

北京市集体土地房屋拆迁管理办法

(2003 年 6 月 6 日北京市人民政府第 124 号令公布 自 2003 年 8 月 1 日起施行)

第一章 总则

第一条 为了加强集体土地房屋拆迁管理,维护拆迁当事人合法权益,保障城乡建设顺利进行,根据《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规,结合本市实际情况,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内因国家建设征用集体土地(以下简称征地)或者因农村建设占用集体土地(以下简称占地)拆迁房屋,并需要对被拆迁人补偿、安置的,适用本办法。

征地拆迁宅基地以外的房屋的,按照本市有关规定执行。

第三条 本办法所称拆迁人是指经依法批准征用或者占用集体土地并取得房屋拆迁许可证的用地单位。

本办法所称被拆迁人是指对被拆除房屋拥有所有权的单位或者个人。

第四条 市国土资源和房屋管理局(以下简称市国土房管局)主管本市集体土地房屋拆迁管理工作;区、县国土资源和房屋管理局(以下简称区、县国土房管局)负责本行政区域内集体土地房屋拆迁管理工作。

第五条 区、县人民政府和乡(民族乡)、镇人民政府应当依照本办法规定的职责,做好本行政区域内的房屋拆迁管理工作。

第六条 拆迁人应当依照本办法的规定对被拆迁人进行补偿安置。被拆迁人应当在规定的搬迁期限内完成搬迁。

第二章 拆迁管理

第七条 用地单位取得房屋拆迁许可证后,方可实施拆迁。

第八条 用地单位取得征地或者占地批准文件后,可以向区、县国土房管局申请在用地范围内暂停办理下列事项:

(一)新批宅基地和其他建设用地;

(二)审批新建、改建、扩建房屋;

(三)办理入户和分户,但因婚姻、出生、回国、军人退伍转业、经批准由外省市投靠直系亲属、刑满释放和解除劳动教养等原因必须入户、分户的除外;



- (四) 核发工商营业执照；
- (五) 房屋、土地租赁；
- (六) 改变房屋、土地用途。

区、县国土房管局核准用地单位的申请后，应当就前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续，并在用地范围内予以公告。通知和公告应当载明拆迁范围、暂停办理事项和暂停期限。暂停期限自公告之日起算，最长不超过 1 年。用地单位确需延长暂停期限的，应当报经区、县国土房管局批准，延长的期限不超过半年。

暂停期限内，擅自办理本条第一款所列事项的，房屋拆迁时不予认定。

第九条 用地单位申请核发房屋拆迁许可证的，应当向被拆迁房屋所在地的区、县国土房管局提交下列文件：

- (一) 用地批准文件；
- (二) 规划批准文件；
- (三) 拆迁实施方案；
- (四) 安置房屋或者拆迁补偿资金的证明文件。

区、县国土房管局应当自收到申请之日起 30 日内审查完毕；对符合条件的，核发房屋拆迁许可证，并将拆迁人、拆迁范围、

搬迁期限等情况向被拆迁人公告。

第十条 征地拆迁宅基地上房屋的，拆迁实施方案由拆迁人根据本办法第三章的规定和经批准的征地方案拟订，报区、县国土房管局批准后执行。

占地拆迁房屋的，拆迁实施方案由拆迁人拟订，经乡（民族乡）、镇人民政府审核并报区、县国土房管局备案后执行；其中旧村改造的拆迁实施方案在报乡（民族乡）、镇人民政府审核前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论通过。

拆迁人应当在拆迁范围内公布拆迁实施方案，公布的期限不少于10日。

第十一条 拆迁人与被拆迁人应当就房屋拆迁补偿安置事宜签订书面协议。协议应当规定补偿安置方式和标准、搬迁期限、违约责任等内容。

第十二条 在区、县国土房管局公告的搬迁期限内，拆迁人与被拆迁人没有达成拆迁补偿安置协议的，经一方或者双方当事人申请，由区、县国土房管局裁决。

裁决规定的搬迁期限届满被拆迁人拒绝搬迁的，属于征地拆迁宅基地上房屋的，由区、县国土房管局申请人民法院强制执行；属于占地拆迁房屋的，由当事人依法向人民法院提起民事诉讼。

第三章 拆迁补偿和安置

第十三条 宅基地上的房屋拆迁，可以实行货币补偿或者房屋安置，有条件的地区也可以另行审批宅基地。

第十四条 拆迁宅基地上房屋实行货币补偿的，拆迁人应当向被拆迁人支付补偿款。补偿款按照被拆除房屋的重置成新价和宅基地的区位补偿价确定。房屋重置成新价的评估规则和宅基地区位补偿价的计算办法由市国土房管局制定并公布。

按照前款规定对被拆迁人给予货币补偿的，不再进行房屋安置或者另行审批宅基地。

第十五条 拆除宅基地上房屋以国有土地上房屋安置的，拆迁人与被拆迁人应当按照本办法第十四条第一款的规定确定拆迁补偿款，并与安置房屋的市场评估价款结算差价；但按照市人民政府规定以经济适用住房安置被拆迁人的除外。

农村集体经济组织或者村民委员会作为拆迁人实施拆迁，以本集体建设用地范围内的房屋安置被拆迁人的，经村民会议或者村民代表会议讨论通过并报乡（民族乡）、镇人民政府批准后，可以按照被拆除房屋建筑面积安置，也可以结合被拆迁人家庭人口

情况安置。

其他拆迁人委托农村集体经济组织或者村民委员会安置被拆迁人的，可以参照本条第二款的规定执行。

第十六条 农村集体经济组织或者村民委员会在集体土地上建设安置房屋的，应当符合城市规划、土地利用规划和年度计划，依法取得用地和规划许可。

第十七条 农村集体经济组织或者村民委员会作为拆迁人拆迁宅基地上房屋，有条件的地区，可以按照土地管理法律、法规和规章的规定，另行审批宅基地由被拆迁人自建房屋，并对被拆除的房屋按照重置成新价给予补偿。

其他拆迁人委托农村集体经济组织或者村民委员会安置被拆迁人的，可以参照前款规定执行。

第十八条 拆迁补偿中认定的宅基地面积应当经过合法批准，且不超过控制标准。未经合法批准的宅基地，不予认定。

经合法批准的宅基地超出控制标准的部分，不予补偿；但1982年以前经合法批准的宅基地超出控制标准的部分，可以按照区、县人民政府的规定给予适当补偿。

每户宅基地面积的控制标准，按照区、县人民政府根据《北京市人民政府关于加强农村村民建房用地管理若干规定》第六条

确定的标准执行。

第十九条 拆迁补偿中认定宅基地上房屋建筑面积，以房屋所有权证标明的面积为准；未取得房屋所有权证但具有规划行政主管部门批准建房文件的，按照批准的建筑面积认定。

本办法施行前宅基地上已建成的房屋，未取得房屋所有权证和规划行政主管部门批准建房文件，但确由被拆迁人长期自住的，应当给予适当补偿。属于征地拆迁房屋的，补偿标准由乡（民族乡）、镇人民政府根据当地实际情况确定，报区、县人民政府批准后执行；属于占地拆迁房屋的，补偿标准由农村集体经济组织或者村民委员会确定，报乡（民族乡）、镇人民政府批准后执行。

本办法施行后宅基地上新建、改建、扩建的房屋，未取得房屋所有权证或者规划行政主管部门批准建房文件的，拆迁房屋时不予认定。

第二十条 农村村民符合审批宅基地条件但未实际取得宅基地，且按照拆迁实施方案安置确有困难的，拆迁人应当按照区、县人民政府的规定给予适当补助。但拆迁实施方案确定以另行审批宅基地的方式予以补偿安置的除外。

第二十一条 占地拆迁宅基地以外房屋的补偿，参照征地拆迁的有关规定执行。



第二十二条 对利用宅基地内自有房屋从事生产经营活动并持有工商营业执照的，拆迁人除按照本办法的规定予以补偿、安置外，还应当适当补偿停产、停业的经济损失。其中，征地拆迁房屋的经济损失补偿标准，由区、县人民政府规定；占地拆迁房屋的经济损失补偿标准，由乡（民族乡）、镇人民政府规定并报区、县人民政府备案。

第二十三条 拆迁人应当向被拆迁人支付搬迁补助费。征地拆迁房屋的搬迁补助费，由区、县人民政府规定；占地拆迁房屋的搬迁补助费，由乡（民族乡）、镇人民政府规定并报区、县人民政府备案。

第二十四条 拆除违法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，按照重置成新价结合剩余期限给予适当补偿。

第四章 法律责任

第二十五条 违反本办法第七条规定，未取得房屋拆迁许可证擅自实施拆迁的，由市或者区、县国土房管局责令停止拆迁行为，处1万元以上3万元以下罚款。

第二十六条 市和区、县国土房管局违反本办法规定核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件的，核发房屋拆迁许可证以及其他批准文件后不履行监督管理职责的，或者对违法行为不予查处的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；情节严重，致使公共财产、国家和人民利益遭受重大损失，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第二十七条 因进行水利水电工程建设、绿化隔离地区建设、贫困山区农民搬迁以及因地质灾害移民涉及集体土地房屋拆迁的，不适用本办法。

第二十八条 本办法自 2003 年 8 月 1 日起施行。

本办法施行前已发布拆迁公告的，不适用本办法。