

城市房屋拆迁补偿与安置 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/274/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E6_88_BF_E5_c67_274514.htm 房屋拆迁补偿关系到拆迁当事人的经济利益。为保证被拆除房屋所有人的合法权益，拆迁人应当对被拆除房屋所有人（包括代管人、国家授权的国有房屋的管理人）给予补偿。应该明确的是，补偿的对象是被拆除房屋所有人，而不是使用人。所有人既包括公民也包括法人。补偿方式 房屋拆迁补偿有两种方式，即货币补偿和房屋产权调换。（一）货币补偿是指拆迁人将被拆除房屋的价值，以货币结算方式补偿给被拆除房屋的所有人。货币补偿的金额，按照被拆除房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定。（二）房屋产权调换是指拆迁人用自己建造或购买的产权房屋与被拆迁房屋进行调换产权，并按拆迁房屋的评估价和调换房屋的市场价进行结算调换差价的行为。也就是说以易地或原地再建的房屋，和被拆除房屋进行产权交换，被拆迁人失去了被拆迁房屋的产权，调换之后拥有调换房屋的产权。拆除非公益事业房屋的附属物，不作产权调换，由拆迁人给予货币补偿。补偿标准 《条例》规定了拆迁货币补偿标准确定的基本原则是等价有偿，采取的办法是根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估的办法确定。区位是指某一房屋的地理位置，主要包括在城市或区域中的地位、与其他地方往来的便捷性、与重要场所（如市中心、机场、港口、车站、政府机关、同业等）的距离、周围环境、景观等。用途是指被拆迁房屋所有权证书上标明的用途，所有权证未标明

用途的，以产权档案中记录的用途为准。产权档案也未记录用途的，以实际用途为准。无论实行货币补偿还是产权调换，有一个基本原则是必须明确的，即等价的原则。所以，从价值量来衡量，产权调换与货币补偿是等价的。拆迁安置在拆除租赁房屋的情况下，《条例》规定了解除租赁协议的处理方式。由拆迁人对房屋所有人进行补偿，由所有人对承租人进行安置。拆迁补偿前，已经解除了租赁协议或出租人对承租人进行了安置，实质上相当于非租赁房屋的补偿、安置，根据《条例》的规定，对所有人进行补偿、安置；出租人与承租人达不成协议时，为了保障承租人的权益不受损害，《条例》规定实行产权调换，被拆迁人与原房屋承租人就新调换房屋重新签订租赁协议。《条例》将租赁房屋的补偿主体确定为房屋所有权人，但房屋拆迁的同时也会给承租人带来一定的损失和不便，因此，要兼顾对使用人的安置。拆迁安置房屋的质量和安全性能的好坏，直接关系到被拆除房屋使用人的切身利益。《条例》明确了安置用房的质量安全标准。相关的管理部门要按各自的职责，分头把关，确保安置房符合城市规划，符合有关勘察设计、建设施工、建筑材料与构配件等的国家、行业标准或规范，并经竣工验收，取得工程质量合格证书；属住宅小区内的商品房，还须通过有关部门进行的综合验收。特殊情况的拆迁补偿、安置包括产权不明确房屋的拆迁补偿、安置，产权不明确的房屋是指无产权关系证明、产权人下落不明、暂时无法考证产权的合法所有人或因产权关系正在诉讼的房屋。《条例》规定“由拆迁人提出补偿方案，报房屋拆迁管理部门审核同意后实施拆迁。”产权不明确的房屋拆除前，拆迁人还应当就拆迁房屋的

有关事项向公证机关办理证据保全。拆迁人应就被拆迁房屋向公证机关提交证据保全申请，并按公证机关规定的程序和要求办理公证，对公正机关出具的法律文书立案归档以备查用。此外，包括抵押房屋的补偿、安置。设有抵押权的房屋进行拆迁时，应当按以下程序进行补偿和安置：一是要认定抵押的有效性。按照《担保法》的规定，当事人以房地产进行抵押的，应当办理抵押登记，抵押合同自登记之日起生效。二是应当及时通知抵押权人，一般是接受抵押的银行；三是能解除抵押合同的，补偿款付给被拆迁人，付款前必须经抵押权人认可；四是不能解除抵押关系的，按照法律规定的清偿顺序进行清偿，不足以清偿抵押权人的，抵押权人按照法律规定，向抵押人进行追偿。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com