屋的估价，应当选用收益法作为其中的一种估价方法。房屋拆迁估价的具体技术规范，由省建设行政主管部门制定。

第二十八条 对实行产权调换的房屋进行估价时，应当以房屋拆迁许可证颁发之日为估价时点，运用相同的估价方法，对被拆迁的房屋和用于产权调换的房屋分别进行估价确定差价；用于产权调换的房屋属期房的，该期房按同类地段、环境相同或相近的新建商品房价格的95%进行估价。

第二十九条 被拆迁的房屋需要拆迁补偿估价的，先由拆迁人委托房地产价格评估机构评估，拆迁人应当将评估报告送达被拆迁人。拆迁人应当将被拆迁人的姓名（名称）、被拆迁房屋的门牌号、拆迁补偿估价结果等在被拆迁地段公示，公示时间不得少于7日。被拆迁人要求不予公示的，可不予公示。

第三十条 被拆迁人对评估结果有异议的，可以自评估报告送达之日起5日内，要求原评估机构进行复估，原评估机构应当自接到请求之日起3日内出具复估报告；被拆迁人对复估结果仍有异议的，可以另行委托其他的房地产价格评估机构进行评估，接受委托的房地产价格评估机构应当自接受委托之日起7日内出具评估报告。经复估、另行委托评估，仍达不成补偿安置协议的，按照本办法第十八条的规定申请裁决。

第三十一条 拆迁人应当提供符合国家设计规范和质量安全标准的房屋，用于拆迁安置。拆迁人提供用于产权调换的房屋应当产权清晰、未设置抵押或者提供担保。

第三十二条 被拆迁房屋的建筑面积，以房屋所有权证载明的为准。拆迁当事人对房屋所有权证载明的建筑面积有异议的，可以申请发证部门重新核定，费用由申请人承担。

第三十三条 被拆迁房屋的用途，以房屋所有权证载明的为准。原作住宅的房屋在本办法施行前连续2年已改为非住宅房屋，并依法办理营业执照和税务登记的，拆迁时按非住宅房屋予以补偿安置。

第三十四条 被拆迁人属于连续2年享受最低生活保障待遇的城市居民，其被拆迁住宅用房每户建筑面积小于36平方米，被拆迁人要求货币补偿的，拆迁人对被拆迁人的货币补偿额应当足以保证被拆迁人在低一级别的地段购买建筑面积不小于36平方米的成套房。

第三十五条 需要对产权人下落不明、暂时无法确认产权或者产权不清的房屋实施拆迁的，拆迁人应当提出补偿安置方案，到公证机关办理补偿款提存公证和证据保全手续，报房屋拆迁管理部门审核同意后实施拆迁。

第三十六条 拆迁设有抵押权的房屋，抵押人和抵押权人应当重新设定担保或者达成债务清偿协议。抵押人和抵押权人不能重新设定担保或者不能达成债务清偿协议的，拆迁人应当对被拆迁人实行货币补偿，并将补偿款向公证机关办理提存公证。

第三十七条 拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费；实行产权调换，属于现房安置的，应当支付1次搬迁补助费，属于期房安置的，应当支付2次搬迁补助费。

第三十八条 拆迁人不得擅自延长过渡期限，周转房的使用人应当按时腾退周转房。因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，应当自逾期之日起每月付给2倍的临时安置补助费；超过6个月的，从超过之日起每月付给3倍的临时安置补助费；对周转房的使用人应当自逾期之日起每月付给2倍的临时安置补助费。

第三十九条 拆迁非住宅房屋造成停产、停业引起经济损失的，拆迁人应当补偿被拆迁人或者房屋承租人下列费用：

- （一）按国家和省规定的货物运输价格、设备安装价格计算的设备搬迁费用和安装费用；
- （二）无法恢复使用的设备、构筑物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。具体补偿标准由设区市人民政府制定。

第四十条 拆迁人应当到供水、供电、供气、通讯、有线电视等部门办理相关手续，待搬迁期限（含强制拆迁限定的搬迁期限）结束后，方可对被拆迁房屋停止供水、供电、供气等。被拆迁人因房屋拆迁发生的供水、供电、供气、通讯、有线电视和其他重要设施迁移的费用，由拆迁人承担。

第四十一条 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。

#### 第四章 罚 则

第四十二条 违反本办法，《条例》已有处罚规定的，从其规定。

第四十三条 违反本办法，拆迁人将房屋拆除工程委托给不具备相应建筑企业资质单位承担的，由房屋拆迁管理部门责令停止拆除，并对拆迁人处以1万元以上2万元以下罚款。

第四十四条 房地产价格评估机构的房屋拆迁补偿估价结果严重背离市场行情的，评估结果无效，由房屋拆迁管理部门重新组织评估，并对房地产价格评估机构和有关责任人依法给予处罚。对当事人造成损失的，房地产价格评估机构应当依法承担赔偿责任。

第四十五条 有关部门工作人员在房屋拆迁管理部门通知暂停办理手续期间，弄虚作假，给被拆迁人办理了手续的，所办手续无效，并依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

#### 第五章 附 则

第四十六条 本办法下列用语的含义：

- （一）拆迁人，是指取得房屋拆迁许可证的单位；
- （二）被拆迁人，是指被拆迁房屋的所有人；
- （三）拆迁期限，是指房屋拆迁许可证上规定拆迁人完成拆迁工作的期限；
- （四）过渡期限，是指实行产权调换且属期房安置的被拆迁人自迁出被拆迁房屋之日起至搬入产权调换的房屋之日止的期限；
- （五）拆迁方式，是指拆迁人实行委托拆迁或者自行拆迁的方式；
- （六）搬迁补助费，是指拆迁人补助给被拆迁人用于搬迁的费用；
- （七）临时安置补助费，是指在实行产权调换的情况下，拆迁人对被拆迁人未提供周转用房的，

在过渡期限内拆迁人对被拆迁人租用临时住房费用的补偿；

第四十七条 城市规划区内集体所有土地上房屋的拆迁，应当依法办理土地征用手续。

第四十八条 在城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁，并需要对被拆迁人补偿安置的，参照《条例》和本办法执行。

第四十九条 本办法自2003年10月1日起施行。

说明:本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体，本文仅供参考。如需引用，请以正式文件为准。

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [广告报价](#) | [诚聘](#) | [法律公告](#) | [建网须知](#) | [宣传先进](#) | [档案数字化](#) | [本网公告](#) | [总编辑、主编](#)

京ICP证080276号 | 网上传播视听节目许可证(0108276) | 互联网新闻信息服务许可证(1012006040)  
中国法院国际互联网站版权所有，未经协议授权，禁止下载使用或建立镜像  
Copyright © 2002-2010 by ChinaCourt.org All rights reserved.  
Reproduction in whole or in part without permission is prohibited