

拆迁安置

王子祥 主编

一个牵动人心的话题

——动迁、补偿、安置

您是受补偿对象，还是受安置对象？

您知道有几种拆迁补偿方式吗？

乘动迁之机，我们能否要求分户安置？

非常住人口的安置

哪种补偿方式对您最有利？

拆迁个体工商户用房应如何安置？

拆迁手续不全可否告“官”？

缺少常识 原本简单的事 也会变得复杂起来

住宅消费指南

王子祥 主编

总体策划 王子祥

责任编辑 谢卫宁

特约编辑 叶 子

美术设计 启 明

版式制作 今 平

电子版本 <http://www.rept.net.cn>

出版 百家出版社

(上海绍兴路5号)

经销 全国各新华书店

印刷 上海中华印刷有限公司

开本 32开 787×1092

印张 10

字数 200千

版次 1999年7月第1版

印次 1999年7月第1次印刷

印数 1-50000册(套)

书号 ISBN7-80576-972-9/Z·61

拆迁安置

王子祥 主编

一个牵动人心的话题

——动迁、补偿、安置

您是受补偿对象，还是受安置对象？

您知道有几种拆迁补偿方式吗？

乘动迁之机，我们能否要求分户安置？

非常住人口的安置

哪种补偿方式对您最有利？

拆迁个体工商户营业用房应如何安置？

拆迁手续不全可否告“官”？

便民服务热线

热线介绍

首页 / 全程服务 / 便民服务热线

全程服务市场 / 500 类 5-10-2

社会是个大家庭
需求系着你我
服务连着各方

● 房地产便民服务热线

上海电台房地产热线	62780977
上海电台国威房产热线	62488333
房屋交换热线	16012040
房屋纠纷仲裁	63217292
建材装潢市场行情热线	62135077
自来水报修热线 (小郭热线)	62581414
上海供电报修热线	63292222
浦东新区供电报修热线	58782222

● 公众便民服务热线

慈善热线	62584343
友谊帮困热线	64607506
法律义务咨询热线	64384775
浦东新区法律咨询热线	58391490
浦东新区市民求助热线	58601999
卢湾区市民求助热线	64719999
特快专递热线	63566666
出国出境咨询热线	63577925
鲜花礼仪服务中心热线	63270000
旅游咨询服务热线	62520000

● 医疗保健便民服务热线

申城导医热线	62470781
寻医问药热线	16012021
肿瘤咨询热线	62404370
中医咨询热线	65410731
性病咨询热线	62134538
老人求医呼叫热线	62587856
老人医疗保健热线	62551545
浦东新区家庭保健咨询中心热线	58407975

● 投诉举报热线

消费者投诉热线	62282726
物价监督举报热线	64332556
上海房管监督投诉热线	63210161
上海家庭装潢专业委员会投诉电话	64603868
市容卫生投诉热线	64605178
环卫投诉热线	63296737
食品卫生投诉热线	62758710*125
绿化举报监督热线	63017388*186
邮政服务质量监督	63252070

房地产公共交易网
REAL ESTATE PUBLIC TRADE NETWORK

一个牵动人心的话题

为了改善上海市民的住房条件，上海市政府每年都要花费大量的人力物力进行大规模的旧城区改造和365万平方米危棚简屋的改造。当然，随之而来的就是大批市民的市政动迁问题。在这个关系到市民百姓切身利益的大事上，政府出台了一系列有关的政策法规，旨在妥善安置补偿因市政动迁给相关居民带来的损失与不便。正因为这样，许多居民尽管放弃了市区黄金地段的便利和优越条件，但也因此而获得了更加宽敞的住房面积和绿荫清新的小区环境。

在朝着国际化大都市迅速发展的上海，随着城市建设速度的加快，每年还会有大量的市政动迁的问题，熟悉了解相关的政策法律就成为必须。如果您不熟悉有关法律，遇到动拆迁的事，面对突如其来的补偿安置问题，要么不知如何去维护和争取自己那一份应得的合法权益；要么，可能提出了超出有关政策法规限定的要求，使有关方面与您迟迟达不成协议。如果您及时掌握了解了有关的政策规定，事情也许就不会那么不顺了。特别是在遇到一些拆迁部门没有能真正按有关政策办事的时候，您就可以运用法律的武器，正当地维护自己的合法权益据理力争了。

基本要素构成

自接到拆迁通知书之日起,您就以被拆迁人的身份成为一方重要当事人。

城市房屋拆迁法律关系的主体是拆迁人和被拆迁人。

拆迁人是指取得拆迁许可证的建设单位和个人;被拆迁人是指被拆除房屋及其附属物的所有人或使用人。在这里,房屋及其附属物的所有人除了业主,还包括代管人、国家授权的国有房屋及其附属物的管理人;使用人虽然对被拆迁房屋及其附属物不享有所有权,但拥有合法使用权。国家授权的国有房屋及其附属物的管理人,一般是指当地房地产管理机构。代管人有国家代管和代理人代管。现在,您应该明确自己的身份了。

如果您所居住的房屋在城市规划区内,并因城市建设需要而被拆迁,则其将成为**城市房屋拆迁法律关系中的客体**。

城市规划区是指城市市区、近郊以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域,其具体范围由城市人民政府在编制的城市总体规划中划定。在城市规划

区内还包括一部分集体所有制的土地。土地从集体所有转化为国家所有的过程,称为征用土地,在征地中应对集体所有土地上农民房屋的拆迁补偿和安置。拆迁的房屋及其附属物中的房屋,包括公有房屋(含单位自管房屋)、公民私房、住宅房屋、非住宅房屋。附属物包括房屋的附属建筑物和构筑物,如水井、围墙、沼气池等。

在拆迁过程中,您享有一定的法定权利,相对称地,也有一些法定义务您必须履行,这些都在城市房屋拆迁法律关系的内容中作了具体的规定。

按照《城市房屋拆迁管理条例》“拆迁人必须按照本条例规定,对被拆迁人给予补偿和安置;被拆迁人必须服从城市建设需要,在规定的搬迁期限内完成搬迁。”换言之,拆迁人的基本义务是必须按照条例规定对被拆迁人给予补偿和安置,不得擅自提高或降低补偿、安置标准,扩大或缩小补偿、安置范围。被拆迁人的基本义务是必须服从城市建设需要,并在规定的搬迁期限内完成搬迁。 ●



您是受补偿对象 还是受安置对象？

无论您是否是业主，由于房屋被拆，原有财产灭失或居住环境变更，您有理由接受合法合理的利益补偿。首先，您有必要确定自己是受补偿对象还是受安置对象？

拆迁补偿的对象是产权人或称产权所有人。

国家保护房屋产权人的合法权益。这一原则在我国的宪法、民法、私有房屋管理条例等法规中都有明确的规定。因此房屋所有人要求拆迁人对拆除房屋造成的损失给予补偿是他们的法定权利，拆迁人对房屋所有人进行补偿也是他们的法定义务。

《拆迁条例》规定的房屋所有人还包括两种代管人，一种是私有房屋的代管人，即私房的产

权人不本地或者由于其他特殊原因委托的全权代理人；另一种是国家授权的国有房屋及其附属物的管理人，即房地产管理局。

房屋拆迁安置的对象是被拆除房屋的使用人。

包括自用其房屋的所有人，租用或借用被拆除房屋的承租人和借用人。

被拆除房屋使用人是指在拆迁范围内具有正式户口的公民和在拆迁范围内的具有营业执照或者作为正式办公地的机关团体和企事业单位。拆迁人对被拆除房屋使用人给予安置，可以一次性安置，也可以先行临时过渡，缓期解决安置用房。安置方式应在安置协议中予以明确。 (C)

房屋拆迁是否能受到补偿并不是一件“宝大祥”的好事，被拆除的房屋及其附属物未必都能受到补偿。原则上讲，拆迁人对被拆除的房屋及其附属物应当予以补偿。通过补偿保障被拆除房屋所有人在法律上和经济上应当享有的合法权益，并有利于拆迁人按期进行拆迁。但是拆除违章建筑和超过期限的临时建筑是不予补偿的。

因为违章建筑是在城市规划区内，未取得建设工程规划许可证或者违反工程规划许可证的规定进行建设的，严重影响城市规划的建筑，必须由建造者自己拆除。在城市规划区内进行的临时建筑，必须在批准的使用期限内拆除。未超过批准期限的临时建筑是合法建筑，未到期限将其拆除，会给临时建筑所有人带来一定的经济损失，因此拆迁人应给予适当补偿。鉴于临时建筑的特点，拆迁人对被拆迁人的临时建筑按使用期内的残存价值参考剩余期限给予补偿。



拆迁人提供的安置房屋 应具备哪些条件？

拆迁人提供的安置房屋，应具备的首要条件是选址符合城市总体规划要求；其次是建造标准符合本市现行住宅标准，最后是须市政、公用、公建设施配套齐全，具备交付使用条件。



您知道

有几种拆迁补偿方式?

产权调换

您可以保留对被拆迁房屋及其附属物的所有权。在获得由拆迁人提供的异地房屋或在拆迁原址重建的房屋后,以旧房所有权换取新房所有权。

产权调换的面积按照所拆房屋的建筑面积计算。建筑面积是指各层建筑面积的总和,包括使用面积、辅助面积和结构面积在内。每层建筑面积均按建筑物外墙勒脚以上的外周水平面积计算。具体计算办法按照建设部颁发的《建筑面积计算规则》办理。

作价补偿

您同样可以就被拆除的房屋的价值要求以货币结算方式给予补偿。

作价补偿的金额按照被拆迁房屋建筑面积的重置价格结合成新结算。有两个标准可供参照:一是重置价格,即上一年重新建造被拆迁房屋的价格。新建的房屋

与被拆迁房屋应当具有相同的质量和标准,面积也必须按被拆迁房屋的建筑面积为准;二是被拆迁房屋的成新,实事求是地进行评估房屋使用年限和养护状态。房屋成新的评估可由房屋交易评估机构的专业评估员予以评估,也可由房地产管理部门予以确定。总之必须将被拆迁房屋的重置价格和成新程度相结合,合理、公正地确定金额。

产权调换和作价补偿相结合

如果您认为上述两种方式各有利弊,若能综合一下方为最佳策略,那也可以对前两种补偿形式进行综合。当拆迁人和被拆迁人之间就被拆除房屋以“产权调换”或“作价补偿”达成协议后,可能会遇到实际困难,可根据具体情况,协商采取两者结合的形式解决补偿问题。



如何选择 对您最有利的补偿方案？

在多种补偿的参照标准下，您当然应该为自己选择更佳方案。

为了加快上海市旧区危棚简屋改造，促进空置商品住宅的消化，上海市房地局制定了《上海市危棚简屋改造地块居住房屋拆迁补偿安置试行办法》，于98年初起正式施行，对于上海市市区范围内的市政建设项目或者其他建设项目拆迁居住房屋的补偿安置，可作参照执行。此前曾于1991年发布《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》，并一直作为上海市拆迁人对于居住房屋拆迁补偿安置的根本依据。那么，在1998年1月1日后取得房屋拆迁许可证的非危棚简屋地块拆迁基地上，您便又多了一个选择，但是究竟以何种方法取得补偿安置更合算呢？

对于原先公房租住人来说，如果按《实施细则》，安置面积以被拆除房屋居住面积计算。您如果原先住在市中心，现在迁到市

区边缘地段，分配房屋面积可酌情增加，其中原人均居住面积不足4平方米的按4平方米计算，但分配居住面积上限定为12平方米，您家中领有上海市独生子女证的未婚子女，可增加2-4平方米居住面积。

如果按《试行办法》，拆迁人可以用公有居住房屋进行安置，也可折算成货币，由您自行购买商品住宅安置，即常说的“货币化安置”。安置面积以被拆除房屋建筑面积计算，其中原人均建筑面积不足10平方米的按10平方米计算。《试行办法》还明确规定，按上海市房地局划定的地段分类标准计算异地安置增加的面积，且未设分配建筑面积的上限。领有独生子女证的未婚子女，增加10平方米建筑面积。

通常，公有居住房屋建筑面积和居住面积之比平均值在1.98-2.06，则《试行办法》较为有利，而且货币化安置大大增加了安置房屋的选择余地。 ③

私房拆迁 补偿方案比较

对于原私房所有人，拆迁人应该在依法给予补偿的同时给予安置，情况比较复杂。我们从实地找两家被拆迁居民做实例比较，您或许根据自己的现状也可对号入座。

两家的基本情况：

A家和B家均为本市非危棚简屋地块拆迁基地的私房户，住房属三类地段的旧里房屋。户口均为3人，家中有一未婚子女，领有独生子女证。

区别在于A的建筑面积有72平方米，B有90平方米。

条件设定：

1. 旧里房屋建筑面积与居住面积之比为1.54，旧房成本价均为200元/平方米；

2. 拆迁人所能提供换产房屋及安置公房均处于四类地段，新房建筑面积与居住面积之比取2.06，按1997年上海市建委和物价局有关规定，该互换产权的新房成本价为729.6元/平方米（未计算层次和朝向系数）；

3. 四类地段空置商品住宅平均售价为3300元/平方米（以建筑面积计算）。

让我们来替他们算算这笔拆迁补偿的细帐。

如果私房产权人要求保留私房产权，按估价标准给予100%补偿，补偿款为：

A. 家可获补偿款

$72 \times 200 \times 100\% = 14400$ 元

B. 家可获补偿款

$90 \times 200 \times 100\% = 18000$ 元

方案一：

如果按《实施细则》，换产面积和私房产权人应付差额价款为：

A 家的换产建筑面积按拆一还一的原则为 72 平方米。由于新房人均建筑面积不超过 24 平方米按新房成本价的三分之一计算，所以私房产权人应付差额价款为：

$72 \times (729.6/3) - 14400 = 3110.4$ 元

B 家的换产建筑面积为 90 平方米，由于新房的人均建筑面积超过 24 平方米，超过部分的面积按新房市场价（假设为 3300 元/平方米）计算，那么 B 应付差额价款为：

$72 \times (729.6/3) + (90 - 72) \times 3300 - 18000 = 58910.4$ 元

方案二：

如果按《试行办法》，换产面积和私房产权人应付差额价款有所不同。因为办法规定，从三类地区异地安置到四类地段增加 20% 建筑面积，独生子女增加 10 平方米建筑面积。

所以 A 的换产建筑面积应为

$72 \times 120\% + 10 = 96.4$ 平方米，比方案一增加了 24.4 平方米，互换的新房按成本价计算，应付差额价款为：

$96.4 \times 729.6 - 14400 = 55933.44$ 元，比超额面积以市场价计算要少付 2.7 万元。对于 B 来说，换产建筑面积将高达 $90 \times 120\% + 10 = 118$ 平方米，应付差额价款为：

$118 \times 729.6 - 18000 = 68092.8$ 元。尽管比方案一多付了 9000 元，但是面积增加了近 30 平方米，这种机会 B 是不会放弃的。

如果私房产权人不保留产权，要求用公房安置，按估价标准给予 60% 补偿，相应地，A 将得到： $72 \times 200 \times 60\% = 8640$ 元，B 将得到： $90 \times 200 \times 60\% = 10800$ 元。

方案三：

如果按《实施细则》，以公房安置建筑面积的标准。

A 的人均居住面积是 $72 / 1.54 / 3 = 15.58$ 平方米，按规定，原有人均居住面积大于 13 小于 16 平方米，由市中心建成区内迁出安排在市区边缘地段安置的，可分配给人均居住面积 8-9 平方米，另外独生子女增加 2-4 平方米居住面积。都取最大值时，应分配公房居住面积为 $9 \times 3 + 4 = 31$ 平方米，折

合成建筑面积为 $31 \times 2.06 = 63.86$ 平方米。

B 的原有人均居住面积为 $90 / 1.54 / 3 = 19.48$ 平方米。按规定,原有人均居住面积大于 19 小于 22 平方米,由市中心建成区内迁出,可分配人均居住面积 10-11 平方米,另外独生子女可增加 2-4 平方米,则应分配公房居住面积为:
 $11 \times 3 + 4 = 37$ 平方米,折合建筑面积为: $37 \times 2.06 = 76.22$ 平方米。

方案四:

按《试行办法》,公房的安置建筑面积如方案二中计算:

A 应分配公房建筑面积 96.4 平方米。

B 由于原由人均建筑面积超过人均 24 平方米,若私房产权人要求以公房安置,按照人均 24 平方米计算,地段补偿增加 20%,加上独生子女优惠,应分配的公房建筑面积与 A 相同,也是 96.4 平方米。所以这一方案对 A 是有利的,面积足额放大,还不用支付差额价款,而对 B 则未必合算,因为面积受到限制,得房率的降低使居住条件并未有改善,所以 B 的最佳选择应该是方案二。



被拆迁的房屋 已设定抵押权怎么办?

如果您的房屋已被设定抵押权,拆除后受偿权是属于抵押人还是被抵押人?对受补偿的方式和途径是否有明确的限定呢?

《拆迁条例》第 26 条规定:“对拆除设有抵押权的房屋实行产权调换的,由抵押权人和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的规定期限内达不成协议的,由抵押权人和抵押人重新设立抵押权或由抵押人清偿债务后,方可给予补偿。”这一规定明确了对设有抵押权房屋拆迁补偿有二种方式,即产权调换和作价补偿。



被拆迁居住的使用人 能否要求分户安置？

用公房安置被拆迁房屋使用人的，原租住公房的，按《租用公房凭证》计户；原私房所有人按《房屋所有权证》计户；原租住私房的，按本市居民《户口簿》计户。被拆迁居住房屋使用人按上述方法计户后，一般不分户安置。但三对以上夫妇同住一处生活不便，要求分户的，在符合规定标准安置的居住面积内，可分户安置。



非常住人口的安置问题

您家中可能会有家属与您平日不住在一起，遇到拆迁安置了，他们怎么办？即那些拆迁范围内的非常住户口居民能否计入安置人数？

根据上海市政府有关规定，关于拆迁范围内的非常住户口居民的安置意见如下：

拆迁范围内有下列非常住户口居民应予以计入安置人数，但不分户安置：

1). 原有常住户口，已应征入伍的现役军人（不包括已在外地结婚的）；

2). 夫妇一方支援外地单位工作的；

3). 按规定户口报在大中专院校的学生和报在本市工作单位的海员、船员和野外勘测人

员；

4). 未在当地结婚的农村插队和市郊农场的知识青年；

5). 夫妇一方住在工作单位集体宿舍的；

6). 出国留学在签证期内的（包括自费留学，但不包括在国外定居的）；

7). 未成年子女因入托入学原因，常住户口不在父母或监护人处的；

8). 符合晚婚年龄的夫妇，一方居住在拆迁范围内，另一方居住在拆迁范围外且居住有困难的，晚婚年龄夫妇是指男 25 周岁以上、女 23 周岁以上、在拆迁广告公布前已领取结婚证的夫妇；

9). 市人民政府规定应予以计入安置人数的其他情况。



拆迁补偿， 安置的面积如何计算？

房屋拆迁安置，您最关心的可能就是面积问题了。说到面积，当然总是多多益善。从市中心向城市外围地区搬迁，您有理由增加居住面积，但无限制的求“大”是不可能的。很多事可“欲”不可求，法律上有规定的，那就由不得您做主了。

从区位好的地段迁入区位差的地段，可以适当增加安置面积。根据城市规划的要求，需要疏散城市中心区人口，鼓励被拆迁人从城市人口密集区外迁。对于这类异地安置的被拆迁房屋使用人，可以适当增加安置面积，这一原则同时也考虑到区位好的被拆除房屋使用人一定的土地使用权的利益。

拆除住宅房屋，按照原建筑面积，也可以按照原使用面积或原居住面积安置。由于我国地域广大，各地经济情况差异较大，住宅的建筑设计也有很大不同，因此《拆迁条例》没有硬性规定是按照何种标准。

上海市政府在（97）44号《上海市危棚简屋改造地块居住房屋拆迁补偿安置试行办法》等文件中对“安置面积的计算标准”、“异地安置增加面积标准”都作了较具体的规定。

关于安置面积的计算标准， 《办法》规定：

以公有居住房屋安置或者互换房屋产权安置的，拆迁人应当按照被拆除房屋的建筑面积计算被拆迁人的安置面积，但下列情形除外：

（一）被拆除房屋的建筑面积人均不足10平方米的，按照人均10平方米计算。

（二）被拆迁私有居住房屋所有人要求以公有居住房屋安置，且被拆除房屋的建筑面积超过人均24平方米的，按照人均24平方米计算。

关于异地安置增加面积标准， 《办法》规定：

拆迁人异地安置被拆迁人的，

应当以本办法第五条规定的计算标准为依据,按照下表所列的百分增加安置面积:

被拆除房屋地段	安置房屋地段			
	一、二、三	四	五	六
一、二、三	—	20%	40%	80%
四	—	—	20%	40%

前款所列房屋地段,由市房屋土地管理局另行划定。

《办法》还明确规定了独生子女增加面积标准:

被拆迁人户中有领取独生子女证的独生子女的,可以在按照本办法第五条和第六条规定的计算标准进行安置以外,再增加建筑面积10平方米,但独生子女已经结婚的除外。

拆除非住宅房屋,按照原建筑面积安置。非住宅房屋是指工商企业用房、办公用房、旅馆、仓库等。拆迁人拆除非住宅房屋,只承担按被拆除房屋原建筑面积安置被拆迁人的义务,不承担为被拆迁人改善房屋使用功能的义务。被拆迁人也无权通过拆迁获得额外收益。被拆迁人确因生产、经营、工作需要,希望结合拆迁增加房屋面积的,按照等价交换的原则,由当事人双方协商解决。



阁楼或厅的面积有何计算口径?

在拆迁安置中,涉及到原有住房里的阁楼或厅的面积,应如何计算?

阁楼

居住的阁楼高度不足1.2米(含1.2米)部分,不计算居住面积;1.2米到1.7米(含1.7米)对折计算居住面积;1.7米以上全部计算居住面积。所以不要小看不起眼的阁楼,只要站得直腰,关键时刻还能为您争取面积作出点贡献呢!

厅

在拆迁安置中,新公房的厅均对折计算居住面积。这是情有可原的,因为居住面积通常只能以卧室计算,厅只是使用面积。



