

# 兴化市人民政府文件

兴政发〔2012〕86号

---

## 市政府关于贯彻执行《泰州市国有土地上房屋征收与补偿办法》的意见

各乡镇人民政府，市各委办局，市各直属单位：

为认真贯彻执行《泰州市国有土地上房屋征收与补偿办法》（泰政规〔2011〕16号文件，以下简称新《办法》），规范我市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，结合我市实际，现就贯彻执行新《办法》提出如下意见：

### 一、学习宣传新《办法》，熟练掌握精神实质

泰州市政府根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》出台的新《办法》，提出了政府为房屋征收

主体、制订公布征收补偿方案、进行社会稳定风险评估等新规定，进一步规范了我市国有土地上房屋征收行为。各乡镇、各部门要充分认识房屋征收工作的重要性，切实增强大局意识、责任意识，认真贯彻执行新《办法》，熟练掌握并正确运用新《办法》。一要认真组织学习。各乡镇、各部门要组织相关人员认真学习新《办法》及相关配套文件，切实理解和掌握新《办法》的精神实质。二要及时组织培训。新《办法》与我市原有拆迁政策相比，变动较大，要求更高，程序更严谨。市住建局要组织征收实施单位、征收评估机构、房屋拆除施工单位以及有房屋征收任务的部门等相关工作人员进行培训，吃透文件精神，做好新老政策的衔接，提高依法行政的能力和水平。三要广泛开展宣传。房屋征收工作涉及面广，政策性强，各乡镇、各部门特别是房屋征收部门要充分利用电视、网络、报刊、广播等新闻媒体，普及宣传新《办法》，既便于群众了解掌握，又便于在工作中对照落实。

## **二、严格执行征收程序，规范征收实施行为**

**（一）加强依法征收监督管理。**市政府负责本市行政区域的房屋征收与补偿工作，市住建局为本级政府的房屋征收部门，市房屋征收办公室负责房屋征收与补偿的具体工作。市住建局要坚持“公平、公正、公开”原则，严格按照法定程序组织实施，对达不成协议的被征收人，由市住建局报请市政府作出补偿决定。加强评估结果监管，征收过程中要严格

按照房屋征收评估技术细则确定评估金额，执行评估结果公示制度，评估结果由市审计局负责监管；加强补偿结果监管，要严格按照房屋征收相关政策规定对被征收人给予补偿，执行补偿结果公示制度，补偿结果由市住建局负责监管；加强房屋征收补偿资金监管，保证征收补偿资金足额到位、专户存储、专款专用，由市财政局负责监管；加强安置房使用监管，根据征收项目的实际需求，由市房改办负责调度、监管。

**（二）加强征收实施单位和人员管理。**市住建局及其房屋征收办公室要加强征收实施单位和人员的管理、教育和考核，按新政策的规定做好征收实施单位的管理工作，建立一支政策熟、业务精、思想好的高素质的征收队伍，同时要做好新老实施单位、实施项目在补偿安置和拆迁扫尾工作上的衔接。征收工作人员必须全面掌握和理解征收政策，不断增强遵纪守法意识，提高业务素质。市民政局要加强对征收实施单位的登记、发证和管理工作并会同市住建局对征收实施单位进行年度检查和财务审计。

**（三）加强评估机构和人员管理。**根据新《办法》规定，进行征收评估的房地产价格评估机构应当具有三级以上房地产评估资质，从事房屋征收评估专业的估价人员必须具有房地产估价师执业资格，严格按照独立、客观、公正、合法的原则进行评估。住建、财政、审计、监察等相关职能部门要加强对房屋评估机构和评估结果的监察，确保房屋征收评

估工作公正、清廉。

**（四）加强征收房屋产权产籍等相关权属管理。**住建、规划、国土、城管、公安、工商、税务等部门应当按照法定职责，参与房屋征收调查认定工作。城管部门负责房屋征收范围内建筑物合法性的认定和违法建筑的查处，规划部门配合建筑物合法性的认定工作；国土部门负责土地权属、用途、面积、四至范围的认定；住建部门负责房屋权属的认定；住建、规划部门负责房屋用途的认定；公安部门负责户籍人口的认定；工商部门负责生产经营用房经营期限的认定；税务部门负责生产经营用房经营效益的认定。其他相关部门按照各自职责，相互配合共同做好房屋征收调查认定和处理工作。做到房屋产权清晰、面积准确、用途清楚，减少房屋征收纠纷，保证房屋征收工作顺利进行。

**（五）加强征收项目管理。**所有征收项目必须按照规定程序实施。要加强房屋征收的安全管理，拆卸单位必须是具有建筑施工企业资质和拆除工程资质的企业，施工企业负责人对房屋拆除安全负责。房屋征收办公室要建立房屋征收数据库，建立健全房屋征收档案，并将被征收人补偿安置结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

**（六）加强征收工作协作配合。**各部门、各单位要树立全局观念，各负其责，齐抓共管。审计、监察等部门要加强指导和检查，发现问题及时纠正。规划、国土、城管、公安、

工商、税务等部门要通力协作，密切配合，保证征收工作有序进行。信访部门要认真做好群众来信来访工作，帮助协调、督查，解决来访群众的合理诉求。房屋被征收人所在的系统、单位要主动进位，按照系统负责、单位包干的原则，认真做好被征收人的思想工作，帮助解决实际困难，努力化解工作矛盾。

### **三、明确征收最低补偿标准，合理制定征收评估方法**

**（一）征收最低补偿标准。**经公示确认，凡被征收人具有被征收合法房屋所在地常住户口，仅有被征收合法房屋一处且在该房屋中实际居住，被征收人获得的货币补偿款低于10万元的（指合法房屋及院落的实际评估价值，不含装饰装修等费用），房屋征收部门应当按照征收补偿最低标准10万元对被征收人予以补偿。被征收人因分户、析产的，不享受最低补偿标准。被征收人获得最低标准补偿后仍无能力解决住房的以及被征收房屋实际居住人口较多又无其他住房确实需要分户的，可以向市房屋征收部门提出申请，经审核符合条件的，由市政府优先安排保障性住房，具体按《兴化市国有土地上房屋征收补助和奖励办法》的相关规定办理。

**（二）征收评估规定。**市政府根据有关法律、法规和规范，参考《泰州市市区国有土地上房屋征收评估技术细则》，结合我市实际，制定具有可操作性的房屋征收评估技术细则。

本意见自 2012 年 6 月 8 日起执行。2006 年 2 月 27 日颁布的《市政府关于贯彻执行〈泰州市城市房屋拆迁管理办法〉的意见》（兴政发[2006]37 号）和 2004 年 4 月 24 日颁布的《市政府关于做好城市房屋拆迁中特困群体解困安置工作的意见》（兴政发[2004]236 号）同时废止。

附：泰州市国有土地上房屋征收与补偿办法

二〇一二年六月八日

主题词：贯彻执行 房屋征收 补偿 意见

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室  
市法院，市检察院。

---

兴化市人民政府办公室

2012 年 6 月 8 日印发

共印 220 份