如皋市房屋征收（搬迁）从业管理办法

（征求意见稿）

第一章总则

**第一条** 为加强房屋征收（搬迁）从业单位和人员管理，进一步规范我市国有土地上房屋征收（搬迁）行为，确保房屋征收（搬迁）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)、《房地产估价机构管理办法》（建设部令第14号）、《建筑业企业资质管理规定》（建设部令第22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）、《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）、《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（搬迁）工作实际，制定本办法。

**第二条**　本办法所称房屋征收（搬迁）从业管理包括从业单位和从业人员的管理。

征收（搬迁）从业单位，是指取得如皋市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）核发的《如皋市房屋征收（搬迁）从业单位准入证》的房屋征收（搬迁）服务单位、房屋征收（搬迁）评估单位、房屋拆除施工单位。

征收（搬迁）从业人员，是指取得南通市房屋征收行业协会核发的《继续教育证书》和南通市范围内市（县）房屋征收（搬迁）主管部门核发的《房屋征收（搬迁）从业人员上岗证》的房屋征收（搬迁）服务人员、房地产估价人员、房屋拆除施工单位项目管理人员。

**第三条**　市住建局是我市房屋征收（搬迁）从业单位和人员的行业主管部门，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（搬迁）从业单位和人员的日常监管工作，主要履行以下职责：

（一）监督、指导各镇（区、街道）房屋征收（搬迁）管理部门、从业单位和人员遵守国家法律、法规和政策，并依法开展相关行业活动；

（二）负责从业单位和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（搬迁）项目进行工程概算、过程监控和项目审计；

（四）负责从业单位和人员的准入和名录公示；

（五）负责《房屋征收（搬迁）从业单位准入证》和《如皋市房屋征收（搬迁）从业人员上岗证》的核发、变更和注销等工作；

（六）负责对从业单位和人员进行业务指导与人员上岗培训，开展行业经验交流与评比表彰活动；

（七）参与职能部门组织的房屋征收（搬迁）项目的招投标，做好中标项目的备案工作；

（八）负责全市房屋征收（搬迁）档案的管理、检查和考核工作；

（九）做好房屋征收（搬迁）项目的安全生产监管工作。

**第四条** 房屋征收（搬迁）从业单位应履行下列与之对应职责：

（一）房屋征收（搬迁）服务单位按项目实施主体单位的要求，组织从业人员参与房屋征收（搬迁）相关工作；

（二）房屋征收（搬迁）评估单位按评估委托组织人员开展房屋征收（搬迁）评估工作；

（三）房屋拆除施工单位按照项目要求，组织开展资质承包范围内的房屋拆除工作；

（四）做好征收（搬迁）的矛盾化解和安全生产等工作。

**第五条** 房屋征收（搬迁）从业人员应履行以下职责：

（一）参与房屋征收（搬迁）项目的前期调查摸底、征求意见、政策宣传等相关工作；

　　（二）参与房屋征收（搬迁）项目的评估、洽谈、签约、安置等相关工作；

　　（三）根据安排从事与房屋征收（搬迁）相关的其他工作。

第二章 房屋征收（搬迁）从业单位的准入

**第六条** 房屋征收（搬迁）服务单位的设立标准，统一按《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）及市住建局相关文件精神执行。

**第七条** 从业单位的准入应具备以下条件：

（一）房屋征收（搬迁）服务单位、房屋拆除施工单位均应在南通行政区域内工商注册登记，有固定的经营场所，取得企业法人营业执照。

（二）房屋征收（搬迁）评估单位应在南通行政区域内工商注册登记或设立分支机构并取得江苏省住房和城乡建设厅核发的房地产估价单位备案证书，有固定的经营场所，取得企业法人营业执照。

（三）房屋征收（搬迁）服务单位、房屋征收（搬迁）评估单位从业人员均不得少于20名（其中超过法定退休年龄人员不得超过20%），未超过法定退休年龄的从业人员，应在其单位缴纳养老保险。

（四）房屋拆除施工单位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；近三年内企业无安全生产事故，其人员没有受到县级及以上行政主管部门通报、约谈、处罚或追究责任等情形。

　　（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**　从业单位实行年度准入制。凡申报年度准入的从业单位，由市征收办签署意见后报相关部门进行信用审核。经相关部门审核符合条件的，由市住建局核发《如皋市房屋征收（搬迁）从业单位准入证》，并在市住建局网站向社会公示准入名录。

**第九条**　申请从业单位准入的，须向市征收办提交以下材料：

（一）准入申请书；

（二）企业营业执照、固定场所证明及各项资质证书；

（三）法定代表人或受委托人和业务负责人的身份证明;

（四）单位负责人的工作、学习经历证明、上岗证及无兼职的承诺书；

（五）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；

（六）特种作业机械设备登记台账（房屋拆除施工单位）；

（七）按照《江苏省安全生产条例》相关规定，缴纳安全生产风险抵押金；

（八）“扫黑除恶专项斗争承诺书”和从业人员信息表；

（九）其他相关材料。

第三章 房屋征收（搬迁）从业人员管理

**第十条** 房屋征收（搬迁）服务、评估从业人员应依法与所在单位建立劳动合同关系，由市征收办组织培训考核，并报送公安机关、法院，统一进行个人信用核查；新增人员学历必须达到大专以上。经相关部门审核符合条件，并持有南通市范围内市（县）房屋征收（搬迁）主管部门核发的《房屋征收（搬迁）从业人员上岗证》的人员，方可在我市从业。

**第十一条** 房屋拆除施工从业人员应按照建筑安全生产管理的相关规定，经专业单位培训并取得操作证后，方可从事拆除工作。

**第十二条** 《房屋征收（搬迁）从业人员上岗证》实行年度备案制。从业单位人员跨县（市）区从业的，需经转出地征收主管部门报当地公安机关、法院进行单位和个人信用核查，核查是否存在违法犯罪行为、是否存在扫黑除恶专项斗争工作中涉及涉黑涉恶等行为。房地产估价人员实行准入类管理制度。

**第十三条**  所有从业人员每年应参加继续教育等培训，并取得《继续教育证书》。

**第十四条** 从业人员应遵守下列规范:

（一）了解政策, 熟悉业务。做到政策宣传解释到位；

　　（二）亮证上岗，规范操作。从业时应持南通市范围内市（县）房屋征收（搬迁）主管部门核发的《房屋征收（搬迁）从业人员上岗证》原件或行业主管部门加盖公章的复印件，有序进行入户调查、洽谈、协商、签约等工作。坚决贯彻“市场化评估”的补偿原则，切实维护补偿政策的合法性、合理性、权威性；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”；

　　（三）仪表端庄，举止文明。严禁酒后与被征收（搬迁）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，严禁雇用无证人员参与房屋征收（搬迁）工作；

　　（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（搬迁）人利益；严禁接受和索要被征收（搬迁）人财物、接受被征收（搬迁）人安排的宴请、娱乐或其它消费活动；

　　（五）以身作则，支持征收（搬迁）。凡本人涉迁的，要带头洽谈、带头签约、带头做工作。

**第十五条** 有下列情形之一的，不予核发上岗证：

　　（一）受过刑事处罚的；

　　（二）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；

（三）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；

（四）在考核中受到限期整改处理，未整改到位的；

（五）有纹身、刺青、光头（非病因）等群众不易接受的情形；

（六）其他不利于从事房屋征收（搬迁）从业工作的相关情形。

**第十六条** 从业人员市域内变动从业单位的，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。

第四章 房屋征收（搬迁）项目招投标管理

**第十七条** 房屋征收（搬迁）的征收（搬迁）服务和拆除项目，实行招投标管理制度。实施主体单位应从在册从业单位名单中选择，在该单位取得市征收办核发的单项工程准入证明后，通过公开招标方式进行确定。

**第十八条** 所有从业单位参加项目招投标或推选时，市征收办应对其进行《继续教育证书》等审查，并将南通市范围内市（县）房屋征收（搬迁）主管部门核发的《房屋征收（搬迁）从业人员上岗证》押证管理方可出具单项工程准入证明。

**第十九条** 征收（搬迁）实施主体单位根据项目具体情况，明确招标文件的相关条款，按工程性质，依法确定由具有相应资质等级的房屋拆除施工单位承担。同时报请市行政审批局对招标文件设置的投标企业资质等条款进行审核。

**第二十条** 建立中标单位项目备案制。从业单位中标后一周内，必须将项目合同及项目人员名单，报市征收办进行单项工程备案，统一建立中标单位项目工程信息库。房屋拆除施工单位还需提供意外伤害保险手续。

**第二十一条** 从业单位承接的项目有2个未完工的，原则不可以参加其他房屋征收（搬迁）项目的招投标或推选。如房屋征收（搬迁）项目实施完结率达到95%，由项目实施主体单位签署意见，报送市征收办审核批准同意后，可视为项目已完工。承接零星扫尾项目不作此要求。

第五章 房屋征收（搬迁）项目管理

**第二十二条** 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，对征收（搬迁）单位和从业人员负责直接监管。业务委托房屋征收（搬迁）服务单位、评估单位和房屋拆除施工单位以及从业人员在项目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。

**第二十三条** 规范调查摸底，坚持公平公正。到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征收（搬迁）服务、评估单位人员均不得少于8名，无论非居、民居，所有涉及征收（搬迁）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，委托实施、评估等单位至少由两名经办人员及单位法定代表人签字后加盖公章，经项目实施主体单位审核确认后予以公示。

**第二十四条** 严格执行房屋征收（搬迁）信息公开制度。征收（搬迁）补偿公示期不少于7日，应公示在征收（搬迁）现场5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。

从业单位要配合项目实施主体单位强化征收（搬迁）政策、补偿标准、安置结果的全过程全方位公开。各征收（搬迁）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（搬迁）人的核对和监督。

**第二十五条** 强化现场管理，提升群众满意程度。

控制入户人数。房屋征收（搬迁）服务、评估单独入户作业时，房屋征收（搬迁）服务、评估单位每户入户人数分别不得超过3人。

控制现场总人数。征收（搬迁）工作人员、征收（搬迁）服务人员共同入户洽谈签约时，总人数不得超过5人。现场总人数超过10人（含被征收（搬迁）人及其他人员）导致不能正常洽谈，一方报警的，民警现场处警时，应详细登记现场人员的姓名、身份证号、联系方式，责令超员一方减少人员，并依法处置。

控制洽谈时间。每次入户连续洽谈时间不得超过4小时，夜间洽谈不得超过24时。洽谈超过上述时间，被征收（搬迁）人报警的，民警现场处警时，应详细登记现场人员的姓名、身份证号、联系方式，责令超时一方撤出现场，并依法处置。

**第二十六条** 规范特殊事项集体决策。凡政策没有规定或政策不明确的，分层级交由规定的集体决策机制进行决策。相关的从业单位，根据决策内容出具变更单，并完善相关手续，作为评估、签约、审计和结算的依据。

**第二十七条** 建立从业单位从业质量反馈制度。在项目实施过程中，征收（搬迁）实施主体单位应根据从业单位的从业质量、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。

**第二十八条** 实行项目竣工验收制度。房屋拆除施工单位应按照实施主体单位的进度要求开展房屋拆除工作，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

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，房屋拆除施工单位应及时向项目实施主体单位申报竣工验收，项目实施主体单位应及时会同有关建设单位、行业管理部门进行拆除工程竣工验收，并办理拆除地块移交手续。

**第二十九条** 建立从业单位考核制度。考核结果与从业单位的准入、招投标、企业评先评优及信用体系评价等挂钩。考核得分最高的从业单位，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，年度考核连续2年排名最后的，不得准入；有以下一票否决情形的，立即终止其备案资格：

　　（一）中标后，擅自终止实施，对工程项目造成直接影响的；

　　（二）项目实施过程中，上岗人员到岗率低于40%，未经允许随意增减或调换人员的；

　　（三）从业人员违反本办法第三章相关条款，情节严重，造成恶劣影响的；

　　（四）转包、分包房屋征收（搬迁）从业业务的；

　　（五）恶意串标，或出租、出借《如皋市房屋征收（搬迁）从业单位准入证》；

　　（六）因工作不到位引发群访、突发事件造成社会重大影响的；

　　（七）发生等级安全生产责任事故的；

　　（八）受到纪检监察及其他部门通报批评或处罚的；

（九）发现严重违背征收（搬迁）政策、弄虚作假的；

（十）涉黑涉恶的；

（十一）未取得市征收办核发的单项工程准入证明，擅自从业的。

**第三十条** 国家、省另有规定的从其规定。

**第三十一条** 本管理办法自公布之日起施行，原《如皋市房屋征收服务机构管理办法》（皋建发〔2017〕25号）同时废止。