

上海市城市房屋拆迁管理实施细则

(2001 年 10 月 29 日上海市人民政府令第 111 号发布)

第一章 总则

第一条 (目的和依据)

为了加强对城市房屋拆迁的管理,维护拆迁当事人的合法权益,保障建设项目顺利进行,根据《城市房屋拆迁管理条例》,结合本市实际情况,制定本细则。

第二条 (适用范围)

凡在本市国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,适用本细则。

第三条 (有关用语的含义)

下列用语在本细则中的含义:

- (一) 拆迁人,是指取得房屋拆迁许可证的单位。
- (二) 被拆迁人,是指被拆除房屋的所有人。
- (三) 房屋承租人,是指与被拆迁人具有合法租赁关系的单位和个人。

第四条 （基本原则）

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。

第五条 （拆迁当事人的权利义务）

拆迁人应当依照本细则规定，对被拆迁人、房屋承租人给予补偿安置；被拆迁人、房屋承租人应当在搬迁限期内完成搬迁。

第六条 （拆迁管理部门）

上海市房屋土地资源管理局（以下简称市房地资源局）对本市房屋拆迁工作实施监督管理。

区、县房屋土地管理部门（以下简称区、县房地局）对本行政区域内的房屋拆迁工作实施监督管理，业务上受市房地资源局的领导。

第七条 （协同实施）

市和区、县人民政府有关部门依照本细则的规定，互相配合，保证房屋拆迁工作的顺利进行。

第二章 拆迁管理

第八条 （拆迁范围内不得进行的活动）

规划管理部门核发建设用地规划许可证，确定拆迁范围后，拆迁范围内的单位和个人不得进行下列活动：

（一）新建、改建和扩建房屋及其附属物；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）建立新的房屋租赁关系；

（四）分列房屋租赁户口。

第九条 （停止建设的通知和暂停办理有关手续的申请和公告）

规划管理部门核发建设用地规划许可证后，应当通知拆迁范围内已取得建设工程规划许可证的单位和个人停止房屋及其附属物的新建、改建和扩建。

建设单位可以凭建设用地规划许可证，向拆迁房屋所在地的区、县房地局申请暂停办理改变房屋和土地用途的审批手续、以及房屋租赁合同的登记备案手续。暂停办理有关手续的期限不超过一年。

区、县房地局收到建设单位申请后，应当在拆迁范围内以公告形式公布本细则第八条规定的事项和暂停办理有关手续的期限。

第十条 （重大市政建设项目暂停办理有关手续的申请）

因重大市政建设项目拆迁房屋的，建设单位可以凭市发展计划委员会或者市建设和管理委员会（以下简称市建委）的批准文件，向规划管理部门申请办理停止房屋及其附属物的新建、改建和扩建的通知手续，并向拆迁房屋所在地的区、县房地局申请暂停办理改变房屋和土地用途的审批手续，以及房屋租赁合同的登记备案手续。

第十一条 （暂停办理有关手续的期限顺延、解除和延期）

暂停办理有关手续的期限内，建设单位取得房屋拆迁许可证的，暂停办理有关手续

的期限顺延至扩迁期限届满日；暂停办理有关手续的期限届满时，建设单位未取得房屋拆迁许可证的，暂停措施自行解除。

建设单位需要延长暂停办理有关手续的期限，应当在期限届满日的 30 日前向拆迁房屋所在地的区、县房地局提出申请。经审核批准的，由区、县房地局在期限届满日的 10 日前予以公告。

延长暂停办理有关手续的期限累计不超过六个月的，由区、县房地局审批；累计超过六个月的，由区、县房地局报经市房地资源局审核后批准。

第十二条 （房屋拆迁许可证的申请）

需要拆迁房屋的建设单位应当向拆迁房屋所在地的区、县房地局提出申请，取得房屋拆迁许可证后，方可拆迁房屋。重大市政建设项目拆迁房屋的，应当向市房地产资源局提出申请。

建设单位申请领取房屋拆迁许可证时，应当提交下列文件：

- （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）本市银行出具的补偿安置资金专用存款帐户的存款证明；
- （六）产权清晰、无权负担的安置用房证明。

本条第二款第五项规定的存款金额不得低于补偿安置资金总额的 30%。该存款金额与安置用房价值之和不足补偿安置资金总额的，建设单位应当在拆迁方案中明确资金分期到位的时间。

本条第二款第六项规定的安置用房应当符合国家质量安全标准和本市公共建筑设施配套要求。

第十三条 （房屋拆迁许可证的审核和颁发）

市房地资源局和区、县房地局应当自收到拆迁房屋申请之日起 30 日内，对申请事项进行审核。经审核符合条件的，由区、县房地局颁发房屋拆迁许可证。

拆迁房屋申请有下列情形之一的，区、县房地局颁发房屋拆迁许可证应当报经市房地资源局审核：

- （一）被拆除房屋建筑类型为新式里弄、成套独用新工房、花园住宅、公寓的；
- （二）拆迁期限超过一年的；
- （三）市人民政府规定由市房地资源局审核的其他情形。

房屋拆迁许可证应当载明拆迁人、拆迁范围和拆迁期限等事项。

第十四条 （拆迁公告）

区、县房地局颁发房屋拆迁许可证的同时，应当将房屋拆迁许可证中载明的拆迁人、拆迁范围、拆迁期限等事项，以房屋拆迁公告的形式予以公布。

区、县房地局和拆迁人应当及时做好拆迁政策、拆迁方案的宣传解释工作。

第十五条 （拆迁范围的变更）

拆迁人应当按照房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施拆迁，不得擅自扩大或者缩小。确需扩大或者缩小拆迁范围的，应当按规定办理规划、土地批准手续，并向颁发原拆迁许可证的区、县房地局申请变更拆迁范围。

拆迁范围经批准变更的，区、县房地局应当将变更后的房屋拆迁许可证的相关内容予以公告。

第十六条 （拆迁期限的延长）

拆迁人应当在拆迁期限内完成拆迁。确需延长拆迁期限的，应当在拆迁期限届满日的 15 日前，向区、县房地局提出延期拆迁申请，区、县房地局应当在收到延期拆迁申请之日起 10 日内给予答复。

拆迁期限累计超过一年的，延期拆迁申请由区、县房地局报经市房地资源局审核后给予答复。

拆迁期限经批准延长的，区、县房地局应当将变更后的房屋拆迁许可证的相关内容予以公告。

第十七条 （自行拆迁和委托实施拆迁）

拆迁人可以自行拆迁，也可以委托取得市房地资源局颁发的房屋拆迁资格证书的单位（以下简称拆迁单位）实施拆迁。区、县房地局不得作为拆迁人，也不得接受委托实施拆迁。

拆迁人委托拆迁的，应当向被委托的拆迁单位出具委托书，并订立拆迁委托合同。拆迁人应当自拆迁委托合同订立之日起 15 日内，将拆迁委托合同报区、县房地局备案。

被委托的拆迁单位实施拆迁时，应当出示委托书。

被委托的拆迁单位按其实施的拆迁劳务收取拆迁服务费，拆迁服务费标准由市价格主管部门会同市房地资源局制定。

被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。

第十八条 （拆迁工作人员的培训和考核）

拆迁人和拆迁单位内从事拆迁工作的人员应当通过有关法律、业务知识的培训考核，取得市房地资源局颁发的上海市房屋拆迁工作人员上岗证后，方可从事拆迁工作。

第十九条 （订立拆迁补偿安置协议的当事人）

拆迁人应当与被拆迁人订立拆迁补偿安置协议。

拆迁租赁房屋的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人共同订立拆迁补偿安置协议；符合下列情形之一的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人分别订立拆迁补偿安置协议：

- （一）拆迁执行政府规定租金标准的公有出租房屋且被拆迁人选择货币补偿的；
- （二）拆迁执行政府规定租金标准的私有居住房屋的；
- （三）拆迁房管部门依法代管的房屋的；
- （四）拆迁宗教团体委托房管部门代理经租的房屋。

第二十条 （被拆迁人和房屋承租人的确定）

被拆迁人、房屋承租人以房屋拆迁许可证核发之日合法有效的房地产权证、租用公房凭证、房屋租赁合同计户，由拆迁人按户进行补偿安置。

与拆迁人签订拆迁补偿安置协议的被拆迁人、房屋承租人，以房地产权证所载明的所有人和租用公房凭证、房屋租赁合同所载明的房屋承租人为准。

第二十一条 （拆迁补偿安置协议的主要内容）

拆迁补偿安置协议的内容应当包括：

- （一）被拆除房屋的建筑面积；
- （二）货币补偿金额；
- （三）补偿安置方式；
- （四）搬迁期限；
- （五）当事人需要约定的其他事项。

实行房屋调换的，拆迁补偿安置协议的内容还应当包括安置房屋的价值金额、面积、地点和层次等事项。

拆迁补偿安置协议的示范文本由市房地资源局制订，供拆迁当事人参照使用。

拆迁期限届满后的 30 日内，拆迁人应当将其订立的所有拆迁补偿安置协议报区、县房地局备案。

第二十二条 （居住在拆迁范围外的私房所有人的通知）

被拆迁人私房的所有人居住在拆迁范围外的，由其代理人、房屋使用人负责通知该私房所有人办理拆迁补偿安置手续；属于空关房屋的，由拆迁人负责通知。

房屋拆迁许可证第一次经批准的拆迁期限届满，仍无法通知到被拆除私房的所有人的，拆迁人做好被拆除房屋的勘察记录，向公证机关办理证据保全、补偿费提存，并提出对房屋使用人的临时安置方案，经区、县房地局核准后，可先行拆迁腾地。

第二十三条 （仲裁、诉讼和先予执行）

拆迁补偿安置协议订立后，被拆迁人、房屋承租人未在协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，拆迁人可以依法向仲裁机构申请仲裁，也可以依法向人民法院起诉。诉讼期

间，拆迁人提供相应安置房屋的，可以依法申请人民法院先予执行。

第二十四条 （裁决）

拆迁人与被拆迁人或者房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的，经当事人申请，由被拆除房屋所在地的区、县房地局裁决。裁决应当自收到申请之日起 30 日内作出。

居住房屋的拆迁补偿安置争议，应当裁决以房屋调换。非居住房屋的拆迁补偿安置争议，可以裁决以房屋调换，也可以裁决以货币补偿。

当事人对裁决不服的，可以在裁决书送达之日起 60 日内向有管辖权的行政机关申请行政复议，也可以在裁决书送达之日起 3 个月内向人民法院起诉。拆迁人依照本细则规定已对被拆迁人、房屋承租人提供安置房屋或者给予货币补偿的，行政复议、诉讼期间不停止裁决的执行。

第二十五条 （裁决后的强制执行）

被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未完成搬迁的，经区、县房地局申请，由区、县人民政府责成区、县房地局和公安机关等有关部门强制执行；或者由区、县房地局依法申请人民法院强制执行。

区、县人民政府责成有关部门强制执行的，应当提前通知当事人。

实施强制执行前，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。

第二十六条 （市政建设项目的拆迁纠纷处理）

市政建设项目拆迁房屋，按照先拆迁腾地、后处理纠纷的原则办理。被拆迁人及其上级主管单位必须服从建设需要，按工程建设要求，保证按期搬迁。

第二十七条 （迁出房屋使用人的义务）

被拆迁人、房屋承租人应当在拆迁补偿安置协议或者裁决确定的搬迁期限内，负责将房屋使用人迁出。房屋使用人未迁出的，视同被拆迁人、房屋承租人未完成搬迁。

第二十八条 （特别规定的执行）

拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹以及外国驻华使（领）馆房屋的，依照有关法律、法规的规定办理。

第二十九条 （建设项目转让的处理）

建设项目在拆迁期限内发生转让，应当经区、县房地局同意后，办理房屋拆迁许可证变更手续；区、县房地局应当将变更后的房屋拆迁许可证的相关内容予以公告。

建设项目转让人尚未将拆迁补偿安置协议或者裁决载明的有关权利、义务履行完毕的，由受让人继续履行；项目转让人与受让人应当书面通知被拆迁人、房屋承租人，并自转让合同签订之日起 30 日内予以公告。

因其他情形引起建设单位在拆迁期限内发生变更的，均按本条规定处理。

第三十条 （拆迁补偿安置资金使用的监督）

拆迁补偿安置资金应当全部用于房屋拆迁的补偿安置，不得挪作他用。

市房地资源局和区、县房地局应当加强对拆迁补偿安置资金使用的监督，出具拆迁补偿安置资金存款证明的银行应当协助监督。

第三十一条 （拆迁活动的监督检查和档案管理）

市房地资源局和区、县房地局应当加强对房屋拆迁活动的监督检查。拆迁人、拆迁单位有义务如实提供有关情况和资料。

市房地资源局和区、县房地局应当建立、健全房屋拆迁档案管理制度，加强对房屋拆迁档案资料的管理。拆迁人和拆迁单位应当根据国家和本市有关规定，建立房屋拆迁档案，及时报送有关资料，并接受监督检查。

第三章 拆迁补偿与安置

第三十二条 （拆迁补偿安置方式）

拆迁补偿安置可以实行货币补偿，也可以实行与货币补偿金额同等价值的产权房屋调换（以下称价值标准房屋调换）；拆迁居住房屋，还可以实行以房屋建筑面积为基础，在应安置面积内不结算差价的异产权房屋调换（以下称面积标准房屋调换）。

拆迁用于非公益事业房屋的附属物，不作房屋调换，由拆迁人给予货币补偿。

拆迁补偿安置方式，由被拆迁人、房屋承租人按照本章规定进行选择。

实行房屋调换的，拆迁人应当提供两处以上经区、县房地局审核的安置用房，供被拆迁人、房屋承租人选择。

第三十三条 （居住房屋的货币补偿金额）

拆迁居住房屋，货币补偿金额应当根据被拆除房屋的房地产市场评估单价和被拆除房屋的建筑面积确定。

执行本细则第三十五条、第三十六条、第三十七条第一款和第三款规定时，适用被拆除房屋的房地产市场单价和价格补贴。被拆除房屋的房地产市场单价为房地产市场评估单价，房地产市场评估单价低于最低补偿单价标准的，按最低补偿单价标准计算。

最低补偿单价标准，为被拆除房屋同区域已购公有居住房屋上市交易的平均市场单价。

本条所称的单价，是指每平方米建筑面积的价格。

已购公有居住房屋上市交易的平均市场单价，由各区、县政府按其划定的区域范围定期公布。

价格补贴标准，由市价格主管部门会同市建委、市房地产资源局制定。

第三十四条 （价值标准房屋调换的差价结算）

实行价值标准房屋调换的，应当按照本章规定的货币补偿金额与安置房屋的房地产市场价结算差价。

第三十五条 （未出租私有居住房屋的补偿安置）

拆迁未出租的私有居住房屋，拆迁人对被拆迁人给予补偿安置，其货币补偿金额的计算公式为：（被拆除房屋的房地产市场价+价格补贴）×被拆除房屋的建筑面积。

第三十六条 （协商议定租金标准的出租居住房屋的补偿安置）

拆迁由租赁双方协商议定租金标准的出租居住房屋，被拆迁人与房屋承租人协议解除租赁关系的，拆迁人对被拆迁人给予补偿安置，其货币补偿金额的计算公式为：（被拆除房屋的房地产市场价+价格补贴）×被拆除房屋的建筑面积

被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系未达成协议的，拆迁人应当对被拆迁人实行房屋调换。安置房屋由原房屋承租人承租，被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

第三十七条 （执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋的补偿安置）

拆迁执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋，被拆迁人选择房屋调换的，由被拆迁人安置房屋承租人，租赁关系继续保持，其货币补偿金额的计算公式为：（被拆除房屋的房地产市场单价+价格补贴）×被拆除房屋的建筑面积。

拆迁执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋，被拆迁人选择货币补偿的，租赁关系终止，其货币补偿金额的计算公式为：被拆除房屋的房地产市场评估单价×被拆除房屋的建筑面积×20%。

拆迁执行政府规定租金标准的公有出租居住房屋且被拆迁人选择货币补偿的，拆迁人应当按下列规定对房屋承租人进行补偿安置：

（一）房屋承租人选择货币补偿或者价值标准房屋调换的，其货币补偿金额的计算公式为：（被拆除房屋的房地产市场单价×80%+价格补贴）×被拆除房屋的建筑面积；

（二）符合本细则第三十九条规定的，房屋承租人还可以选择面积标准房屋调换。

第三十八条 （执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋的补偿安置）

拆迁执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋，租赁关系终止。

被拆迁人可以选择货币补偿或者价值标准房屋调换，其货币补偿金额的计算公式为：被拆除房屋的房地产市场评估单价×被拆除房屋的建筑面积×100%。

房屋承租人的补偿安置按照本细则第三十七条第三款规定执行。

第三十九条 （面积标准房屋调换）

被拆除房屋属于旧式里弄房屋、简易以及其他非成套独用居住房屋，符合拆迁房屋所在地的区、县人民政府规定条件的下列被拆迁人、房屋承租人，可以选择面积标准房屋调换：

（一）未出租私有居住房屋的所有人；

（二）执行政府规定租金标准的公有居住房屋承租人，但被拆迁人选择房屋调换的除外；

（三）执行政府规定租金标准的私有居住房屋、由房管部门代理经租的宗教团体房屋、由房管部门依法代管房屋的承租人。

面积标准房屋调换的应安置面积，以被拆除房屋的建筑面积为依据，按照下表所列的百分率增加安置面积：

被拆除房屋地段	安置房屋地段		
	四	五	六
一、二、三	3 0 %	6 0 %	1 0 0 %
四	— —	4 0 %	7 0 %

前款所列房屋地段，由市房地资源局划定。

每户被拆迁居民应安置面积的最低标准和位于五、六类地段的被拆除房屋增加安置面积的标准，由拆迁房屋所在地的区、县人民政府制定。

安置房屋的建筑面积超过应安置面积的部分，被拆迁人、房屋承租人应当按照安置房屋的房地产市场价支付房价款。

安置房屋在一、二、三类地段，以及被拆除房屋和安置房屋均在四类地段的，不适用本条规定。

第四十条 （低收入居住困难户的补偿安置）

拆迁廉租住房，拆迁人应当优先给予面积标准房屋调换，并可适当减免超过应安置面积部分的房价款。

被拆迁人、房屋承租人属于孤老、孤残、孤幼的，参照前款规定给予面积标准房屋调换。

第四十一条 （拆迁居住房屋的过渡期）

拆迁居住房屋以期房调换的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人在拆迁补偿安置协议中，根据建设情况约定过渡期，并遵守过渡期的约定。

过渡期内，由被拆迁人、房屋承租人自行安排住处。

第四十二条 （拆迁居住房屋的搬家补助费等有关费用）

拆迁人应当向居住房屋的被拆迁人、承租人支付搬家补助费、设备迁移费、过渡期内的临时安置补助费，并自过渡期逾期之月起增加临时安置补助费。

搬家补助费、设备迁移费和临时安置补助费标准由市价格主管部门会同市房地资源局制定。

第四十三条 （非居住房屋的货币补偿金额和房屋调换的差价结算）

拆迁非居住房屋，货币补偿金额应当根据被拆除房屋的房地产市场价确定；实行价

值标准房屋调换的，应当按照货币补偿金额与安置房屋的房地产市场价结算差价。

第四十四条 （非居住房屋的补偿安置）

拆迁未出租非居住房屋的，或者拆迁由租赁双方协商议定租金标准的出租非居住房屋，被拆迁人与房屋承租人协议解除租赁关系的，拆迁人对被拆迁人给予补偿安置；被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系未达成协议的，拆迁人应当对被拆迁人实行价值标准房屋调换。安置房屋由原房屋承租人承租，被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

拆迁执行政府规定租金标准的公有出租非居住房屋，被拆迁人选择价值标准房屋调换的，由被拆迁人安置承租人，租赁关系继续保持；被拆迁人选择货币补偿的，拆迁人应当将被拆除房屋的房地产市场价的 20% 补偿给被拆迁人，将被拆除房屋的房地产市场价的 80% 补偿给房屋承租人，租赁关系终止。

第四十五条 （拆迁非居住房屋的有关费用补偿）

拆迁非居住房屋，拆迁人应当补偿被拆迁人或者房屋承租人下列费用：

- （一）按国家和本市规定的货物运输价格、设备安装价格计算的设备搬迁和安装费用；
- （二）无法恢复使用的设备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。

第四十六条 （拆迁公益事业房屋）

拆迁用于公益事业的房屋及其附属物，拆迁人应当根据有关法律、法规的规定和城市规划的要求，按照原性质和规模予以重建，或者按照房地产市场价补偿。

第四十七条 （拆迁宗教团体所有的房屋）

拆迁宗教团体所有的房屋，拆迁人应当事先征求宗教事务管理部门意见，并与宗教团体签订拆迁补偿安置协议。

拆迁由房管部门代理经租的宗教团体的房屋，租赁关系终止。拆迁居住房屋的，补偿安置方式与标准按照本细则第三十八条规定执行。拆迁非居住房屋的，被拆迁人和房屋承租人均可以选择货币补偿或者价值标准房屋调换；其中，被拆迁人的货币补偿金额为被拆除房屋的房地产市场价的 100%，承租人的货币补偿金额为被拆除房屋的房地产市场价的 80%。

第四十八条 （拆迁依法代管的房屋）

拆迁房管部门依法代管的房屋，拆迁人应当与代管人订立拆迁补偿安置协议。拆迁补偿安置协议应当经公证机关公证，拆迁房屋有关资料应当向公证机关办理证据保全。补偿安置方式与标准，按照本细则第四十七条第二款的规定执行。

第四十九条 （拆迁有关公共设施）

因房屋拆迁需要拆除交通岗亭、交通标志、交通护栏、邮筒、废物箱、车辆站点、消防栓、人防等公共设施以及树木绿地的拆迁人应当重建或者给予适当补偿。

因房屋拆迁需要迁移管线或铺设临时管线的费用，由拆迁人负责；但结合道路扩建按规划需要就位或新建、扩建各种管线的费用，拆迁人不予负担。

第五十条 （拆迁产权不明确的房屋）

拆迁产权不明确的房屋，拆迁人应当提出补偿安置方案，对被拆除房屋作勘察记录，向公证机关办理补偿款提存和证据保全手续，并报区、县房地局审核同意后实施拆迁。

第五十一条 （拆迁设有抵押权的房屋）

拆迁设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当按《上海市房地产抵押办法》的规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商，并向拆迁人提交有关书面协议后，被拆迁人方可取得补偿款或者安置房屋。

抵押人和抵押权人达不成协议的，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。

第五十二条 （拆除违章建筑和临时建筑）

拆除违章建筑、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设，应当给予适当补偿。

被拆迁人接到停止建设通知后，继续进行房屋及其附属物新建、改建、扩建的部分，不予补偿。

第五十三条 （估价机构和评估时点）

本细则中涉及的居住房屋的房地产市场评估单价和非居住房屋的房地产市场价，由拆迁人委托具有市房地资源局核准的房屋拆迁估价资格的房地产估价机构评估。估价机构应当根据被拆除房屋的区位、用途、建筑面积等因素进行评估，评估时点以房屋拆迁许可证核发之日为准。

拆迁当事人对评估结果有争议的，一方当事人可以向上海市房地产估价师协会组织的房屋拆迁估价专家委员会申请鉴定。拆迁当事人在收到评估报告后的15日内未申请鉴定的，以评估结果作为裁决依据；申请鉴定的，以鉴定结果作为裁决依据。

拆迁房屋的评估技术规范、评估争议处理程序和有关管理规范，由市房地资源局制订。

拆迁房屋评估收费标准，由市价格主管部门会同市房地资源局制定。

第五十四条 （货币补偿款、安置房屋的归属和房屋使用人的安置）

拆迁人给予被拆迁人的货币补偿款、安置房屋归被拆迁人所有。被拆迁人应当负责安置房屋使用人。

拆迁人给予房屋承租人的货币补偿款、安置房屋归房屋承租人及其同住人共有。

第五十五条 （特种存款单）

拆迁人应当将货币补偿款以被拆迁人、房屋承租人的名义存入本市银行，由银行开具特种存款单。

特种存款单可以用于支付购房款，也可以兑取现金。

第五十六条 （货币补偿款、房屋调换差价款的支付）

拆迁人支付货币补偿款和房屋调换差价款的时间，应当在拆迁补偿安置协议中约定；未约定的，应当在被拆迁人、房屋承租人搬离原址后一个月内一次性支付。

被拆迁人、房屋承租人支付房屋调换差价款的时间，应当在拆迁补偿安置协议中约定；未约定的，应当在拆迁人交付房屋时一次性支付。

被拆迁人、房屋承租人支付房屋调换差价款，可以以现金支付，也可以通过银行贷款支付。

经拆迁裁决的，支付货币补偿款或者房屋调换差价款的时间，参照上述规定确定。

第五十七条 （房地产权证的注销）

拆迁人补偿安置被拆迁人后，被拆迁人应当将房地产权证交拆迁人保管，由拆迁人移送房地产登记机构予以注销。

第五十八条 （拒绝受领补偿款的提存）

拆迁补偿安置争议经裁决后，被拆迁人在法定期限内不申请行政复议，也不提起行政诉讼，且拒绝受领补偿款的，拆迁人可以向公证机关办理提存。

第四章 罚则

第五十九条 （擅自实施拆迁的处罚）

拆迁人违反本细则第十二条规定，未取得房屋拆迁许可证擅自实施拆迁的，由市房地资源局或者区、县房地局责令停止拆迁、予以警告、并处已拆迁房屋建筑面积每平方米 20 元以上 50 元以下的罚款。

第六十条 （提供虚假文件骗取房屋拆迁许可证的处罚）

拆迁人违反本细则第十二条规定，提供虚假文件骗取房屋拆迁许可证的，由市房地资源局或者区、县房地局吊销房屋拆迁许可证，并处拆迁补偿安置资金 1% 以上 3% 以下的罚款。

第六十一条 （拆迁补偿安置资金不到位的处罚）

拆迁人未按照本细则第十二条规定的资金分期到位的时间提供拆迁补偿安置资金的，由市房地资源局或者区、县房地局责令拆迁人停止拆迁，并限期提供资金到位证明；拆迁人逾期仍不提供资金到位证明的，由市房地资源局或者区、县房地局吊销房屋拆迁许可证。

第六十二条 （有关违法行为的处罚）

拆迁人有下列行为之一的，由市房地资源局或者区、县房地局责令停止拆迁、予以警告，可以并处拆迁补偿安置资金 3% 以下的罚款，情节严重的，吊销房屋拆迁许可证：

（一）违反本细则第十五条规定，未按照房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的；

（二）违反本细则第十六条规定，未按照房屋拆迁许可证确定的拆迁期限实施房屋拆迁的；

（三）违反本细则第十七条规定，委托未取得房屋拆迁资格证书的单位拆迁的。

拆迁人违反本细则第五十三条规定，委托未取得房屋拆迁估价资格的单位评估的，由市房地资源局或者区、县房地局责令停止拆迁、予以警告，可以并处拆迁补偿安置资金 3% 以下且不超过 3 万元的罚款；情节严重的，吊销房屋拆迁许可证。

第六十三条 （转让拆迁业务的处罚）

接受委托的拆迁单位违反本细则第十七条规定，转让拆迁业务的，由市房地资源局或者区、县房地局责令改正、没收违法所得；并处委托合同约定的拆迁服务费 25% 以上 50% 以下的罚款。

第六十四条 （行政复议和诉讼）

被处罚的当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议，或者依法向人民法院起诉。

当事人逾期不申请行政复议，也不起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第六十五条 （管理责任）

市房地资源局或者区、县房地局违反本细则规定核发房屋拆迁许可证或者其他批准文件，核发房屋拆迁许可证或者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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第六十六条 （被拆迁居民的公假）

在职职工因房屋拆迁搬家，凭区、县房地局的证明，所在单位可给公假两天。

第六十七条 （征地后的房屋补偿安置）

征用集体所有土地后拆迁房屋及其附属物的，补偿安置办法另行规定。

第六十八条 （具体应用解释）

本细则的具体应用问题，由市房地资源局负责解释。

第六十九条 （施行日期）

本细则自 2001 年 11 月 1 日起施行，1991 年 7 月 19 日市人民政府发布的《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》、1997 年 4 月 22 日市人民政府发布的《上海市个体工商户营业用房拆迁安置补偿办法》以及 1997 年 12 月 8 日市人民政府发布的《上海市危棚简易屋改造地块居住房屋拆迁补偿安置试行办法》同时废止。市人民政府其他有关拆迁管理的规定与本细则不一致的，以本细则为准。