

上海市城乡建设和交通委员会 文件 上海市住房保障和房屋管理局

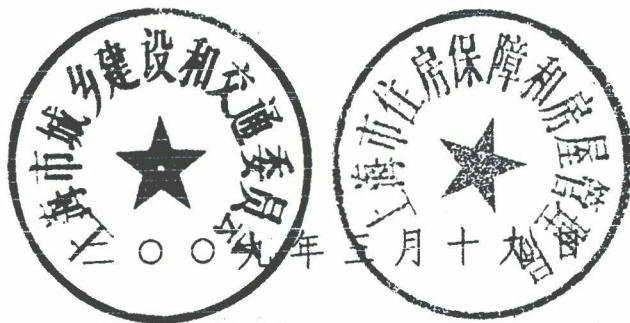
沪建交联〔2009〕319号

关于印发《关于开展旧区改造事前征询 制度试点工作的意见》的通知

各有关区旧改管理部门：

按照市委、市政府的要求，为积极推进本市旧区改造工作，探索旧区改造新机制，现将《关于开展旧区改造事前征询制度试点工作的意见》印发给你们，请认真组织实施。对执行中碰到的困难与问题，请及时与我们联系。

特此通知。



关于开展旧区改造事前征询制度 试点工作的意见

为进一步加强本市旧区改造房屋拆迁管理，充分尊重市民旧区改造意愿，现就开展旧区改造事前征询制度试点工作提出如下意见：

一、试点项目

试点项目应选择中心城区拟采取土地储备方式实施改造的二级旧里以下房屋地块。

二、管理部门

各区旧区改造管理部门为本行政区域内旧区改造事前征询制度试点工作管理部门。市建设交通委、市住房保障房屋管理局对试点工作给予指导。

三、工作机构

在试点项目实施中，成立征询工作小组和征询评议小组。

征询工作小组（以下简称“工作小组”）：由土地储备机构牵头，街道办事处配合，旧区改造和房屋拆迁管理部门指导，拆迁实施单位参加。主要负责宣传动员、调查摸底、制定方案、组织签约、公示结果等工作。

征询评议小组（以下简称“评议小组”）：由街道办事处牵头，居委干部、社会公信人士参加。主要负责咨询、监督、统计等工作，对居民提出的相关问题进行调查核实。

四、征询对象

征询对象为试点地块范围内以房地产权证、租用公房凭证计户的每户家庭。

五、工作程序

- (一) 征询旧区改造意愿；
- (二) 办理试点项目立项、规划审批等手续；
- (三) 征询房屋拆迁补偿安置方案；
- (四) 办理试点项目用地、房屋拆迁许可等手续；
- (五) 签订房屋拆迁补偿安置协议。

六、征询内容

(一) 征询旧区改造意愿

由试点项目所在地街道办事处在地块范围内张贴征询公告，逐户发放征询意见书（包括拟改造方式、国家和本市房屋拆迁政策等），并公示征询改造意愿结果。

愿意改造居民户数超过规定比例的（由各级政府确定比例，原则上不低于 90%），土地储备机构凭街道办事处出具的愿意改造居民户数比例证明和相关申请材料，办理项目立项、规划等手续。愿意改造居民户数未达到规定比例的，暂停改造。

(二) 征询房屋拆迁补偿安置方案

土地储备机构在取得试点项目建设用地规划许可证后，开展房屋拆迁补偿安置方案征询工作。

1. 公告。旧区改造管理部门在试点地块范围内，公告改

造范围、土地储备机构名称、房屋拆迁征询方式和时限、工作小组和评议小组组成人员及联系方式等。

2. 宣传动员。工作小组组织召开试点项目改造动员大会，宣传相关法律、法规和政策。

3. 调查摸底。工作小组组织调查试点地块内房屋情况和居民家庭情况。房屋情况包括：建筑面积、房屋类型、使用状况、违章搭建等。居民家庭情况包括：人口数量、人员结构、补偿安置意向、特殊情况等。

4. 制定方案。工作小组根据国家、本市房屋拆迁补偿安置有关规定，结合调查摸底情况，制定《房屋拆迁补偿安置方案》，主要包括：

(1) 房屋拆迁补偿安置法律依据；

(2) 房屋拆迁项目性质、土地储备机构名称、房屋拆迁实施单位名称、房屋拆迁范围；

(3) 被拆除房屋类型和建筑面积的认定标准和方法；

(4) 房屋拆迁补偿安置方式、标准和计算方法；

(5) 安置房源基本情况和选购方法；

(6) 房屋拆迁评估机构选定方法和候选名单；

(7) 搬迁期限和奖励标准；

(8) 特殊困难家庭认定办法和补助标准（由所在地街道办事处受理、操作）；

(9) 附生效条件的房屋拆迁补偿安置协议的签订方法、

签约期限、附加期限；

(10) 实施和停止改造的条件和要求；

(11) 房屋拆迁补偿安置结果公开的说明；

(12) 其他规定。

5. 公示。工作小组应公示《房屋拆迁补偿安置方案》，公示期为 15 天。在公示期内，居民对《房屋拆迁补偿安置方案》有异议的，书面反馈至评议小组。

6. 优化方案。工作小组、评议小组根据居民的意见，优化完善《房屋拆迁补偿安置方案》，并予以公示。

7. 办理手续。在《房屋拆迁补偿安置方案》优化并公示后，土地储备机构按照有关规定办理试点项目用地、房屋拆迁许可等手续。

(三) 签订房屋拆迁补偿安置协议

土地储备机构在取得房屋拆迁许可证后，根据《拆迁补偿安置方案》与居民签订房屋拆迁补偿安置协议。在协议中附加生效条件，即“在签约期内，签约户数达到规定比例的（由各级政府确定，原则上不得低于居民总户数的三分之二），本协议生效”。工作小组会同评议小组统计并公示签约结果，并公开房屋拆迁补偿安置结果。

在签约期限内（由各级政府确定，一般为 2 个月），签约户数未达到规定比例的，可进入签约附加期（1 个月）。在签约附加期内，未签约居民仍可与拆迁人签订房屋拆迁补偿安置

协议。工作小组会同评议小组统计并公示居民签约结果和比例。

(四) 协议生效及履行

签约期满(包括签约附加期)后,签约户数达到规定比例的,拆迁双方当事人履行房屋拆迁补偿安置协议,并按国家、本市有关规定和《房屋拆迁补偿安置方案》实施房屋拆迁;如果签约户数未达到规定比例的,暂停改造工作,拆迁人将征询结果报相关部门备案。

七、其他

本意见实施前,已核发房屋拆迁许可证但尚未启动改造的旧改地块,可参照本意见开展征询工作,如果愿意改造户数未达到规定比例的,房屋拆迁许可证期限不再延长。

上海市城乡建设和交通委员会办公室 2009年3月23日印发
