



拆迁安置补偿

索赔技巧和赔偿计算标准

一切以帮您
解决问题
为中心

索赔技巧 解决该如何索赔的问题

赔偿计算 解决该赔偿多少的问题

真实案例 演绎技巧，展示方法

法律依据 常用法规，方便翻阅

拆迁安置补偿

索赔技巧和赔偿计算标准

本书撰稿人

王玉国

丛书编委会

朱莹	罗灿	黄克诚	王晖
李真	赵滕	彭静宜	王玉国



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

拆迁安置补偿索赔技巧和赔偿计算标准 /《拆迁安置
补偿索赔技巧和赔偿计算标准》编委会主编. —北京:法律
出版社,2009.3

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9219 - 2

I. 拆… II. 拆… III. ①房屋拆迁—土地征用—索赔—
中国②房屋拆迁—土地征用—赔偿—标准—中国 IV.
D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 008800 号

拆迁安置补偿索赔技巧和
赔偿计算标准
本书编委会 / 编著

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 赵利铭 丁红涛
责任编辑 丁红涛
装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 永恒印刷有限公司

责任印制 沙磊

开本 A5

印张 8.5

字数 211 千

版本 2009 年 4 月第 1 版

印次 2009 年 4 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / www.lawpress.com.cn

电子邮件 / info@lawpress.com.cn

销售热线 / 010 - 63939792/9779

咨询电话 / 010 - 63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司 / 010 - 62534456

上海公司 / 021 - 62071010/1636

深圳公司 / 0755 - 83072995

西安分公司 / 029 - 85388843

重庆公司 / 023 - 65382816/2908

第一法律书店 / 010 - 63939781/9782

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 9219 - 2

定价:22.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

帮助读者解决法律难题是我们一如既往追求的出版理念,维护弱勢群体的根本权益是我们始终不改的终极目标。

立足于读者最关心的问题

完全以“解决问题”为中心,与读者处理纠纷、维护权益的思路和想法彻底吻合。读者最关心的往往是经济利益,就先讲解“索赔技巧”,解决读者该如何索要赔偿的问题;再介绍如何计算赔偿金和计算的标准,解决读者该索要多少的问题。这样一来,通过本书,读者基本上能够最大可能地维护自己的金钱利益。

充分满足读者的需求

通过以下方式最大限度地满足读者需求:第一,语言上,通俗易懂、贴近生活;第二,结构上,逻辑清晰、层次分明;第三,内容上,重点突出、注重细节;第四,体例上,方便查阅、易于参考。

主要内容和亮点特色

【索赔技巧】 从法律纠纷的全局出发,总结出要注意的要点和技巧,并加以深入浅出的讲解。

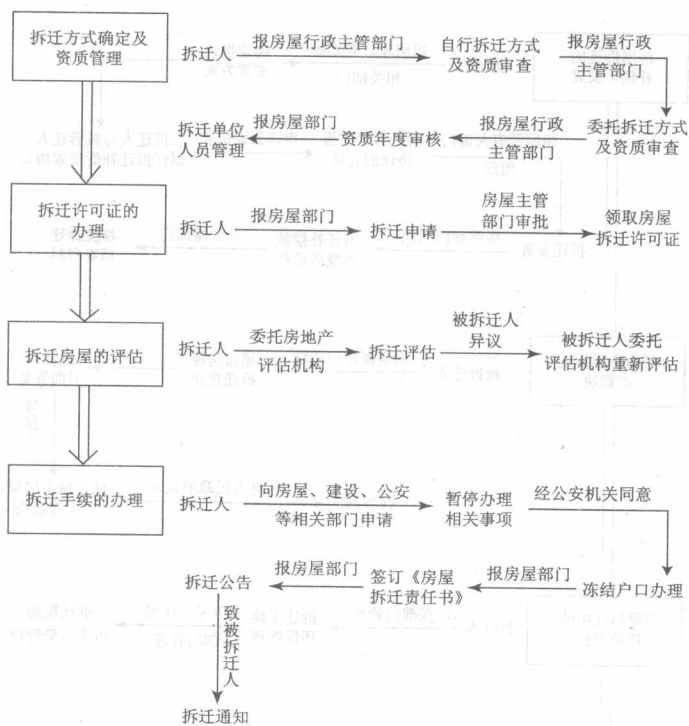
【赔偿计算】 从计算公式、法律规定、相关证据、支付方式、计算举例等方面详加解释,让读者既能够轻松计算,还明白为什么这样算。

【计算标准】 把计算中用到的职工年人均工资、居民家庭平均每人全年消费性支出、丧葬费标准等数据以表格的形式列出,便于参考。

【真实案例】 通过真实案例演示的形式,采用文中附加注解的方法,引领读者一点一点地具体掌握索赔的技巧和计算的方法。

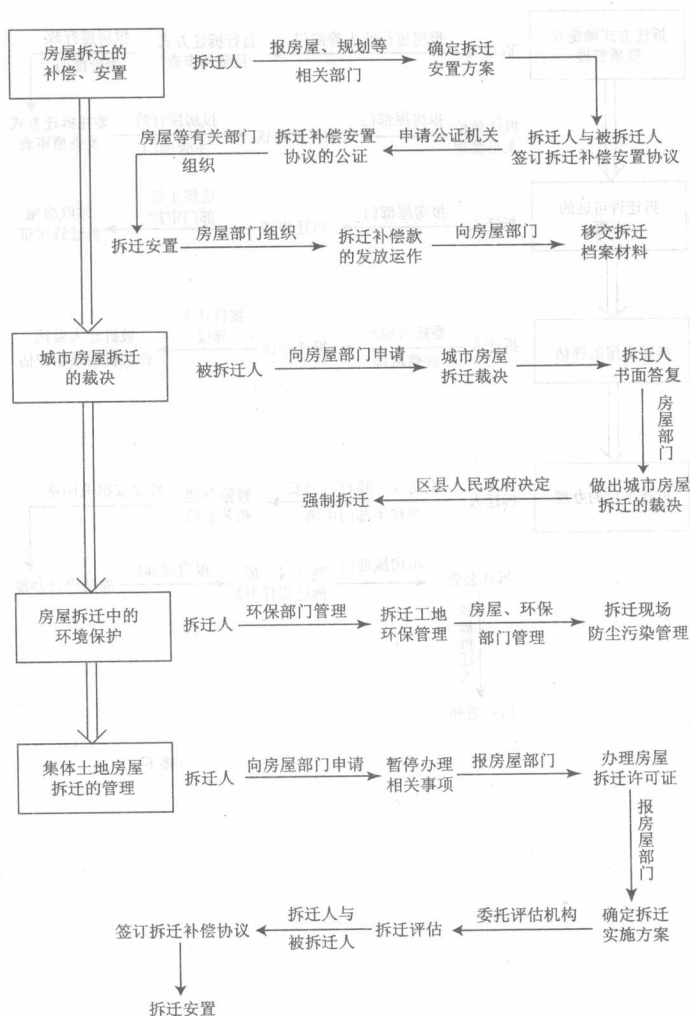
【法律依据】 把相关的法律文件汇集整理,便于读者查阅、翻看。

房屋拆迁法律流程操作示意图



(接下页)

图意示市县界案非志五社居农



注：房屋部门即指房屋行政主管部门。

目 录

第1章 | 遇到房屋拆迁该怎么办

一、什么是房屋拆迁

二、遇到房屋拆迁要理性面对

三、拆迁人

四、被拆迁人

五、城市房屋拆迁的主管部门

第2章 | 索赔技巧

技巧一：守护自己的家园，明确房屋拆迁的条件

技巧二：了解拆迁过程，防止权利受侵犯

技巧三：确定能得到拆迁补偿的房屋范围

技巧四：明确哪些人可以得到拆迁补偿

技巧五：要知道如何评估拆迁房屋的价值

技巧六：确定是选择房屋产权调换，还是货币补偿

技巧七：注意房屋拆迁中的证据

技巧八：发生纠纷以后寻求救济的五种途径

技巧九：掌握拆迁维权中的文书写作

第3章 赔偿计算	90
一、房屋拆迁补偿费的计算	90
二、房屋拆迁安置费的计算	93
第4章 真实案例	97
一、民事诉讼案例	97
案例一：成都市金牛区房产管理局诉成都深特金鹏房地产开发 有限公司房屋拆迁纠纷案	97
案例二：宝鸡市邮政局诉宝鸡宇峰房地产开发有限公司等房 屋拆迁纠纷案	102
案例三：侯方平等诉铜陵中联房地产开发有限责任公司等房 屋拆迁合同纠纷案	107
案例四：重庆金禾房地产开发有限公司与重庆雕刻工艺厂房 屋拆迁安置合同纠纷上诉案	111
案例五：赵乐舟与沈阳金友房地产开发有限责任公司房屋拆 迁合同纠纷上诉案	117
二、行政诉讼(民告官)案例	124
案例六：曹香兰与沈阳市房产局拆迁行政裁决纠纷上诉案	124
案例七：方万圣不服舟山市普陀区人民政府拆迁办公室房屋 拆迁行政裁决纠纷案	130
案例八：佛山市房产管理局与周有良房屋拆迁管理行政裁决 纠纷上诉案	135
第5章 法律依据	149
一、拆迁一般规定	149
中华人民共和国城市规划法(1989.12.26)	149
国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳 定的紧急通知(2003.9.19)	156

国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的	
通知(2004.6.6)	159
城市房屋拆迁单位管理规定(1991.7.8)	163
房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	165
城市房屋拆迁管理工作考核标准(试行)(1993.9.22)	168
城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13)	169
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	175
城市私有房屋管理条例(1983.12.17)	178
城市房屋拆迁单位管理规定(1991.7.8)	181
城市房屋权属登记管理办法(1997.10.27)	184
二、房屋面积计算和估价	191
建筑工程建筑面积计算规范(2005.4.15)	191
房地产估价机构管理办法(2005.10.12)	196
城市房屋拆迁估价指导意见(2003.12.1)	208
北京市房屋拆迁评估管理暂行规定(2001.11.16)	212
上海市房屋拆迁评估管理暂行规定(2004.3.29)	214
四川省城市房屋拆迁补偿评估管理办法(2003.6.17)	218
三、拆迁安置补偿纠纷	222
城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则(1992.10.9)	222
最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿 安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复 (2005.8.1)	225
国务院法制办公室对北京市人民政府法制办公室《关于城 市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示》的答复 (2002.1.24)	226
建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函 (2003.4.29)	229
国务院法制办公室对建设部办公厅《关于上级房屋拆迁管	

理部门对下一级房屋拆迁管理部门作出的拆迁裁决是否	
具有行政复议管辖权的请示》的复函(2003.7.26)	230
最高人民法院关于由省级人民政府确定单独编制城市规划	
的矿区行政管理部门有权对拆迁纠纷作出处理决定并可	
向人民法院申请强制执行的函(1989.7.4)	230
四、拆迁争议的处理	231
建设部信访工作管理办法(2005.4.28)	231
国土资源信访规定(2006.1.4)	240
国土资源行政复议规定(2001.6.28)	249

第1章 | 遇到房屋拆迁该怎么办

一、什么是房屋拆迁

房屋拆迁,是指建设单位根据建设规划要求和政府所批准的用地文件,在取得拆迁许可证的情况下,依法拆除建设用地范围内的房屋和附属物,将该范围内的单位和居民重新安置,并对其所受损失予以补偿的一系列法律行为。

房屋拆迁主要包括城市房屋拆迁和农村房屋拆迁。通常来说,问题比较大的是城市房屋拆迁,主要有以下一些情况:

- (1) 房屋拆建,比如危旧房改造、旧城区改造等;
- (2) 城市结构的调整,如居住区、商业区、车站、生活服务设施等公共建筑的建设和改造;
- (3) 环境治理,如扩展绿地、治理污染工程。

农村房屋拆迁与城市房屋拆迁存在很大的不同:城市房屋拆迁所针对的是城市规划区内国有土地上的房屋,农村房屋拆迁针对的是集体所有的土地上的房屋,所以又称为征地拆迁;在拆迁前,农村房屋需要依法办理集体土地的征收手续,将集体所有土地变更为国有土地,再办理出让手续以取得土地的使用权;城市房屋拆迁适用《城市房地产管理法》和《城市房屋拆迁管理条例》,而农村房屋拆迁适用《土地

管理法》。

本书所指的拆迁,主要是指在国有土地上的房屋拆迁,即城市房屋拆迁。

二、遇到房屋拆迁要理性面对

房屋拆迁碰到你头上,千万不要着急,不要不知所措,更不要感情用事、意气用事。如果动辄大动干戈,就是要找政府讨个说法,很可能吃亏的最终还是你自己。我们一定要学会利用政策和法律最大限度地维护自身的利益。

能找到懂房屋拆迁政策和法律的朋友咨询一下当然是首选,大家都是朋友,没有利益冲突,都会热情帮助解答的。如果找不到合适的人问,可以到网上查查,浏览一下专门的网站,很多网站还有在线咨询。如果上网不方便,也可以打电话给一些援助机构或组织,或者是律师事务所。

当然,只有自己才最关心自己的事情和利益,大家在问别人的时候,还要加强自身的学习。除了上网查资料,还可以到图书馆中查阅相关的书籍,查看相关的政策和法律。对拆迁的条件、拆迁人、被拆迁人、拆迁补偿、拆迁安置等拆迁过程中的核心问题,做到心中有数。

当今社会,还有很多热衷于公益事业的人士、机构和组织,你还可以去找他们。相信他们一定会认真地回答你的问题,帮你解决困难^①。

三、拆迁人

根据《城市房屋拆迁管理条例》第4条的规定,房屋拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位。由此可以明确,个人不能成为拆迁人。又根据《城市房屋拆迁单位管理规定》第3条的规定,城市房屋拆迁单位

^① 佟丽华主编:《求助有门:如何获得免费法律帮助》,法律出版社2009年版。

(以下简称房屋拆迁单位),是指依法取得拆迁资格证书,接受拆迁人委托,对被拆迁人进行拆迁动员,组织签订和实施补偿、安置协议,组织拆除房屋及其附属物的单位。另外,值得注意的是,根据《城市房屋拆迁管理条例》第10条的规定,房屋拆迁管理部门也不得作为拆迁人,并不得接受拆迁委托。

设立房屋拆迁单位必须具备下列条件:(1)有上级主管部门同意组建的批准文件;(2)有明确的名称、组织机构和固定的办公场所;(3)有与承担拆迁业务相适应的自有资金和技术、经济、财务管理人员。由房屋拆迁主管部门对申请设立房屋拆迁单位进行资格审查,对审查合格的单位颁发《房屋拆迁资格证书》,未经批准发给《房屋拆迁资格证书》的单位不得接受委托拆迁。无证承担委托拆迁的,或者未经核准自行拆迁的,房屋拆迁主管部门可以给予警告、通报批评、责令停止拆迁、吊销证书、没收违法所得、罚款等处罚。

房屋拆迁人的权利:(1)与被拆迁人、承租人签订拆迁补偿协议,给予拆迁补偿安置;(2)在与被拆迁人、承租人达不成协议的情况下,拆迁人可以向被拆迁房屋所在地的区县房地局申请裁决;(3)协议签订后,与被拆迁人、承租人未在协议规定的期限内搬迁完毕,可以向仲裁机关申请仲裁,或向人民法院提起诉讼;(4)在仲裁或判决规定的期限内仍未搬迁的,可以申请实施强迁。

房屋拆迁人的义务:(1)对被拆迁人、承租人给予补偿安置;(2)协议签订后,在房屋被拆迁人、承租人搬出被拆除房屋后,才可以实施拆房活动;(3)通知私房所有人办理拆迁补偿安置手续;(4)对无法通知到的被拆除房屋的所有人的,应依法定程序办理。

四、被拆迁人

根据《城市房屋拆迁管理条例》第4条的规定,房屋被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人。因此,只有被拆迁人即房屋的所有人才有权

得到拆迁补偿和安置。所有权人可以是拥有被拆迁房屋的产权的个人或单位,一般地,所有权人是以产权证记载的权利人,可以是一人,也可以是几人。

被拆迁人的权利:(1)获得拆迁补偿安置的权利;(2)有选择拆迁补偿安置方式的权利;(3)达不成拆迁补偿安置协议,可向区县房地局申请仲裁,不服仲裁,可以向人民法院提起诉讼。

被拆迁人的义务:(1)在拆迁补偿安置规定的期限内搬迁完毕;(2)拆迁范围确定后,拆迁范围内的单位和个人,不得新建、扩建、改建房屋,不得改变房屋和土地用途,不得租赁房屋。

在拆迁过程中还有一种人是房屋使用权人,他们不对被拆迁房屋享有所有权,但是享有合法使用权。

五、城市房屋拆迁的主管部门

城市房屋拆迁的主管部门并非房屋拆迁当事人,在此仅顺便提及。国务院建设行政主管部门主管全国的城市房屋拆迁工作;县级以上地方人民政府房地产行政主管部门或者人民政府授权的部门,主管本行政区域内的城市房屋拆迁工作。因为在拆迁中涉及建设项目的立项、城市规划、土地利用总体规划、房屋拆迁等行政管理或行政服务内容,所以有关行政机关也会成为城市拆迁的主体。

人五拆迁四

附具人五拆迁房屋,宝殿前杀4集《同杀野管五拆迁房屋市制》世界体育本人体育视的屋安朝人五拆迁育只,出因。人育视的屋安五拆迁

第2章 | 索赔技巧

技巧一：守护自己的家园，明确房屋拆迁的条件

为什么拆？该不该拆？这是广大被拆迁户首先要问的问题。概括来说，拆迁的条件有以下几个：

一、必须符合城市规划

《城市房屋拆迁管理条例》中对拆迁有明确要求：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。

总体规划和近期建设规划，是各地依据实际情况制定、经过立法机关表决的、具有法律效力的行政文件。但实践中存在这样一些问题：一些地方没有规划，或者有规划也形同虚设，“规划跟着领导走”。对此，国务院明确要求：根据各地的经济发展水平、社会承受能力和居民的收入状况，编制房屋拆迁中长期规划和年度计划；各级政府不得违反法定程序和法律规定，以政府纪要或文件代替法规确定的拆迁许可要件及规划变更。

二、必须取得房屋拆迁许可

拆迁涉及方方面面，如被拆迁人的利益保护、城市的建设、社会的

安定等问题,因此需要在政府机关的严格控制之下进行。房屋拆迁许可证便是进行房屋拆迁的法律凭证。

对城市规划区内国有土地上房屋实施拆迁的单位,必须取得房屋拆迁许可证后,方可实施房屋拆迁。实施房屋拆迁前,拆迁人须向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门提出申请,提交下列资料:建设项目批准文件;建设用地规划许可证;国有土地使用权批准文件;拆迁计划和拆迁方案;办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明。

房屋拆迁主管部门在收到拆迁申请和提交的有关批准文件、拆迁计划和拆迁方案后,应及时进行审查。审查的主要内容包括:建设的批准文件(计划部门、规划部门关于项目和用地的批准文件)是否齐全,确定的拆迁范围和对象是否与国家规定的要求相一致,用于拆迁的资金是否已经落实,临时周转房准备是否充足,拆迁期限和步骤是否切实可行等。房屋拆迁主管部门经过审查,认为拆迁符合法律法规的规定,批准文件齐备并符合城市规划,有利于旧城区改建的,应及时给城区申请单位和申请人核发房屋拆迁许可证。

如果拆迁人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。

如果拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》的规定,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。

《房屋拆迁许可证》标准文本及填表说明。

房屋拆迁许可证()第 号

你单位因 项目建设,需拆迁下列范围内的房屋及其附属物,经审查具备拆迁条例,予以批准,特发此证。

拆迁范围	建筑面积(平方米)		占地面积 (平方米)
拆迁面积	非住宅	住宅	
拆迁实施单位			
拆迁期限			

发证机关

年 月 日

中华人民共和国建设部制

填表说明:

1. 项目批文、规划批文、用地批文:批准机关、批准文号。
2. 其他批文:本地区要求的其他批文。
3. 拆迁计划、拆迁方案:有无、是否可行。
4. 拆迁实施单位:是自行拆迁还是委托拆迁、委托哪个单位、是否取得房屋拆迁资格证书。
5. 拆迁范围:规划批准的红线范围。
6. 拆迁人:申请房屋拆迁的单位或个人。
7. 经办人、签发人:房屋拆迁行政主管部门的工作人员和领导。

三、必须在规定的拆迁范围和期限内

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