

# 省政府办公厅关于切实加强城镇房屋 拆迁管理工作的通知

苏政办发〔2004〕107号      2004年10月28日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

为全面贯彻落实中央宏观调控政策，切实做好全省城镇房屋拆迁管理工作，促进城镇建设与经济社会协调发展，确保社会稳定，根据《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》（国办发〔2004〕46号），结合我省实际，现就有关问题通知如下：

一、认真制定落实拆迁计划，合理控制拆迁规模。各市、县人民政府要根据本地区经济发展水平、社会承受能力和居民收入状况，按国务院办公厅通知要求编制城镇房屋拆迁中长期规划和年度计划，合理确定城镇建设规模和拆迁规模。城镇房屋拆迁中长期规划和年度计划，必须符合城市总体规划、土地利用总体规划、控制性详细规划、近期建设规划以及历史文化名城和街区保护规划等要求，并与当地国民经济和社会发展规划以及固定资产投资规模、城镇建设计划、重要领域发展建设规划和产业政策相协调。要从本地区实际出发，合理安排城市建设项目，按有关规定认真编制年度拆迁计划，明确拆迁项目的具体地块、拆迁面积、拆迁户数和拆迁补偿方案等。要严格控制拆迁总量，除保证能源、交通、水利、城市重大公共设施和重大社会发展项目等重点项目建设需要外，对能够满足功能要求的房屋要尽量予以保留。对依法批准建设、竣工不满15年且较为集中的多层以上住宅片区，原则上不得列入拆迁范围。

省建设厅、发展改革委要抓紧研究制定城镇房屋拆迁中长期规划和年度计划管理实施办法,认真做好各地拆迁中长期规划和年度计划的审批工作,严格控制拆迁总量,切实防止拆迁规模过大、供应结构不合理状况。年度计划审批下达后,由市、县人民政府报同级人大常委会和上一级人民政府备案。各地各有关部门要加强对拆迁年度计划落实情况的管理与监督,强化执行计划的严肃性。对未列入年度拆迁计划的项目,一律不得发放拆迁许可证。全省年度拆迁计划执行情况,由省建设厅、发展改革委在次年的2月底前上报省政府。

**二、依法加强拆迁工作管理,进一步规范拆迁行为。**当前,各地要按照国务院《城市房屋拆迁管理条例》和《江苏省城市房屋拆迁管理条例》的规定,对本地区有关城镇房屋拆迁安置政策进行全面梳理,对不符合拆迁法律法规规定的政策规定要立即停止执行,并抓紧修订完善。要进一步规范拆迁程序,认真落实拆迁公示、信访接待、投诉举报、拆迁承诺、拆迁监管和责任追究等制度,积极推行“阳光拆迁”,广泛开展“平安拆迁”创建活动。要建立标准化、规范化、程序化的拆迁管理体系,对拆迁许可审批实行严格的统一管理,不得下放拆迁许可审批权。强化拆迁项目管理,对没有拆迁计划、没有拆迁安置方案以及拆迁安置资金不到位、拆迁方案不落实的项目,一律不得发放拆迁许可证,坚决不准实施拆迁。要着力转变拆迁管理方式,从注重依靠行政手段向注重依靠法律手段转变。各地房屋拆迁管理部门要尽快与拆迁实施单位、拆迁估价机构脱钩,不得直接干预或强制确定拆迁补偿标准,工作人员不得直接参与应由拆迁人承担的拆迁活动,实现“拆管分离”。拆迁实施单位一律通过公开招投标确定。政府部门所属拆迁实施单位要加快改制工作,力争在2005年上半年全部完成。要加强拆迁补偿资金的监管,确保补偿资金和安置用房建设资金及时、足额到位,杜绝发生拖欠、挪用、挤占现象。

各级监察、建设等相关部门要加强协作,密切配合,齐抓共管,加大对城镇房屋拆迁中违法违规案件的查处力度。对擅自扩大拆迁规模、滥用行政权力、违规拆迁、野蛮拆迁、随意评估、不依法办事以及故意拖欠、挤占、挪用拆迁补偿资金等违法违规行为,依法严肃查处。对在拆迁中连续发生严重损害群众利益,导致恶性事件的地区和部门,要严肃追究责任单位和责任人员的责任。

**三、完善拆迁安置政策,落实拆迁保障机制。**在落实拆迁补偿安置方式时,要充分尊重被拆迁居民选择产权调换、货币补偿、租赁房屋等方式的权利和意愿,防止片面强调货币补偿的倾向。要进一步加快拆迁市场化评估进程,按照实际评估价格予以拆迁补偿,确保拆迁补偿水平与房地产市场发展水平相适应。逐步建立和完善拆迁评估专家鉴定、行政裁决和行政强制拆迁听证制度,规范拆迁估价和行政裁决程序。进一步落实拆迁保障机制,全面推行最低单价补偿和最低总额补偿的双保障制度,妥善解决好困难家庭的拆迁补偿安置工作,帮助困难家庭解决实际困难。对拆迁实施单位和拆迁评估机构实行动态管理,严格执行

---

市场准入和清出制度,切实加强拆迁和评估队伍建设,通过培训、考核、持证上岗等措施,提高从业人员的业务素质和服务水平。

**四、加快拆迁安置房建设,保证被拆迁户住房供应。**各地要根据房屋拆迁的规模和数量,安排相应数量的拆迁安置房建设,以拆定建,使拆迁总量与市场有效供应相匹配,确保被拆迁群众在市场上能够选购到适合自己消费水平的住房。各地在编制和审批近期建设规划时,要优先落实普通商品住房、拆迁安置用住房、经济适用住房和廉租住房建设,其中普通商品住房和经济适用住房的建设比例应与城镇居民住房实际需求相适应。对住房供应结构不合理的地区,省有关部门应在审批年度拆迁、土地供应计划时,采取有效措施,加强调控和引导。

**五、加强拆迁信访工作力度,妥善处置各类矛盾和纠纷。**各地要高度重视拆迁上访问题,本着实事求是、依法办理的原则,做好拆迁上访特别是群体性上访、越级上访、重复上访问题的排查和处理工作,分析查找原因,制定解决方案,落实责任和任务,妥善予以解决。各级信访部门要与拆迁管理部门紧密配合,加强拆迁信访接待处理力量,及时协调处理各类拆迁矛盾和纠纷,努力把矛盾和问题解决在基层,不得上交矛盾或简单化处理,避免矛盾激化。对群众提出的合理要求,要及时处理解决,一时有困难的,也要做好说明和解释工作,明确处理时限,争取群众的理解和谅解。对被拆迁人提出的超越政策许可的一些不合理要求,不要作不符合规定的“许愿”和乱开“口子”。要制定完善工作预案,防止发生群体性事件。对少数要价过高、无理取闹的,要坚持原则,不予迁就。对个别公开聚众闹事或上街堵塞交通、冲击政府机关、蓄意制造事端的人,要依法严肃处理。拆迁上访、历史遗留问题较多的地区,政府主要领导要亲自过问,研究落实有针对性的措施,限期解决问题。要增强拆迁工作的透明度,取得广大人民群众的理解和支持。坚持正确的舆论导向,正面宣传城市建设成果和城镇房屋拆迁工作,开展深入细致的政策宣传和解释工作,支持依法进行的城市拆迁工作,切实维护社会稳定。

**六、切实加强组织领导,积极稳妥地推进城镇房屋拆迁工作。**各地各有关部门要进一步提高思想认识,全面树立和落实科学的发展观,正确处理好发展与稳定的关系,统筹兼顾国家、集体和个人三者利益,积极稳妥地推进拆迁工作,坚决制止城镇建设和房屋拆迁中不切实际的大拆大建行为,坚决纠正损害群众利益的行为,确保城市建设的顺利进行。各地要把抓好城镇房屋拆迁管理列入政府工作的重要议事日程,明确政府负责同志的责任,加强领导,采取有效措施,做好相关工作。市、县政府要对城镇拆迁工作负总责,各有关部门要加强协调和配合,建立健全拆迁工作的协调机制。要依照《中华人民共和国行政许可法》的规定要求,理顺管理体制,健全管理机构,落实管理职能,规范管理行为,切实维护城镇被拆迁居民的切身利益,维护社会稳定,保障全省城市建设的顺利进行。