

揭阳市人民政府印发《揭阳市市区城市建设改造拆迁补偿安置暂行办法》的通知

揭府〔1992〕13号

(一九九二年六月二十三日)

现将《揭阳市市区城市建设改造拆迁补偿安置暂行办法》印发给你们，请贯彻执行。

揭阳市市区城市建设 改造拆迁补偿安置暂行办法

第一章 总 则

第一条 为保障揭阳市区总体规划的实施和改造拆迁安置工作的顺利进行，保护拆迁当事人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》和国务院《城市房屋拆迁管理条例》等有关法律、法规，结合我市实际情况，制订本办法。

第二条 凡在揭阳市区总体规划 and 小区规划区范围内进行征地建设和旧城区改造的项目，需拆迁、补偿、安置的，均按本办法执行。

第三条 市人民政府授权市建设委员会主管市区规划区域内的房屋拆迁和旧区改造工作。在市建设委员会设立“揭阳市城市建设拆迁改造办公室”（以下简称市拆改办），负责具体工作。

本办法所称拆迁人是指取得市拆改办发给房屋拆迁许可证的单位或个人。

本办法所称被拆迁人是指被拆迁房屋及其附属物的所有人（包括代管人、国家授权的国有房屋及其附属物的管理人）和被拆除房屋及其附属物的使用人。

第四条 拆迁人必须依照本办法规定，对被拆迁人给予补偿和安置；被拆迁人必须服从城市建设和旧城区改造的需要，在规定的搬迁期限内完成搬迁。

第五条 经批准拆迁、建设的区域，自市拆改办批准发布通告之日起，项目建设单位以外的任何单位或个人，不准对区域内建筑物进行改建、扩建、买卖、转移产权或变更原来用途；建设用地单位需持有市拆改办发给的房屋拆迁许可证方可与住户协商拆迁事宜。拆迁所在地公安部门暂停办理拆迁范围内的居民入户和居民分户。因出生、军人复转退、婚嫁等确需入户或者分户的，经拆改办批准后，方可办理。被拆迁的单位和住户，必须按照市拆改办书面通知的规定进行搬迁；被拆迁单位的上级机关和拆迁户的所在单位、街道办事处、公安派出所及居民委员会要积极协助做好动员拆迁安置工作。

第六条 因拆旧建新而损坏的四邻建筑物，经房管和设计部门鉴定，建设用地单位应对损坏部分负责修缮，或付给合理补偿费由产权者包干修复。如损坏严重，需改建原建筑物或拆除重建者，应经原审批建设用地规划的城建部门批准，方可施工。

第七条 在市拆改办公布的规定拆迁期限内，拆迁人应当与被拆迁人依照本办法的规定就补偿、安置等问题签订书面协议。

拆迁人与被拆迁人对补偿形式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁过渡方式和过渡期限，经协商达不成协议的，由批准拆迁的房屋拆迁主管部门裁决。被拆迁人是批准拆迁房屋主管部门的，由同级人民政府裁决。

第八条 市区房屋的拆迁、补偿、安置工作，由市建设委员会统一管理和监督，所在区政府和市城建、国土、公安、司法、区房管等

部门要紧密配合，共同保证本办法的实施。

已批准和通知拆迁区域的房屋及建筑物，在拆迁期限内停止供电、供水及通讯。

第九条 房屋拆迁主管部门应当建立、健全拆迁档案制度，加强对拆迁档案资料的管理。

第二章 私有房屋的拆迁补偿安置

第十条 在旧城区改造范围内的私有房屋，由市拆改办组织拆迁。在有可能回迁安置前提下，业主如有要求，可以回迁；若因建设需要不能回迁，业主应服从统一安排，由建设单位易地安置。属危房改造范围内房屋的拆迁补偿安置，按本办法第六章的规定办理。

对持有合法契证的私房业主，可按下列办法之一协商处理：

1、业主可按规划的地点和要求，自筹资金，委托建设单位或统建单位新建相当于被拆除的原有房屋建设面积的楼房，产权归原业主所有，凭市拆改办发给的证件到房管部门申办房产证。

2、凡无拆旧建新的资金，既不需回迁安置，又不保留原有房屋的产权者，可按本办法第十七条的规定，由建设用地单位给予补偿。

3、业主要求保留产权者，由建设用地单位按下列标准给予补偿：

(1) 平房：凡属贝灰、混合、框架结构的，按原建筑面积 1:1.4 的比例计补。其中，按建筑面积 1:1.0 的比例补偿；1:0.4 比例给予按基本工程总造价优惠购买。

凡属枋木结构的，按建筑面积 1:1.2 的比例计补，其中，按建筑面积 1:1.0 的比例补偿；1:0.2 的比例给予按基本工程总造价优惠购买。

(2) 两层或两层以上的旧建筑物，以与原有房屋建筑面积相当的新建筑面积给予补偿。

(3) 被拆迁房屋有高级装修的，按室内装修折旧给予适当补偿。

(4) 被拆迁房屋附有的阳台，按建筑面积 1:0.5 比例给予补偿，

回迁安置新房的阳台，也按 1 : 0.5 的比例计算面积。

(5) 被拆除房屋附有的庭院、宅基地和滴水巷均按其面积计算，每平方米补偿 120 元；附有的天面临时建筑物，凡有办理报建合法手续的，可给予适当补偿。否则，一律不予补偿。

(6) 被拆除临街建筑物的补偿：凡有房地产证，批准拆迁改造前已办理工商营业执照的沿街铺面门市，因拓建街道减少了门店面积的，按减少的建筑面积 1 : 1.0 的比例计补。其中，按建筑面积 1 : 0.6 的比例在原地附近补偿门店，1 : 0.4 的比例补偿住宅。拓建街道后余下的，按建筑面积 1 : 1.0 的比例在原地附近补偿门店。

凡非属铺面门市的临街住宅，属单层平房的，按第 (1) 种补偿标准办理；属两层及两层以上的按建筑面积 1 : 1.0 的比例给予补偿住宅。

对没有合法的房屋所有证和私买房屋未申办产权变更手续的私房拆迁户（不属私搭乱建者），在拆迁前应报拆改办会同有关主管部门核实地籍、房屋产权和面积，并登报声明无异议者，由建设用地单位按第二款第三项规定与业主签订协议。

第十一条 对华侨、港、澳、台同胞合法的私有房屋的拆迁，按《广东省国家建设征用土地拆除城镇华侨房屋的规定》办理。

补拆迁的私房业主和住户若自己另有宅基地，要求自建安置的，经城市规划部门批准，可以自拆易地自建，建设用地单位按规定给予补偿。

第十二条 被拆迁私房业主，按第十一条或第十二条处理后，符合下列两款者，可给予增购住房：

1、在拆迁区域内，具有常住正式户口的居民列为安置住房对象；拆迁户原常住人员中，因服役、入学、入托等原因而户口迁出，或者夫妇一方在外地工作的，应予安置；实行计划生育已领取《独生子女优待证》的，可视为两个子女予以安置。非常住的寄户以及拆迁户家庭成员中另有住房的，不列为安置对象。

2、按核实户口人数计算，就地安置的，平均每人建筑面积不足八平方米者，需增购时，可增购至八平方米；易地到新住宅区安置的，平

均每人建设面积不足十平方米者，需增购时，可增购至十平方米。

拆迁户新增购的住房，可按需安置的建筑面积的基本工程总造价（包括：工程直接费（定额工料费 \times 1.022+定额属直接费部分）、工程费用（综合费+建筑税+城市建筑税+教育费附加）、材料价差（市场价格主要材料价差、专项费用、工程补贴系数以及市区地方材料和其它材料价差系数）售给安置户，并分别采用两种优惠办法：（1）有合法契证的私户安置户，增购房的造价款，由建设用地单位补贴百分之四十，安置户支付百分之六十；（2）没有合法契证的私房安置户，安置房的造价款，由建设用地单位补贴百分之三十，安置户支付百分之七十。新增购的房屋产权归安置户所有，由房管部门发给新房产所有证。

第十三条 拆迁私有房屋，原则上建设用地单位应事先把拆迁安置房准备好，才动员居民搬迁。但拆迁户如能自行投亲靠友或由拆迁户所在单位解决临时住宿的，建设用地单位应发给一次性搬迁费，其家庭常住户口为四人的，每户500元，以下每减少一人少补发100元；家庭常住户口在五人或五人以上的，每户600元（凡一室内有多本户口簿者，属公产房的以租簿计户发给；属私产房的以房产所有证计户发给，自搬迁之日起，按其家庭常住户口人数，每月每人发给房租补助费10元，直至接到迁入新居的书面通知为止。

在安置中，实行“先搬迁，先择优”的原则，建设用地单位对拆迁户的搬迁先后顺序应张榜公布，先搬迁的可在安置房的地点、朝向、层次上给予优先选择的照顾并给予适当的奖励。

对确需回迁安置的拆迁户，在搬迁完毕后即由建设用地单位发给新居《回迁证》，保证在房屋交付使用时迁入新居。

第十四条 凡出租私房被拆迁的，补偿安置的新住房产权归原业主所有；业主（或其合法继承人、代理人）与承租人的原租赁关系可继续保持，但应重新办理租赁手续。

第十五条 因拓建、新建街道及公用设施建设的拆迁，对私有房屋实行征购，被拆迁户本人及其单位不能解决住房的，由市城建部门

申请补贴出售的房屋进行安置。其资金除由政府补贴外，拆迁户和拆迁户的工作单位按有关规定分别负责，拆迁户无工作单位的，经所在区政府和主管部门核准，由市城建部门给予补偿。

因占用路、街、里、巷及公用土地被强制拆迁的住户，具有市区常住户口确无房屋可居住的，可由市或市区主管部门申请补贴出售的房屋，给予适应安置。

第十六条 拆迁户在工作时间内参加拆迁会议或搬家，凭主管部门证明按公假处理。

对拆迁户的户口、粮食、转学、转托、信件投递、供水、供电等问题，有关部门应及时给予办理。

第十七条 拆迁房屋的补偿标准，由市拆改办根据区域和时间界限制订，建设用地单位参照有关规定标准与业主或代理人协商签订协议，补偿款由建设用地单位直接发给房屋所有人，一次理清。必要时，市拆改办可组织或委托有关单位先拆迁、补偿、安置。补偿款由用地单位负责。市国土局在办理非农建设用地许可证时代收。

第三章 公产房屋的拆迁补偿安置

第十八条 在批准拆迁、建设的区域内，凡需拆除房管部门直管的房屋，须与房管部门订立协议，属特危房改造区内的公产房按本办法第六章规定办理。除因拓建、新建马路及公用设施外，新房建成后，要有与原房屋建设面积大致相等的新房产权归房管部门所有。建设单位要求变更产权的，经房管部门同意，按有关规定向房管部门交纳房产重置费。

第十九条 拆建房管部门拨用的公房，或在拨用公房附有的空地上新建房屋，建设用地单位除经市规划部门审批外，应经房管部门同意，并向国土管理部门申报划拨用地手续。新房建成后应以不少于原拨用户的用地面积和建筑面积，按使用性质，参照有关规定，向房管部门交纳租金。

第二十条 在拆迁范围内租住公房或单位房屋的拆迁户，其所在单位如有新建宿舍，应优先安置，所在单位无法安置或无工作单位可安置的租户，同时具备下列条件的列为安置户：

- 1、有合法的承租手续；
- 2、户口簿、粮食供应证所标明的住址与现有住址相符；
- 3、常住人口与户口簿、粮食供应证所标明人口相符；
- 4、没有其他住房的。

建设用地单位应发给《住房证》，负责按原建筑面积安置住房，在新房交付使用前，租户凭《住房证》向房管部门办妥租赁手续后，才能搬进新居。

第四章 单位房屋的拆迁补偿安置

第二十一条 因国家建设和旧城区改造，需拆除机关、部队、学校、企业、事业单位、人民团体等的房屋和农村集体所有房屋，有关单位按规划要求，向上级主管部门申报基建或技改项目计划，筹集资金，参加统一拆迁，统一建设。因市城建部门拓建、新建街道及公用设施需拆除的房屋，属国营单位的，应向主管部门申请核销固定资产，办理产权注销手续，不予补偿。属集体所有制单位及其它成份的，可按有关规定由建设用地单位给予补偿。

第二十二条 在拆迁范围内，按照规划或本单位的要求，需要迁出的单位，由建设用地单位按原房屋建筑结构和建筑面积，作价补偿给被拆迁单位自行迁建，或由建设用地单位负责在市规划、国土管理部门批准的地区进行迁建。如被拆迁单位为结合技术改造需要扩大建筑面积或提高建筑标准的，按基建程序办理，增加的资金及建设材料由被拆迁单位自行负责。

凡直接从事生产、营业的单位，在迁建停产停业期间的经济损失，建设用地单位应给予适当补偿。

第二十三条 单位租用私人房屋为非住宅用房需拆迁的，按本办

法第二章有关规定办理。

第二十四条 拆迁房管部门经营的房屋及单位的宿舍，按本办法第三章的有关规定办理。

第二十五条 拆迁教会、寺庙的房屋，以及文物保护单位，拆迁市政、人防、通讯、供水、供电等设施及树木需处理时，由建设用地单位与主管部门联系，按国家有关法规办理。

第五章 农民房屋的拆迁补偿安置

第二十六条 拆迁农民自住自用的房屋，由建设用地单位按照本办法第十七条的规定给予补偿，所在区政府按照规划，组织农民自拆自建或集体统一迁建，需临时安置的可参照本办法第二章的有关规定办理。

拆迁猪舍、围墙、厕所等附属的建筑物，建设用地单位应给予适当补偿。

第二十七条 拆迁市区居民租用的农民房屋，按照本办法第十七条的规定，由建设用地单位给予补偿，原租户居民在拆迁区域内有当地常住正式户口的，由建设用地单位另行安置。

第六章 危房改造的拆迁补偿安置

第二十八条 鉴于危房改造工作的紧迫性和特殊性，为保障人民的生命财产，消除市区危房和特危房隐患，在市主管部门规划指定的危房改造区域内的所有单位和住户的拆迁安置，均按本章规定的办法办理。

第二十九条 划分危房改造区的标准，由市拆改办制定。危房改造区的规划和配套建设由市城建规划部门编制，并按规定上报审批。在危房改造区域内的所有产权单位（包括房管部门直管的公房和住户，均不得以“自行改建”为理由，阻碍成片改造工作的进行。

第三十条 在市拆改办规划指定的特危房改造区内的所有住户，不论是公产房、单位自管房、私产房或侨房，都要在规定的期限内，自行解决搬迁或按照指定的地点搬迁。凡能自行解决退迁的，其补偿办法及标准按第十三条规定执行。对主动提前搬迁的，可在建筑物朝向、层次上给予优先安排。

无法自行解决退迁，需迁入临时周转房的，一律不作详细人口分配，只分大户（五人及以上）、小户（四人及以下）两种。原住公产房的，必须按规定纳租，周转房住户在接到迁居新房通知十五天内，应自行搬迁完毕，并退回周转房。对已解决临时退迁地点而逾期不搬迁者，由所在区政府和职能部门强制搬迁。

第三十一条 私产危房的补偿安置：（1）对居住危房的私房业主，按原建筑面积补偿。（2）属危房改建的私房业主，除按原建筑面积补偿外，确属拥挤户、不方便户的，可按本办法第十二条第1.2两款的规定给予增购。新增购建筑面积，原有合法契证的按房屋总造价款百分之七十购房，没有合理契证的按总造价款百分之八十购房，增购款由购房户负责支付。（3）在危房改造区内因统一改造而牵连拆除的非危私产房屋，按照本办法第十条第二款与第三项的规定给予补偿安置。

上列三款补偿和增购的房屋产权归补偿安置户所有。

第三十二条 华侨、港、澳、台同胞合法的私有危房的拆迁，换给原同等建筑面积的新建房屋，产权仍归业权人所有。

第三十三条 危房改造区内的公产房屋（含机关、部队、学校、企业、事业单位、人民团体等投资购建的全民所有制房屋）拆迁后由建设用地单位按原建筑面积1：1.0的比例补偿给房管部门或原产权单位；原住户原则上给予购买补贴出售住宅外迁安置；经市拆改办核准回迁的，由房管部门或产权单位在补偿房屋中按原租赁面积安置。

在危房改造中需拆除集体所有制单位自管的危房或与危房毗邻的房屋，参照上款办法给予补偿安置。

第三十四条 危房改造区内噪声、废水、废气等超过规定标准的污染环境的单位，应另易地建设，迁至工业区。由危房改造单位安排

与原有厂房建筑同等面积作为单位用房补偿。

第七章 管理责任

第三十五条 市规划部门负责城市建设和旧城区改造的规划及其管理,有权检查新区建设和旧区改造及配套建设项目规划红线的实施,并对违章建筑进行处理。市城建规划部门按分级管理范围负责处理有关压损房屋纠纷事件。

第三十六条 禁止任何单位和个人未经市规划、国土管理部门批准,擅自侵占城市规划区内的土地进行建设。城市建设的征地和旧城区改造的划拨用地,必须按照《广东省土地管理实施办法》规定的国家建设征地、划拨土地程序,凭规划红线图向国土管理部门申报办理。市、区政府国土管理部门对有关协议的执行进行监督,并在征地补偿、安置问题发生争议时,作出处理决定。

第三十七条 在旧城区改造范围内的公、私产和单位自管的房屋,在实施拆迁改造前,应按有关规定报经有关主管部门核实地籍、房屋产权和面积,旧城区改造和新区建设所建成的房屋。不论单位和私人,均应在竣工交付使用时,向有关主管部门申办房屋产权和地籍证件。在拆迁改造过程中,如有发生房屋产权或土地使用权争议的,由房管部门或国土管理部门负责处理。

第三十八条 拆迁范围内如涉及名胜古迹、古建筑或发现文物、古墓、财宝等贵重埋藏物或其它违禁物品,拆迁单位必须向文物管理部门或公安机关报告,按照有关规定处理。

第三十九条 市建设委员会主管市区规划区范围内的拆迁改造工作,负责处理所涉及的各方面问题,并协调各主管部门的关系。市各主管部门互有关系的问题,由市建设委员会仲裁解决。

第八章 对违反本办法的处理

第四十条 拆迁范围内需拆除的建筑物，已作了补偿的，除规定自拆者外，市拆改办可委托建设用地单位组织拆除。任何单位或住户不得自行拆除。擅自拆除，不听劝阻且情节严重的，除追回被拆除的物资外，由公安机关依照《治安管理处罚条例》对肇事人员予以处罚。

第四十一条 在拆迁安置中，建设用地单位和拆迁部门的工作人员及被拆迁户有违反本办法行为的，视其情节轻重，分别由有关主管机关给予批评教育、行政处分、经济罚款，触犯刑律的依法追究刑事责任。

第四十二条 拆迁和建设用地单位不按本办法执行，侵犯被拆迁者利益而发生纠纷，由市拆改办作出处理决定；被侵权者也可以依法向人民法院起诉。

被拆迁单位或住户无正当理由拒不搬迁拆除的，超过规定期限，经说服教育仍拒不搬迁的，处以500元以下的罚款，直到强制搬迁。

第四十三条 被处罚的当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知书之日起十五日内向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议。当事人也可直接向人民法院起诉；逾期不起诉又不履行的，由作出处理决定机关申请人民法院强制执行。

第四十四条 房屋拆迁主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第四十五条 各县县城可参照本办法制订实施细则，报各县人大常委会审议批准。

第四十六条 本办法由市建设委员会负责解释。

第四十七条 本办法自发布之日起施行。