

颁发《揭阳市城市房屋拆迁管理实施办法》 的 通 知

揭府〔2002〕115号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

《揭阳市城市房屋拆迁管理实施办法》已经2002年12月12日市政府二届44次常务会议讨论通过，现发给你们，请认真贯彻执行。

揭阳市人民政府

二〇〇二年十二月二十七日

揭阳市城市房屋拆迁管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为加强我市城市房屋拆迁管理，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》（国务院第305号令）及其他有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在揭阳市城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁，并需要对被拆迁人补偿、安置的，适用本办法。

第三条 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、保护文物古迹和古城风貌。

第四条 拆迁人应当依照本办法的规定，对被拆迁人给予补偿、安置；被拆迁人应当在搬迁期限内完成搬迁。

本办法所称拆迁人，是指取得房屋拆迁许可证的单位。

本办法所称被拆迁人，是指被拆迁房屋的所有人。

第五条 揭阳市建设局是城市房屋拆迁工作的行政主管部门（下称房屋拆迁管理部门），负责揭阳市区城市房屋拆迁工作的监督管理。

县（市）人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门对本行政区域内城市房屋的拆迁工作实施监督管理。市、县（市）人民政府有关部门应按本办法规定，互相配合，办理与房屋拆迁相关业务，保证房屋拆迁工作的顺利进行。

市、县（市）人民政府土地行政主管部门依照有关法律、行政法规的规定，负责与城市房屋拆迁有关的土地管理工作。

第二章 拆迁管理

第六条 拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后，方可实施拆迁。

第七条 申请领取房屋拆迁许可证的单位，应当向房屋所在地的市、县（市）人民政府房屋拆迁管理部门提交下列资料：

（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；

● 揭阳市人民政府文件 ●

- (四) 拆迁计划和拆迁方案；
- (五) 办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明；
- (六) 房屋拆迁管理部门认为必须提供的有关资料。

房屋拆迁管理部门应当自收到申请之日起 30 日内，经审查符合条件的，颁发房屋拆迁许可证；不符合条件的，书面通知申请单位并告知理由。

第八条 房屋拆迁管理部门在发放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。

房屋拆迁管理部门和拆迁人应当及时向被拆迁人做好宣传、解释工作。

第九条 拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的拆迁范围和拆迁期限内，实施房屋拆迁。

需要延长拆迁期限的，拆迁人应当在拆迁期限届满 15 日前，向房屋拆迁管理部门提出延期拆迁申请；房屋拆迁管理部门应当自收到延期拆迁申请之日起 10 日内给予答复。拆迁延期最长不得超过 1 年。

第十条 拆迁人可以自行拆迁，也可委托具有拆迁资格的单位进行拆迁。

从事房屋拆迁业务的人员，应具备与承担拆迁业务相适应的资格条件，并经房屋拆迁管理部门审查合格后，方可实施拆迁工作。

房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人，不得接受拆迁委托。

第十一条 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，将拆迁委托合同报房屋拆迁管理部门备案。

被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。

第十二条 拆迁范围确定后，拆迁范围内的单位和个人，不得进行下列活动：

- (一) 新建、扩建、改建房屋；
- (二) 改变房屋和土地用途；
- (三) 租赁房屋。

房屋拆迁管理部门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。暂停办理的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年；拆迁人需要延长暂停期限的，必须经房屋拆迁管理部门批准，延长暂停期限不得超过1年。

第十三条 拆迁人与被拆迁人应当依照本办法的规定，就补偿方式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项，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、房屋承租人订立拆迁补偿安置协议。

拆迁补偿安置协议订立之日起15日内，报房屋拆迁管理部门备案。

第十四条 房屋拆迁管理部门代管的房屋需要拆迁的，拆迁补偿安置协议必须经公证机关公证，并办理证据保全。

第十五条 拆迁补偿安置协议订立后，被拆迁人或房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的，拆迁人可依法向人民法院起诉。诉讼期间，拆迁人可以依法申请人民法院先予执行。

第十六条 拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决。房屋拆迁管理部门是被拆迁人的，由同级人民政府裁决。裁决应当自收到申请之日起30日内作出。

当事人对裁决不服的，可以自裁决书送达之日起3个月内向人

● 揭阳市人民政府文件 ●

民法院起诉。拆迁人依照本办法规定已对被拆迁人给予货币补偿或者提供拆迁安置用房、周转用房的，诉讼期间不停止拆迁的执行。

第十七条 被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，由房屋所在地的市、县（市）人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。

实施强制拆迁前，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。

第十八条 拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹的，依照有关法律、法规规定办理。

第十九条 尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让的，应当经房屋拆迁管理部门同意，原拆迁补偿安置协议中有关权利、义务随之转移给受让人。项目转让人和受让人应当书面通知被拆迁人。并自转让合同签订之日起 30 日内予以公告。

第二十条 拆迁人实施房屋拆迁的补偿安置资金，实行专户储存，专款用于房屋拆迁的补偿安置，不得挪作他用。市、县（市）人民政府房屋拆迁管理部门应加强对拆迁补偿安置资金使用的监督。

第二十一条 房屋拆迁管理部门应当建立、健全拆迁档案管理制度，加强对拆迁档案资料的管理。

第三章 拆迁补偿与安置

第二十二条 拆迁人应当依照本办法规定，对被拆迁人给予补偿。

拆除违章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，应当给予适当补偿。

第二十三条 拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可实行房

屋产权调换。

除以下二项规定外，被拆迁人可以选择拆迁补偿方式：

(一) 拆迁非公益事业房屋的附属物，不作产权调换，由拆迁人给予货币补偿；

(二) 被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，拆迁人应当对被拆迁人实行房屋产权调换。产权调换的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。

第二十四条 货币补偿的金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，由具有房地产评估资格的机构以房地产市场评估价格确定。

第二十五条 房地产评估机构应坚持合法、客观、公平、公正原则，按法定程序予以评估。

被拆迁人选择货币补偿的，拆迁人应委托有房地产评估资格的机构进行评估，确定补偿金额，被拆迁人对评估结果有疑义时，被拆迁人可委托拆迁管理部门认定的其他评估机构重新评估；两个评估机构评估结果在规定误差范围内的，原评估机构评估结果有效；两个机构的评估结果超过规定误差范围的，拆迁管理部门可以组织由拆迁人、被拆迁人、有关专家及各界代表参加的辩论会，由两个评估机构进行答辩。最后，由专家组最终裁定补偿金额。

被拆迁人委托的评估机构评估结果有误的，被拆迁人要承担相应的评估费用；拆迁人委托的评估机构评估结果有误的，拆迁人不但要承担其委托的评估机构的评估费用，还要承担被拆迁人委托评估机构的评估费用。拆迁人也可以在与评估机构签订委托评估协议时，规定该项费用由评估机构承担。

第二十六条 实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当依

● 揭阳市人民政府文件 ●

照本办法第二十五条的规定，计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格，结清产权调换的差价。

被拆迁人选择产权调换的，拆迁人应当提供符合国家质量安全标准的房屋，用于拆迁安置。

第二十七条 拆迁公益事业用房的，拆迁人应当依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建，或者给予货币补偿。

公益事业一般是指科教、文化、卫生、社会公共性福利性非生产性事业。公益事业房屋不属经营性、收益性的房屋。

第二十八条 拆迁租赁房屋，被拆迁人与房屋承租人解除租赁合同的，或者被拆迁人对房屋承租人进行安置的，拆迁人对被拆迁人给予补偿。

第二十九条 拆迁产权不明确的房屋，拆迁人应当提出补偿安置方案，报房屋拆迁管理部门审核同意后实施拆迁。拆迁前，拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

第三十条 拆迁设有抵押权的房屋，依照国家有关担保的法律执行。

第三十一条 拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。

搬迁补助费以被拆除房屋面积给予一次性补助，房屋建筑面积在 50 平方米（不含本数）以下的，补给人民币 500 元；50 平方米（含本数）以上 150 平方米（不含本数）以下的，补给人民币 600 元；150 平方米（含本数）以上 250 平方米（不含本数）以下的，补给人民币 800 元；250 平方米（含本数）以上的，补给人民币 1000 元。

在过渡期内，被拆迁人或者房屋承租人自行安排住处的，拆迁人应当支付临时安置补助费；被拆迁人或者房屋承租人使用拆迁人

提供的周转房的，拆迁人不支付临时安置补助费。被拆迁人或者房屋承租人在房屋拆迁补偿安置协议约定的过渡期限内自行安排住处的，自搬迁之日起至房屋安置之日止（或按回迁通知书规定的期限），由拆迁人按其家庭常住户口，每人每月发给临时安置补助费人民币 80 元。

第三十二条 拆迁人不得擅自延长过渡期限，周转房的使用人应当按时腾退周转房。

因拆迁人的责任延长过渡期限的，对自行安排住处的被拆迁人或者房屋承租人，应当自逾期之月起增加 50% 的临时安置补助费；对周转房的使用人，应当自逾期之月起付给临时安置补助费。

第三十三条 因拆迁非住宅房屋造成停产、停业的，拆迁人应当给予适当的补偿。

适当补偿的标准，双方达成协议的按协议补偿，达不成协议的，委托评估机构进行评估。

第四章 罚 则

第三十四条 违反本办法规定，未取得房屋拆迁许可证，擅自实施拆迁的，由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁，给予警告，并处已经拆迁房屋建筑面积每平方米 20 元以上 50 元以下的罚款。

第三十五条 拆迁人违反本办法规定，以欺骗手段取得房屋拆迁许可证的，由房屋拆迁管理部门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。

第三十六条 拆迁人违反本办法规定，有下列行为之一的，由房屋拆迁管理部门责令停止拆迁，给予警告，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）未按房屋拆迁许可证确定的拆迁范围实施房屋拆迁的；

● 揭阳市人民政府文件 ●

- (二) 委托不具有拆迁资格的单位实施拆迁的；
- (三) 擅自延长拆迁期限的。

第三十七条 接受委托的拆迁单位违反本办法规定，转让拆迁业务的，由房屋拆迁管理部门责令改正，没收违法所得，并处合同约定的拆迁服务费 25% 以上 50% 以下的罚款。

第三十八条 房屋拆迁管理部门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

第三十九条 在城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁，并需要对被拆迁人补偿、安置的，参照本办法执行。

第四十条 本实施办法由揭阳市建设局负责解释。

第四十一条 本办法自 2003 年 1 月 1 日起施行。1993 年 10 月 27 日揭阳市人民政府颁发的《揭阳市市区房屋拆迁管理实施办法》（揭府 [1993] 32 号）同时废止。