

开发机构与工业部门、乡镇企业和外贸部门,建立科技、生产、贸易一体化经济实体,将分散劳动密集的小型企业合作成有竞争能力的科技型企业集团,并对企业集团的成果引进、技术和产品输出,科研和生产所需的原材料、仪器设备等的进口给予支持。

(九) 加强对科技工作的领导

成立由市委、市政府主要领导同志和有关部门负责同志组成的市科技领导小组,领导、组织、协调、研究和决定我市科技进步的重大问题及各项科技政策。县(市、区)也要相应成立科技领导小组。建立由专家组成的市科技咨询委员会,加强我市的科技决策咨询工作,对政府及有关部门的重大经济技术决策提供咨询论证。

## 颁发《揭阳市市区房屋拆迁管理 实施办法》的通知

揭府[1993]32号

各县(市、区)人民政府,市府直属各单位:

现将《揭阳市市区房屋拆迁管理实施办法》发给你们,请贯彻执行。

揭阳市人民政府

一九九三年十月二十七日

## 揭阳市市区房屋拆迁管理实施办法

第一条 为加强市区房屋拆迁管理,保障新市建设顺利进行,保护拆迁当事人的合法权益,根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》、《广东省城市房屋拆迁管理规定》,结合我市实际情况,制定本办法。

第二条 凡在揭阳市区总体规划范围内需拆迁房屋及其附属物的,均按本办法执行。

第三条 市建设委员会主管市区规划区域区内的房屋拆迁和旧城区改造工作。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。

第四条 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除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)和使用人。

第五条 拆迁人必须依照本办法的规定,对被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,在规定期限内搬迁。

第六条 经批准拆迁的区域,自发布公告之日起,项目建设单位以外的任何单位或个人,不准对拆迁范围内的建筑物进行改建、扩建、叠建、买卖、转移产权或变更原来用途;在房屋拆迁公告发布的同时,市拆改办应书面通知工商行政管理部门暂停办理拆迁范围内的营业登记手续和通知拆迁区域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手续。因出生、军人复退转、婚嫁、就学毕业回迁等确需入户或分户的,应经市拆改办同意后,方可办

理。

第七条 任何单位或个人需要拆迁房屋，必须依照有关规定，向市拆改办提出申请，经批准并发给房屋拆迁许可证后，方可拆迁。房屋拆迁需要变更土地使用权的，必须依法向国土部门提出申请，经批准后方可变更。

拆迁人要严格按批准的范围和规定的期限进行拆迁。

第八条 拆迁人应当对被拆除房屋及其附属物给予补偿。

拆除违章建筑和超过批准使用期限的临时建筑不予补偿；拆除未超过批准使用期限的临时建筑给予适当补偿。

第九条 拆迁房屋损坏四邻建筑物的，经房管和设计部门鉴定，拆迁人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，需改建或重建者，应经原审批建设用地规划的城建部门批准，方可施工。

第十条 在市拆改办规定并公布的拆迁期限内，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。当事人对裁决不服的，可以在接到裁决书之日起十五日内向人民法院起诉。在诉讼期间，如拆迁人已给被拆迁人作了安置或提供了周转房的，不停止拆迁的执行。

第十一条 经批准并通知拆迁的区域，自行搬迁期限已满便停止供电、供水及通讯。

第十二条 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。

第十三条 拆除私产房屋，在有可能回迁安置的前提下，被拆迁人如有要求，可以回迁；若

因建设需要不能回迁的，被拆迁人应服从安排。

被拆迁人也可按规划地点和要求，自筹资金，委托拆迁人或统建单位新建相当于被拆除的原有房屋建筑面积的楼房，产权归被拆迁人所有。

凡不需回迁安置，又不保留原有房屋的产权者，可作价补偿，由拆迁人与被拆迁人根据区域和时间界限，参照有关规定签订协议。

第十四条 拆除私产房屋，被拆迁人要求调换产权的，拆迁人可按下列标准给予补偿：

(一) 拆除住宅平房和楼房底层的补偿标准：

1. 在总体规划建成区内安置住宅楼房最高层的按 1:1.1 的比例调换产权面积，其他各层按 1:1 的比例调换产权面积。

2. 在总体规划建成区外安置住宅楼房最高层的按 1:1.2 的比例调换产权面积，其他各层按 1:1.15 的比例调换产权面积。

(二) 拆除住宅楼除底层以外其他楼层的补偿标准：

1. 在总体规划建成区内安置住宅楼房按 1:1 的比例调换产权面积。

2. 在总体规划建成区外安置住宅楼房按 1:1.05 的比例调换产权面积。

(三) 因偿还的住宅单元房不便分割，超过被拆除住宅房屋应偿还建筑面积 5 平方米以下(含 5 平方米)的，按商品房价格 70% 结算，超过 5 平方米以上的部分按商品房价格结算；住宅单元房面积不足偿还被拆除住宅房屋应补偿建筑面积的部分，按商品房价格结算。

第十五条 拆除私产沿街建筑物，在批准拆迁改造前已办理工商营业执照的沿街铺屋，以同等用途统一安置，其建筑面积按 1:1 比例计补(其中安排在主、次干道的按 1:0.6 补门店，1:0.4 补住宅，新安排铺面宽度按 1:0.7 比例交换；安排在支路、巷道的按 1:0.7 补门店，1

: 0.3 补住宅, 新安排铺面宽度按 1:0.8 比例交换)。

确定私产沿街铺屋的实际营业面积时, 每一原结构自然间的最高面积限额为 30 平方米。不足 30 平方米的, 照实丈量计算; 超过 30 平方米的, 以 30 平方米计算, 超过部分作为住房面积给予补偿。铺屋如家店不分、界限不清, 则按其深度(连门前走廊计入)的一半(最高限额为 5 米)乘以宽度计算营业面积, 其余面积作住房面积给予补偿。私产铺屋第二层以上(含二层)的楼层面积, 作为住房面积给予补偿。

私产铺屋如没有门前走廊, 但换给的新铺屋门前带有走廊的, 走廊面积可按 80% 计算。

属沿街铺屋, 拆除后按规划不再建设铺屋的, 应服从统一安置。

非铺屋门店的沿街住宅, 按本办法第十四条的规定给予补偿。

第十六条 没有合法房产

证和私买房屋未申办产权变更手续的私产房屋(不属乱搭乱建者), 被拆迁人在拆迁前应报市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, 由拆迁人给予补偿。

第十七条 拆迁房管部门直管公产房, 原则上实行易地安置, 并按下列规定给予补偿:

(一) 属住宅用房, 在总体规划建成区内安置补偿房的, 按建筑面积 1:1 比例交换; 在总体规划建成区外安置补偿房的, 按建筑面积 1:1.1 比例交换。

(二) 属非住宅用房的, 原则上在该拆迁改造区域内以同等用途的房屋, 按建筑面积 1:1 比例交换(沿街铺面服从安排, 参照本办法第十五条有关规定给予补偿); 如与使用单位被拆迁的自管公产房连在一起, 则按本办法第十八条有关规定的补偿办法进行补偿, 然后划分补偿房归属。

(三) 拆迁房管部门代管的

房屋和经批准应落实政策撤管的房屋，均按私产房屋的补偿办法给予补偿。

(四) 房管部门在管出租房屋的租金，在租户搬迁和临时安置期间，由拆迁人代为交纳。

第十八条 拆迁各单位的自管公产房，换房补偿办法如下：

(一) 属住宅用房的，按本办法第十四条有关规定给予补偿。

(二) 自用于商业、服务业营业场地的，在改造区域内以同等用途的房屋，按建筑面积 1:1 比例交换（沿街铺面服从安排，参照本办法第十五条有关规定给予补偿）。

(三) 属生产场地、仓库等非生活用途的，按城市规划，服从安排。噪声、废水、废气等污染项目，应易地迁至工业区内。

第十九条 拆迁农民自住自用的房屋，给予作价补偿，补偿款由拆迁人直接发给房屋所有人，一次理清。所在区政府按照规划，组织农民自拆自建或集

体统一迁建。

第二十条 拆除猪舍、围墙、厕所等附属建筑物，应给予适当补偿。

第二十一条 为保障人民的生命财产安全，消除市区危房和特危房隐患，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，不得以“自行改建”为理由，阻碍成片改造工作的进行。

第二十二条 市拆改办规划指定的特危房改造区内的所有住户，要在规定的期限内，自行搬迁或按指定的地点搬迁。

无法自行解决住处，需迁入临时周转房的，不管人口多少，只分大户（5人及以上）、小户（4人及以下）两种。原住公产房的，必须按规定纳租，周转房住户应在接到迁居新房通知十五日内，自行搬迁并退回周转房。

第二十三条 拆除私产危房和在危房改造区内因统一改造而牵连被拆除的非危私产房屋，按同等建筑面积补偿。

第二十四条 拆除危房改造区内的公产房屋（含机关、部队、企事业单位等投资购建的房屋），按建筑面积1：1比例补偿。

第二十五条 危房改造区内噪声、废水、废气等污染项目，应易地迁建于工业区内。

第二十六条 拆除用于公益事业的房屋及其附属物，拆迁人应当按照其原性质和原规模予以重建，或者按照重置价给予补偿，或者由人民政府按照城市规划统筹安排。

拆除非公益事业房屋的附属物不作产权调换，由拆迁人给予适当补偿。

第二十七条 拆除教会、寺庙的房屋，以及文物保护单位，拆除市政、人防、通讯、供水、供电等设施时，由拆迁人与有关部门联系，按规定办理有关手续。

第二十八条 因违章占用路、街、巷及公用土地被强制拆迁的住户，自行解决住处。

第二十九条 被拆除的房屋和用于补偿的房屋，均按照国家规定丈量计算建筑面积。

拆除房屋中的木楼、假层、夹层，如属于原建筑物整体结构或者经报建批准，层高超过2.2米，楼底高度不少于2.4米（即沿口高度不少于4.6米）的，可计算建筑面积。达不到以上标准的其他木楼、假层、夹层、均不计算建筑面积，以附属设施给予补偿。

第三十条 被拆除房屋和补偿房屋摊入的公共楼梯、公共走廊按80%计算建筑面积。被拆除房屋属住宅平房和室内没有楼梯的住宅楼房底层的，补偿房分摊楼梯面积不计入调换面积之内。楼梯分摊面积产权归房屋所有人所有。

第三十一条 被拆除房屋附有的阳台和补偿房屋的阳台，均按50%计算建筑面积。

第三十二条 被拆除房屋有高级装修的，根据室内装修期限折旧给予适当补偿。

第三十三条 被拆除的房屋附有的庭院、宅基地和滴水巷，作价给予适当补偿。

第三十四条 被拆除的房屋属出租房屋，因拆迁而需变动原租赁合同条款的，应当作相应修改。

第三十五条 拆除有产权纠纷的房屋，在房屋拆迁主管部门公布的规定期限内纠纷未解决的，由拆迁人提出补偿安置方案，报房屋拆迁主管部门批准后进行拆迁。拆迁前房屋拆迁主管部门应当组织拆迁人对被拆除房屋作勘察记录，并向公证机关办理证据保全。

第三十六条 拆除设有抵押权的房屋，实行产权调换的，由抵押权人的抵押人重新签订抵押协议。抵押权人和抵押人在房屋拆迁主管部门公布的规定期限内达不成抵押协议的，由拆迁人参照本办法第三十五条的规定进行拆迁。

拆除设有抵押权的房屋实行作价补偿的，由抵押权人和抵

押人重新设立抵押权或者由抵押人清偿债务后，方可给予补偿。

第三十七条 被拆迁人因拆迁而迁出原居住地，由拆迁人发给一次性搬家补助费。家庭常住户口为四人及其以下的，每户500元；常住户口在五人或五人以上的，每户600元。

第三十八条 在规定的过渡期限内，被拆迁人如能自行解决住处的，自搬迁之日起，由拆迁人按家庭常住户口人数，每人每月发给临时安置补助费80元，直至通知回迁之日止。

如拆迁人提供周转房的，不付给临时安置补助费。

第三十九条 由于拆迁人的责任使被拆迁人延长过渡期限的，对自行安排住处的被拆迁人，从逾期之日起，临时安置补助费增加50%，对由拆迁人提供周转房的被拆迁人，从逾期之日起应付给50%的临时安置补助费。

第四十条 拆迁直接从事

生产、营业用房，在迁建停产停业期间引起的经济损失，由拆迁人给予适当补偿。

第四十一条 实行“先搬迁，先择优”的原则，在规定期限内，先搬迁的可在安置房的地点、朝向、层次上给予优先选择。

第四十二条 被拆迁房屋经补偿后，拆迁双方应到房地产管理部门、土地管理部门办理注销其房屋所有权、土地使用权手续。以产权调换形式补回的房屋，房屋所有权人应在取得房屋后三十日内到房地产管理部门、土地管理部门办理房屋所有权登记和土地使用权登记手续。

第四十三条 房屋拆迁主管部门可以向拆迁人，按拆迁补偿费和安置补偿费总额的0.5%至1%收取拆迁管理费。

第四十四条 市城建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城区改造及配套建设项目规划红线的实施，对违章建筑进行处理，并按分级管理范

围负责处理有关压损房屋纠纷事件。

第四十五条 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他违禁物品，拆迁人必须向文物管理部门或公安机关报告，并按有关规定处理。

第四十六条 拆迁范围内需拆除的建（构）筑物，已作了补偿的，除规定自拆者外，被拆迁人不得自行拆除。擅自拆除，不听劝阻且情节严重的，除追回被拆除的物资外，还要追究责任，责令赔偿损失。

第四十七条 在批准拆迁的范围内和期限内，被拆迁人改建或装修房屋及其附属物，改变房屋用途，一律不作为安置补偿的依据；违反本办法规定迁入的户口和分户，一律无效，同时要追究有关人员的责任。

第四十八条 未取得房屋拆迁许可证或未按房屋拆迁许可证的规定拆迁的，由房屋拆迁主管部门对拆迁人按已拆迁的

房屋建筑面积处以每平方米 100 元以上 200 元以下罚款。

第四十九条 拆迁人无正当理由超过规定拆迁期限或者擅自延长过渡期限的,由房屋拆迁主管部门对拆迁人予以警告,并可按被拆迁或应回迁户的总数,处以每户每月 50 元以上 100 元以下的罚款。

第五十条 被拆迁人无正当理由拒不搬迁的,由有关部门依法强制拆迁或由房屋拆迁主管部门申请人民法院强制拆迁。

被强制拆迁搬家的,在拆迁搬家中受到的损失,不予赔偿。

第五十一条 被拆迁人违反协议,拒绝腾退周转房的,由房屋拆迁主管部门对被拆迁人予以警告,责令限期退还周转房,并处以每日 10 元以上 50 元以下的罚款。

第五十二条 罚款应全额上缴财政,任何单位和个人不得截留、分成。

第五十三条 被处罚的当

事人对行政处罚决定不服的,可以在接到外罚通知书之日起十五日内向作出处罚决定的上一级机关申请复议。当事人对复议决定不服的,可以在接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉。当事人也可以直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议、也不起诉、又不履行处罚决定的,由作出处理决定机关申请人民法院强制执行。

第五十四条 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。

第五十五条 本办法由城市建设委员会负责解释。

第五十六条 本办法自颁布之日起施行,《揭阳市市区城市建设改造拆迁补偿安置暂行办法》(揭府[1992]13号)同时废止。