

关于印发《如皋市房屋征收行业管理办法》的通知

（皋建规〔2022〕1号）

各镇（区、街道）人民政府（管委会、办事处），各房屋征收服务单位：

现将《如皋市房屋征收行业管理办法》印发给你们，请遵照执行。

如皋市住房和城乡建设局

2022年8月22日

如皋市房屋征收行业管理办法

第一章 总则

第一条 为加强房屋征收行业管理，进一步规范我市国有土地上房屋征收行为，确保房屋征收工作顺利进行，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《建设工程安全生产管理条例》（国务院令第393号）、《房地产估价机构管理办法》（建设部令第142号）、《建筑业企业资质管理规定》（住建部令第22号）、《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》（财政部令第110号）、《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》（建市〔2015〕20号）、《关

于印发〈南通市区房屋征收服务机构管理暂行规定〉的通知》（通房发〔2013〕26号）、《关于进一步重申依法做好市区国有土地上征收房屋拆除安全管理工作的紧急通知》（通房发〔2015〕195号）、《关于高质量建立全市房屋征收领域扫黑除恶长效机制的意见》（通住建征〔2020〕384号）、《关于进一步规范国有土地上房屋征收服务的指导意见》（通住建征〔2022〕70号）、《市政府关于印发〈如皋市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的通知》（皋政规〔2020〕1号）及国家、省、市有关法律、法规和文件精神，结合我市房屋征收工作实际，制定本办法。

第二条 本办法所称房屋征收行业管理是指对房屋征收实施单位、房屋征收服务单位、房屋征收从业人员的管理。

房屋征收实施单位，是指受房屋征收部门委托从事房屋征收与补偿具体工作的单位。

房屋征收服务单位，是指房屋征收实施单位通过购买房屋征收服务公司服务的形式，协助配合房屋征收实施单位完成相关房屋征收工作的房屋征收服务公司、房屋征收评估公司、房屋拆除企业。

房屋征收从业人员，是指各房屋征收部门及镇、街道、村居从事房屋征收的公职人员，房屋征收服务人员，房屋征收评估人员和房屋拆除作业人员。

第三条 如皋市房屋征收管理办公室（以下简称市征收办）具体负责我市房屋征收服务单位和房屋征收从业人员的日常监管、考核工作，主要履行以下职责：

（一）指导各镇（区、街道）、房屋征收实施单位、房屋征收服务单位和房屋征收从业人员，遵守国家法律、法规和政策，并依法开展相关行业活动；

（二）负责房屋征收服务单位和房屋征收从业人员的日常监管与考核工作；

（三）组织协调各职能部门对房屋征收项目进行工程概算、过程监控和项目审计；

（四）负责《如皋市房屋征收从业人员工作证》和《如皋市房屋征收从业人员上岗证》的核发、变更和注销等工作；

（五）负责对房屋征收从业人员进行人员上岗培训，开展行业经验交流与评比表彰活动；

（六）参与职能部门组织的房屋征收项目的招投标，做好房屋征收中标项目的备案和房屋拆除的报备工作；

（七）负责全市房屋征收档案的管理、检查和考核工作；

（八）做好房屋征收项目的安全生产监管工作。

（九）做好全市房屋征收、房屋安置的协调工作。

第四条 房屋征收实施单位应履行的职责：

（一）贯彻落实执行房屋征收方面的有关政策；

（二）各镇（区、街道）所有具备条件启动依法征收的国有土地上的房屋动迁项目，必须依法启动征收程序；

（三）加强房屋征收工作的宣传、发动，充分发挥党员干部的先锋模范带头作用，最大限度地取得群众的支持和理解；

（四）公平、公正、公开进行房屋征收工作，进行调查摸底、制定补偿安置方案、选定评估机构、公示评估结果、送达

评估报告、公开补偿结果等工作必须依照国有土地上房屋征收相关规定执行；

（五）强化现场作业管理，强化房屋征收过程中的廉政监督，积极做好矛盾化解工作；

（六）做好房屋拆除施工的备案，积极指导房屋拆除工作，确保安全。

第五条 房屋征收服务单位应履行的职责：

（一）房屋征收服务公司按项目实施单位的要求，组织房屋征收从业人员协助配合房屋征收相关工作并积极做好征收的矛盾化解；

（二）房屋征收评估公司按评估委托内容，组织人员开展房屋征收评估工作；

（三）房屋拆除企业按照项目要求，承担资质承包范围内的房屋拆除工作；

第六条 房屋征收从业人员应履行以下职责：

（一）严格执行相关的法律法规，规范征收行为；

（二）房屋征收服务公司从业人员进行房屋征收项目的前期调查摸底、征求意见、政策宣传等相关工作；

（三）房屋征收评估公司从业人员配合做好房屋征收项目的评估、协助做好房屋征收洽谈、签约、安置等相关工作；

（四）房屋拆除企业从业人员按照拆除项目的要求，在序时内实施拆除作业并确保拆除安全。

第二章 房屋征收服务单位的入围

第七条 房屋征收服务单位实行年度采购制，采用框架协

议采购方式确定。房屋征收服务单位入围应当符合《关于印发〈南通市区房屋征收服务机构管理暂行规定〉的通知》（通房发〔2013〕26号）及如皋市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）相关文件精神执行。申请入围的房屋征收服务单位应当具备以下条件：

（一）房屋征收服务公司、房屋拆除企业应在南通行政区域内工商注册登记或在本市设立分支机构，有固定的经营场所，取得企业法人营业执照。

（二）房屋征收评估公司应取得江苏省住房和城乡建设厅核发的房地产估价机构备案证书（证明）和南通行政区域内的营业执照，到现场从事房地产评估的注册房地产估价师不少于2名，取得《如皋市房屋征收从业人员上岗证》的评估人员总数不少于8名。

（三）房屋征收服务公司、评估公司从业人员应符合《关于印发〈南通市区房屋征收服务机构管理暂行规定〉的通知》（通房发〔2013〕26号）、《关于高质量建立全市房屋征收领域扫黑除恶长效机制的意见》（通住建征〔2020〕384号）等文件相关要求。

（四）房屋拆除企业应取得建筑业企业建筑工程施工总承包资质证书，按照建筑工程安全生产管理规定的要求，配备相应的项目经理、安全员和特种作业操作人员等。

（五）具有健全的人力资源、项目从业、档案、财务、安全生产等各项内部管理制度；

（六）法律、法规等规定的其他条件。

第八条 采用框架协议采购方式开展征集活动时，房屋征收服务单位应当向市征收办提交以下材料：

（一）企业营业执照、固定场所证明及相关资质证书，房屋拆除企业需提供安全生产许可证；

（二）法定代表人或受委托人（必须为本单位的从业人员）和业务负责人的身份证明；

（三）单位负责人的工作、学习经历证明、上岗证及无兼职的承诺；

（四）房屋征收从业人员的劳动合同及人员养老保险、学历证明、上岗证及服从行业管理的承诺书；

（五）特种作业机械设备登记台账（房屋拆除施工企业）；

（六）“扫黑除恶专项斗争承诺书”和房屋征收从业人员信息表；

（七）框架协议采购征集文件规定的其他材料。

第九条 房屋征收服务单位入围名录，由市住建局通过门户网站公布。所有从业的房屋征收服务公司、房屋征收评估公司均应加入南通市房屋征收行业协会，接受行业协会的自律自治管理。

第三章 房屋征收从业人员管理

第十条 房屋征收实施单位从业人员应取得《如皋市房屋征收从业人员工作证》，入围的房屋征收服务、评估从业人员应取得《如皋市房屋征收从业人员上岗证》。其中非本地工商注册的单位人员，还应取得工商注册地征收主管部门核发的上岗证。

第十一条 房屋拆除企业从业人员应按照建筑安全生产管理的相关规定取得相关资格，特种作业人员需取得操作证后，方可从事拆除工作。

第十二条 所有征收服务单位从业人员每年须参加继续教育等培训，并取得《继续教育证书》。

第十三条 房屋征收从业人员应遵守下列规范：

（一）亮证上岗，接受监督。从业时应持《如皋市房屋征收从业人员工作证》、《如皋市房屋征收从业人员上岗证》，协助配合做好入户调查、洽谈、协商、签约等工作，严禁无证上岗。

（二）熟悉政策，规范操作。做到政策宣传解释到位，坚决贯彻“市场化评估”的补偿原则，不得“低评高签”、“边谈边加、边加边评”、“只签补偿总价，没有补偿分项”的笼统协议，严禁采取非法手段逼迁，严禁“空白合同”，切实维护补偿政策的合法性、合理性、权威性；

（三）仪表端庄，举止文明。严禁酒后参加与被征收人协商补偿安置等工作，严禁采取停电、停气、停水、断路、辱骂、殴打等野蛮暴力手段逼迁；

（四）公正廉洁，诚实守信。严禁违反政策、违规操作、弄虚作假、徇私舞弊；严禁克扣、降低补偿，损害被征收人利益；严禁接受和索要被征收人财物、接受被征收人安排的宴请、娱乐或其它消费活动；

（五）以身作则，支持征收。凡本人涉迁的，要带头洽谈、带头签约、带头做工作。

第十四条 有下列情形之一的，不予核发上岗证：

（一）凡是违反《中华人民共和国治安管理处罚法》，被公安机关处以行政拘留以上处罚的；有前科劣迹受到行政、刑事处罚的人员以及有纹身、刺青、光头（非病因）等群众不易接受的人员；

（二）有举报或群众反映问题未查清的，公安机关立案查处未结案的；

（三）在考核中受到限期整改处理，未整改到位的；

（四）其他不利于从事房屋征收从业工作的相关情形。

第十五条 房屋征收服务从业人员出现下列情形之一的，市住建局暂停其上岗资格 6 个月；情节严重的，吊销《如皋市房屋征收从业人员上岗证》，取消上岗资格：

（一）违反房屋征收从业人员应遵守规范要求的；

（二）擅自到其他单位、项目串岗执业从事征收服务活动的；

（三）因工作方法不当，引发群访和越级上访的；

（四）本人涉迁时，带头作用差，在签约率达到 50% 时仍未签约的；

（五）因工作不到位，被征收主管部门约谈，未在规定时间内及时整改的；

暂停上岗资格期满后要求复岗的，必须由所在单位申请，报市住建局批准同意后方可复岗。

房屋征收服务单位从业人员弄虚作假，骗取《如皋市房屋征收从业人员上岗证》的，经查实后吊销《如皋市房屋征收从

业人员上岗证》，取消上岗资格。

第十六条 房屋征收服务单位从业人员变动工作单位的，由新单位凭原上岗证和变更审批表到市征收办办理变更登记。房屋征收服务单位从业人员有征收服务项目未完成的，需经原所在单位同意后才能办理变更登记手续。变更后，应及时提供新单位缴纳的养老保险证明。上岗证遗失的，持证人凭报纸登载的遗失公告和所在房屋征收服务单位证明，到市住建局申请补发。

第四章 房屋征收服务项目采购活动管理

第十七条 房屋征收实施单位依据《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》（财政部令第110号），采用直接选定或二次竞价的方式，在入围房屋征收服务单位中确定成交单位。

第十八条 建立征收服务合同信息报送制度，纳入框架协议管理。

房屋征收服务公司、房屋征收评估公司中标后应及时与房屋征收实施单位签订房屋征收服务协议，一周内必须将项目协议及项目人员名单报市征收办，统一建立中标单位项目工程信息库。

房屋拆除企业中标后应在拆除工程施工15日前向项目属地镇（区、街道）人民政府（管委会、办事处）备案，备案后由项目中标单位向市征收办报备，同时还需提供意外伤害保险手续。

第十九条 房屋征收服务单位承接的项目数量按照框架协议约定执行。

第五章 房屋征收项目管理

第二十条 明确属地责任，强化监督管理。按照谁委托、谁负责的原则，项目属地镇（区、街道）人民政府（管委会、办事处）为项目第一责任人，对房屋征收服务单位和房屋征收从业人员负直接监管责任。房屋征收服务公司、房屋征收评估公司以及房屋征收从业人员在项目协助配合服务过程中出现违纪违规、涉黑涉恶等行为的，编入工作组的政府工作人员负直接责任，分管项目的领导负领导责任。

第二十一条 规范调查摸底，坚持公平公正。到项目现场从事房地产评估的注册房地产估价师不少于2名，在项目实施时持有上岗证的房屋征收服务、评估公司人员应配备相应的工作人员，无论非居、民居，所有涉及征收的土地、房屋、附属物、附着物、设备、设施等具体补偿项目、权属及数量的调查结果，房屋征收服务公司、房屋征收评估公司至少由两名经办人员及公司项目负责人签字后加盖公章，经项目房屋征收实施单位审核确认后予以公示。

第二十二条 严格执行房屋征收信息公开制度。征收补偿公示期不少于7日，应公示在征收现场五处显眼的位置，公示期内应拍摄多角度、远近景照片及影像，同时记录拍摄人、拍摄时间、拍摄地点并留档备查。法律法规规章有公示时间要求的，从其规定。

房屋征收服务单位要配合项目实施主体单位强化征收政策、补偿标准、安置结果的全过程全方位公开。各征收实施主体单位除召开动员会、编发资料做好政策宣传工作外，还应通过项

目公示栏或信息平台等进行信息公开，以接受被征收人的核对和监督。

第二十三条 强化现场管理，提升群众满意程度。房屋征收服务单位要严格执行房屋征收从业人员规范要求，同时按照《关于高质量建立全市房屋征收领域扫黑除恶长效机制的意见》（通住建征〔2020〕384号）文件要求控制入户人数、现场总人数和洽谈时间。

第二十四条 规范特殊事项集体决策。凡涉及房屋征收政策未做具体规定的事项，房屋征收实施单位应牵头召集相关部门人员进行集体决策，根据决策内容完善相关手续，作为评估、签约、审计和结算的依据。

第二十五条 建立房屋征收服务单位从业质量反馈制度。在项目实施过程中，房屋征收实施单位应根据房屋征收服务单位从业的从业质量、业务水平、廉政建设等，对其作出客观公正的评价，评价结果书面反馈给市征收办。

第二十六条 服从相关行业主管部门管理，切实加强拆除过程中的安全生产、扬尘管控等工作。严格执行《市政府办公室关于印发〈如皋市施工扬尘污染防治专项治理实施方案〉的通知》（皋政办发〔2019〕56号）等文件精神，按照文明典范城市创建的标准，全面落实项目地块周边围挡、物料堆放覆盖、土方开挖湿法作业、路面硬化、出入车辆清洗、渣土车辆密闭运输“六个100%”。

第二十七条 实行房屋征收项目拆除竣工验收制度。房屋拆除企业应按照实施主体单位的进度要求开展房屋拆除工作，

拆除的建筑垃圾必须及时清运。拆除地块竣工交付必须达到垃圾全部清运、场地平整无堆积、临街临路清洁无碎屑的标准。拆除清运工作结束后，房屋拆除施工企业应及时向项目实施主体单位申报竣工验收。

第二十八条 实行房屋征收地块验收制度。房屋征收地块竣工验收由房屋征收实施单位向市政府指定的部门（机构）提出申请，市政府指定的部门（机构）召集相关部门，对照《城区搬迁地块竣工验收办法》进行验收，达标后可确认为竣工验收合格；

地块竣工验收只要有一项未达标准，则确认为竣工验收不合格。验收不合格内容由验收人员如实记录在《搬迁地块竣工验收表》上，同时书面提出限期整改要求。

第六章 相关奖惩及其他

第二十九条 考核结果运用机制。考核结果与房屋征收服务单位的入围、招投标、企业评先评优及信用体系评价等挂钩。按考核得分高低，在项目招投标评分时酌情加分或在项目招投标过程中优先推荐。实行末位淘汰制和一票否决制。

第三十条 有下列情形之一的，解除与其签订的框架协议：

（一）中标后，擅自终止实施，对工程项目造成直接影响的；

（二）转包、分包房屋征收项目的；

（三）因工作不到位引发群访、突发事件造成社会重大影响的；

（四）发生等级安全生产责任事故的；

（五）受到纪检监察及其他部门通报批评或处罚的；

（六）发现严重违背征收政策、弄虚作假的；

（七）违反房屋征收领域扫黑除恶长效机制有关规定，发生涉黑涉恶行为；

（八）房屋拆除企业未向项目属地镇（区、街道）人民政府（管委会、办事处）申报项目备案，擅自从业的。

第三十一条 国家、省、市另有规定的从其规定。

第三十二条 本管理办法自公布之日起施行。本市范围内协议房屋搬迁项目管理参照执行。原《如皋市房屋征收服务机构管理办法》（皋建规〔2021〕1号）同时废止。