

苏州市人民政府文件

苏府〔2002〕103 号



关于印发苏州市城市房屋拆迁 管理条例实施办法的通知

各区人民政府,苏州工业园区、苏州高新区管委会;市各委办局(公司),各直属单位:

现将《苏州市城市房屋拆迁管理条例》实施办法印发给你们,请认真贯彻执行。



《苏州市城市房屋拆迁管理条例》实施办法

《苏州市城市房屋拆迁管理条例》(以下简称《市条例》)已由市人大常委会第 36 次会议制定并经市人大常委会第 31 次会议批准,自 2002 年 11 月 1 日起施行。为正确理解和运用《市条例》,规范拆迁行为和统一操作方法,特制定本实施办法。

一、关于委托管理的分工和审批程序

(一)苏州市人民政府城市房屋拆迁管理办公室(以下简称市拆迁办)受市建设局委托对全市城市房屋拆迁工作实施监督管理;吴中区、相城区建设局受市建设局委托对本区城市房屋拆迁工作实施监督管理。受委托的单位,不得再委托其他单位行使拆迁管理职能。

(二)受委托单位在报批拆迁许可证、公告、裁决书、行政处罚决定书时,应当连同报批的文件资料一起送市拆迁办审查。市拆迁办审查后报市建设局批准。

二、拆迁许可证、停办通知等审批程序

(一)拆迁管理部门对申请拆迁事宜进行审查时,按分

段审查形式进行。

1.当申请人提供《市条例》第六条第二款第二项文件后,由拆迁管理部门会同申请人对规划红线范围进行勘查核对,确定拆迁范围。现场勘查应当制作勘查意见书。

2.勘查确定拆迁范围后,拆迁管理部门应当书面通知申请人开展委托调查、评估等工作,以便申请人准备资金、房源和制定切实可行的拆迁计划和方案。

3.申请人提供全部文件资料后,拆迁管理部门应当在《市条例》规定的审查期限内完成审查工作,审查工作应围绕批文的合法性、拆迁资金的落实情况和拆迁计划方案的可行性来进行。

(二)《市条例》第七条规定的“拆迁范围确定后”是指颁发拆迁许可证之日起。拆迁管理部门应当在拆迁项目验收合格后,15个工作日内书面通知工商、规划、房管、国土等有关部门及时办理解冻手续。

三、其他管理问题

拆迁项目结束后,拆迁人和拆迁实施单位应及时通知拆迁管理部门,由拆迁管理部门进行审查验收。验收合格后,拆迁管理部门应当制作验收合格单。对验收不合格的,拆迁管理部门应责成拆迁人和拆迁实施单位及时整改,有

违法行为的,经查实,依法予以处罚。

四、补偿形式及相关拆迁协议的签订

(一)直管公房由房产管理局与承租户解除租赁关系。拆迁人凭承租人的退租手续,分别与房产管理局和承租人签订货币补偿安置协议。单位房和私房需事前征求被拆迁人意见。

(二)拆迁人提供的房源作为产权调换房源,除此以外不作产权调换。选择产权调换的,拆迁人与被拆迁人应当签订产权调换协议书。

(三)拆迁人在交付产权调换房屋时,必须向被拆迁人提供房屋所有权登记证明、国有土地使用权分割证、国有土地使用权转让合同、住宅质量保证书、住宅使用说明书的原件和拆迁许可证的复印件。

用二手房进行产权调换的,必须向被拆迁人提供原房屋所有权证和国有土地使用权证。

(四)有租赁关系的被拆迁人选择货币补偿的,必须向拆迁人提供已解除租赁关系的证明,或者另行安置承租人的合同后,方可与拆迁人签订货币补偿协议书。

(五)单位承租直管公房分配给职工居住且未变更户名的,拆迁人根据原承租单位出具的分配证明和划定各户分

配面积后,确定新的承租人,并与其签订货币补偿协议书。

单位承租直管非居住用房分配给职工居住的(含单位自有非居住用房),按居住用房确认。职工得到居住后另行开店经营的,按照《市条例》第二十四条规定予以界定。

(六)直管公房承租人死亡后未变更承租人户名的,可由同住的配偶凭户籍证明与拆迁人签订货币补偿协议书。配偶不同住或者也死亡的,可由同住子女凭户籍证明并出具具结书后,与拆迁人签订货币补偿协议书。承租人死亡后,没有同住家庭成员的或者转让未变更户名的,必须先到房管部门办理户名变更。被拆迁人凭变更手续与拆迁人签订货币补偿协议书。

五、被拆迁房屋的用途界定与面积认定

(一)公益事业用房。《市条例》第二十七条规定的公益事业用房是指不以盈利为目的的文教卫生以及社会公共福利性非生产经营性事业用房。不包括民营。

公益事业用房在实行货币补偿时,按其所在区位的住宅房拆迁计算办法结算。如实行异地重建的,当新建房屋与被拆除房屋出现不同结构时,拆迁人与被拆迁人应当依据重置价格结算结构差价。被拆迁人需超出原规模进行建设的,超出部分的费用由被拆迁人按市场价承担。

(二)《市条例》第二十四条规定的住宅改作非住宅使用的,是指已实际开业经营使用的。对仅有变更手续,从未实际开业经营的或者已停业半年以上的,不予认定为非住宅(以营业税单为依据)。

(三)《市条例》第二十四条第二款非商业用房改作商业用房自营或者出租营业的参照标准:自营开业的,开业部位在房屋所有权证记载的合法建筑面积内,并已办理土地使用权用途变更手续,有营业执照和税务登记证等有效批准文件。出租开业的,还需提供房屋租赁许可证、土地使用权承租许可证后方能认定。

(四)改变房屋用途的面积认定:

1. 自营开业的,以土地用途变更面积确认营业面积。如楼层也确为经营场所的,以实际丈量为准。

2. 出租开业和直管公房原租户开业的,以房屋租赁许可证批准的面积认定。

3. 变更面积或者批准面积明显大于实际经营面积的,以实际经营面积认定。

(五)商业用房和非商业用房的分类详见下表:

使用性质	单位性质	说明
商业	商业	指食品、饮料、烟草、日用百货、纺织品、服装、鞋帽、日用杂品、五金、交电、化工、药品、医疗器械、图书报刊、家具、石油制品、汽车、摩托车及其零配件、煤炭、计算机及软件、办公设备、首饰、生产资料等批零售业
	金融保险业	指各类银行、信用社、信托公司、证券交易所、证券公司、保险公司、融资租赁公司等
	娱乐业	指歌舞厅、电子游戏厅、游乐园(场)、夜总会等娱乐场所
	餐饮业	指饭店、酒店、饭馆、快餐店、小吃店(铺)、冷饮店、茶馆等
	服务业	指理发及美容化妆业,沐浴业,洗染业,摄影及扩印业,托儿所,日用品修理业,家务服务业,殡葬业,刻字、文印、晒图、誊写,旅馆业(各类宾馆、旅馆、招待所),租赁服务业,旅游业等
非商业	工业、仓储业	工业指各类工厂、车间、手工业作坊等,具体包括:食品加工制造业,饮料制造业,烟草加工业,纺织业、服装及其他纤维制品制造业、皮革、毛皮、羽绒及其制品制造业,木材加工及竹、藤、棕、草制品业,家具制造业,造纸及纸制品业,印刷业,纪录媒介的复制,文教体育用品制造业,石油加工及炼焦业,化学原料及化学制品制造业,医药制造业,化学纤维制造业,橡胶制品业,塑料制品业,非金属矿物制品业,金属冶炼及压延加工业,金属制品业,各类机械设备制造业,武器弹药制造业,仪器仪表制造业等 仓储业指各类储备、中转、外贸、供应等各种仓库、油库、原材料成品库及堆场等
	办公	指写字楼、非营业的公司用房
	其他	以上未包括的非住宅使用性质

六、竣工不满5年的住宅的认定标准：

(一)整幢房屋为多层住宅的和企事业单位建造的住宅以竣工验收合格之日起计算。

(二)城市居民建造的住宅以核发建筑执照的日期为正式竣工日期。

(三)已征为国有土地的原集体土地上所建的住宅,被拆迁人能提供原始竣工验收单的,以竣工验收单的日期为准;被拆迁人不能提供原始竣工验收单的,以原所在地人民政府核发的建房批复日期加6个月建设期为正式竣工日期。

(四)增加10%的货币补偿金额是指评估总额的10%(单指房屋合法面积)。

七、无地队居民的房屋所有人和面积认定

已依法征用为国有土地的原集体土地上所建的房屋,以原所在地人民政府建房批复或者建设工程规划许可证认定所有人和建筑面积;土地使用面积以宅基地证或者当地人民政府批准的用地面积认定。

八、居住困难户补偿安置原则

《市条例》第二十九条规定的不小于原住房面积是下限规定,实际安置中应实事求是,充分考虑以下原则:

(一)有限解决居住困难。所谓有限是指在原面积的基础上适当解决居住困难。因此,拆迁人要排除户籍中不居住在内的人员(包括租赁他人住房居住的)。

(二)安置房源可用非成套房,但安置房的价值不得低于被拆迁人应得的货币补偿款。

九、被拆迁人(承租人)购房契税和办证问题

(一)被拆迁人产权调换或者货币补偿后自行购房的,其调换房或自购房价值与被拆迁房屋原面积评估价值相等部分(以评估总额为准)的契税免征。超过等值部分的,全额征收。

(二)被拆迁人可凭拆迁协议书、纳税申报通知单、拆迁许可证复印件、购房合同、发票等材料到市契税征管所申报纳税。

十、其他有关问题

(一)《市条例》中规定办理相关手续的期限均为工作日。

(二)《市条例》第三十二条中规定的搬迁期限内提前搬迁的,是指拆迁人在拆迁现场公布的提前搬迁期。

(三)各县级市可以参照本办法执行,也可以根据当地实际情况另行制定贯彻办法。

(四)本办法自 2002 年 11 月 1 日起施行。

(五)《市条例》及本办法施行前已批准的拆迁项目,仍按原规定执行。2001 年 11 月 30 日苏州市人民政府印发关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的若干意见的通知(苏府〔2001〕77 号文件)同时废止。

主题词:房屋 管理 条例 通知

抄送:市委各部委办局,市人大常委会办公室,市政协办公室,市法院,市检察院,军分区,市各人民团体,市工商联,各大专院校。

苏州市人民政府办公室

二〇〇二年十月九日印发

共印:三〇〇份。