
拆迁征收代理服务项目实施方案

目 录

（一）被拆房屋摸底调查	1
（二）协助确权阶段	14
（三）动迁工作前期准备	15
（四）动迁实施方案	17
（五）滞迁户动迁实施方案	22
（六）拆迁征收其它服务工作	23
（七）维稳预案.....	25
（八）与周边居民及单位关系的协调措施	31

（一）被拆房屋摸底调查

为做好 XXXXXX 项目的服务工作，有序、高效推进拆迁征收项目工作，系统、科学、全面做好本拆迁征收项目的摸底调查工作，特制定如下方案。

一、基本原则

按照“条块结合、部门联动、大力推进”的要求，本着“不落一户、不少一人、不漏一项”的原则，规范、有序、高效开展摸底调查工作。通过摸底调查准确掌握项目范围内相关一手资料，达到底数清楚、重点掌握、动态掌控，为项目的财政评审和拆迁工作奠定基础。

二、调查范围及内容

1、调查范围：A 区块，东至庙横江、南至老 329 国道、西至环城西路、北至陆新路，区域面积 93163 平方米。主要涉及企业 11 家、住户 112 户，建筑面积约 7.4 万平方米。

2、调查内容：

(1)入户调查，记录被拆房屋、家庭人员、联系方式以及住宅门

牌号等详细信息；

(2)查询被拆迁人户籍、产权等信息并收集拆迁户家庭人员户口簿、身份证、房屋所有权证、土地所有权证、建房审批表、工商营业执照以及其它与房屋、土地相关的资料，按户整理成册、建档；

(3)对接测绘单位对被拆迁房屋进行测量，并做好每户拆迁户反馈的相关信息记录；

(4)对接评估单位对被拆迁房屋进行评估，并做好每户拆迁户反馈的相关信息记录；

三、调查分组

1、综合协调组。

由本拆迁征收项目办公室相关人员组成，具体负责调查工作的培训、调度、抽查、督查、复核、汇总及协调等工作。

2、实地调查组。

具体负责对项目范围内产权资料、户籍资料、现场建筑物等进行摸查。

3、统计组。

每天负责将实地调查组的调查信息进行采集，并将调查表电脑录入到调查表中，并汇总，按要求上报到综合协调组。

四、工作开展

1、召开动员会

我公司将组织本项目相关人员召开动员大会，布置任务，提出要求，确保调查摸底工作顺利完成。

2、培训阶段

项目办组织相关工作人员进行业务培训，要求工作人员熟悉摸底调查表结构及需要填写的指标内容。

3、摸底调查

摸底调查采取“统一部署、分片组织、全面调查、统一汇总”的方式进行，并要求在指定时间内完成所有的调查摸底工作。

4、统计汇总

各小组上报的资料进行汇总处理，形成有效的资料，并撰写详细的调查摸底材料。

五、工作要求

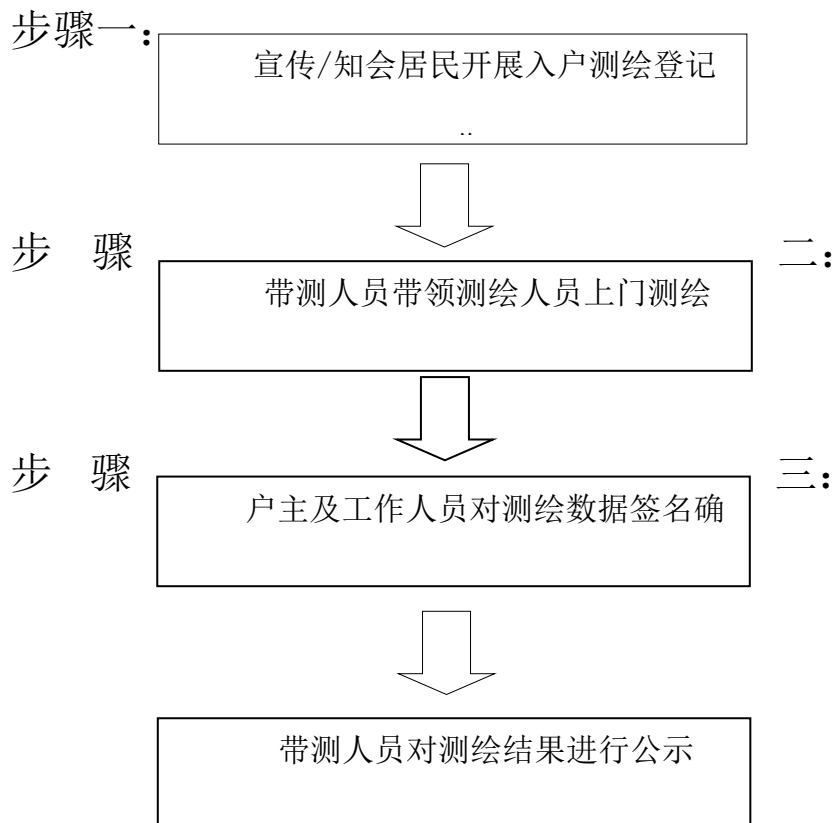
1、明确责任，确保资料的真实、准确。摸底调查组要根据摸底范围，排出工作计划表，确保按期完成。摸底工作中要做到认真、仔细，对被调查的实物要进行拍照留档，详细填写好调查表中各项内容，不得遗漏，并当场由业主签字认可。要搜集好户口簿、身份证复印件、房产证、土地使用证等相关信息的复印件，按户建立档案。摸底调查小组要将当天完成的调查摸底信息表交由统计组录入电脑并汇总。统计组于次日上午 10:00 以前将汇总和明细信息一并上报综合协调组。综合调查组每天要对各调查小组上报的信息表抽查复核，如发现有错误的，要求调查小组及时更正。

2、加强调度，确保按时完成。本次摸底调查工作时间短、任务重，各小组主要负责人要在每天上午 8:30 分前召开各调查小组所有人员参加的调度会，各小组汇报前一天调查摸底情况，安排当天的调查摸底并分析调查工作中存在的困难和问题，查找解决问题的具体办法。

3、加强督查，严肃调查工作纪律。各调查小组要做好考勤工作，任何人不得无故缺席、迟到、早退，确实有特殊原因不能到岗的要履行请假制度，请假半天的，向调查小组组长请假，请假一天以上的，向综合协调组组长请假。综合协调小组要不定期抽查人员到岗情况，如出现缺席、迟到、早退的，予以通报，情节严重者进行相关的惩罚措施。调查摸底资料要严格保密，不能泄露，否则追究相关人员的责任。

六、对接测绘单位对被拆迁房屋进行测量，并做好每户拆迁户反馈的相关信息记录

工作流程：



步骤四:

入户测绘登记工作只对宅基地证持有人，没办理宅基地证或宅基地证未过户的，先行测绘登记，后需由相关管理部门提供相关证明等材料进行确认。

我公司带测人员保证积极宣传有关拆迁征收安置、补偿方案和相关政策法规，为顺利实施房屋拆迁营造良好的舆论氛围。监督人员全程做好监督，保证测绘登记工作真实有效。

七、对接评估单位对被拆迁房屋进行评估，并做好每户拆迁户反馈的相关信息记录

附一——城市房屋拆迁评估流程

- 1、公示评估机构名单，供拆迁当事人选择。
- 2、确定评估机构：采取被拆迁人投票或者当事人抽签的方式确定。
- 3、拆迁人与评估机构签订委托评估协议。
- 4、评估机构负责收集被拆迁房屋资料，包括房屋产权证、土地使用权证、建筑面积、房屋结构、装璜、附属物等。

应具有：反映被拆迁房屋外观和内部状况的影像照片资料、实地勘察测量记录、评估对象登记清单，工作人员记录，被拆迁

人签名；被拆迁人拒绝签名的，应当附有现场证人签名。

5、公示初步估价结论，公示时间 7 天。

6、估价机构向委托人提供被拆迁房屋整体估价报告和分户估价报告。

7、委托人向被拆迁人转交分户估价报告。

8、拆迁当事人对估价报告有异议的，在收到估价报告之日起 5 日内，可以向原估价机构书面申请复核，原估价机构应当在收到书面复核估价申请之日起 5 日内给予答复，并出具书面意见。

9、另行委托估价机构评估的，受托估价机构应在 10 日内出具估价报告。

针对不同房屋制定相应的估价方法，主要有三种，即成本法、收益法以及市场比较法。既可选择一种进行评估，又可同时采用几种方法进行综合评估。

拆迁当事人共同选择评估机构：

市、县房地产管理部门应当向社会公示一批资质等级高、综合实力强、社会信誉好的估价机构，供拆迁当事人选择。拆迁估价机构的确定应当公开、透明，采取被拆迁人投票或拆迁当事人抽签等方式。

拆迁人出资委托评估机构：

拆迁估价机构确定后，一般由拆迁人委托。委托人应当与估价机构签订书面拆迁估价委托合同。

评估机构勘察测量：

1、拆迁当事人向估价机构如实提供拆迁估价所必需的资料，协助估价机构进行实地查勘。2、受托估价机构和估价人员需要查阅被拆迁房屋的房地产权属档案和相关房地产交易信息的，房地产管理部门应当允许查阅。3、对被拆迁房屋进行实地查勘，做好实地查勘记录，拍摄反映被拆迁房屋外观和内部状况的影像资料。4、实地查勘记录由实地查勘的估价人员、拆迁人、被拆迁人签字认可。

初步估价报告公示：

估价机构应当将分户的初步估价结果向被拆迁人公示7日，并进行现场说明，听取有关意见。公示期满后，估价机构应当向委托人提供委托范围内被拆迁房屋的整体估价报告和分户估价报告。委托人应当向被拆迁人转交分户估价报告。

复核申请：

拆迁当事人对估价结果有异议的，自收到估价报告之日起 5 日内，可以向原估价机构书面申请复核估价，也可以另行委托估价机构评估。

八、及时向村、镇、档案馆查询、收集与拆迁相关的所有资料

九、协助拟定拆迁实施方案，提供征迁全流程咨询服务并整理相关资料。

根据我们的经验，在入户调查过程中，拆迁公司和评估公司一同进行对拆迁工作非常有利，保证现场测量数据的一致，宣传口径一致，政策解释一致，基本能保证委托人、拆迁公司、评估公司所取得的第一手数据的一致，对整个拆迁工作能达到事半功倍的效果。

附件一：调查材料收集明细

附件二：拆迁征收摸底情况调查表



附件一：调查材料收集明细

一、居民调查所需资料

1、户籍资料复印件;2、房屋产权(国土(集体)土地使用证、房屋产权证、购房合同等)相关复印件;3、房屋及相关设施现场四面照片;4、其它有关的详细资料。

二、企业单位调查所需资料

1、法人代表登记证;2、法人代表身份证件复印件;3、组织机构代码证复印件;4、税务登记证复印件;5、工商执照复印件;6、房屋产权(国土使用证、房屋产权证、购房合同等)相关复印件;7、土地出让金合同、土地出让金交纳凭证、土地红线图、规划蓝线图复印件;8、房屋及相关设施现场四面照片;9、厂房机械设备台帐复印件。10、物资库存明细说明资料;11、其他相关的证件复印件。

附件二：拆迁征收摸底情况调查表

摸底情况调查表（样表，仅供参考）

户 主情 况	姓名		年 龄		民 族	
	单位 及职务			联系 电话		
	户口 所在地					
房 屋情 况	房屋 所在位置					
	产权 人		产 权 共 有人		建 筑面积	m ²
	未登 记建筑 面积	m ²	产 权		房 产证标 注用途	

			属 性			
	实际 用途		房 产 证 号			
	其他 建构筑物 情况说明					
家 庭 情 况	姓名	与 户主关 系	工 作单 位及 职务	户 口 所 在 地	年 收 入 情 况	是 否 享 受 低 保

--	--	--	--	--	--	--	--

补偿安置意见	是否同意房屋征收拆迁		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	补偿安置方法		<input type="checkbox"/> 货币补偿 <input type="checkbox"/> 产权调换		
	货币补偿单价 (m ² /元)		商用房的补偿 方式		
	增加面积的还 建房价格 (m ² /元)		要求 还建 户型 面积		
	其他建议或意 见				

填表人姓名:

日期: 年 月 日

（二）协助确权阶段

协助确权组收齐确权所需相关资料并进行初步确权；

整理难以确权的拆迁户的相关信息资料；

协助查询住房保障政策等享受情况；

其它确权相关工作。

（三）动迁工作前期准备

1、根据经验，在拆迁公示张贴后的最初几天内被拆迁人反响最大。被拆迁人对于拆迁政策和拆迁评估技术路线极为关注。因此我们在项目指挥部（以委托方为主，评估和拆迁机构派人参加）的统一安排下，抓住这一有利契机，选择经验丰富的估价人员对拆迁现场周边环境详细踏勘、搜集相关资料，同时对被拆迁人抽查访问，倾听意见，解释政策法规及估价技术路线，并及时反馈信息作为确定评估原则、评估实施方案的基础。

2、前期准备工作的主要内容：

（1）了解项目具体情况

了解项目的位置、规模、用途、房屋状况、建成年代、权属状况，居住人员构成、教育水平、年龄结构、外来人口等。

（2）搜集相关文件资料

项目立项、规划、土地利用等相关批准文件及批复材料，房地产权属资料，征、占地用地证明，居民户口情况，其他相关材料（关于房地产的司法、诉讼等情况）。

（3）与相关部门前期配合

与项目所在地基层政府组织联系，告知其所在区域已列入拆

迁范围，提前作好准备，以便拆迁过程中相互协调配合。

（4）组织人员学习

根据项目的规模、房屋结构形式复杂程度，确定项目负责人，安排项目工作参与人员进行学习，熟悉项目情况和适用法律法规，统一口径，平衡尺度，掌握重点。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/626141210102010111>