

2023年拆迁村调研报告(模板5篇)

报告是指向上级机关汇报本单位、本部门、本地区工作情况、做法、经验以及问题的报告，写报告的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？这里我整理了一些优秀的报告范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

拆迁村调研报告篇一

市委党校2012年秋季乡局级班麻有新

11月2日在市委组织部、市委党校的统一安排下，我们市委党校秋季主体班全体学员通过实地考察、召开座谈会形式，到襄城区尹集乡学习考察了城乡一体化示范区建设工作，我受益匪浅，现将该乡城乡一体化建设中的拆迁安路工作调研情况报告如下：

一、尹集乡概况

该乡位于襄阳市区西南，距市区8公里，全乡辖7个行政村、1个居委会，3786户，14001人，版图面积49.72平方公里。按照总体安排，尹集城乡一体化示范区建设于2012年4月份正式拉开帷幕。按照“城乡一体、整镇推进，产业为基、民生为本，新型社区、田园新城”的方针，计划用三到五年的时间，把尹集打造成全国农村综合改革试验区、现代林业示范区和国际国内知名乡村旅游目的地、全省和全市整镇推进城乡一体化示范区、现代高科技农业示范区。在具体实施步骤上，分三个阶段，2012年为起步阶段。完成“白云人家”新区建设，全面启动“一主五新”建设。即围绕一个中心主城区建设白云人家、凤凰家园、人旺湖畔、青龙碧湾、姚庵新村等五个农村新社区。计划通过特色产业的发展壮大，争创乡村休闲旅游名镇、建设教育科研新镇、打造花卉苗木大镇。

二、拆迁安路工作成效明显

近年来，该乡按照襄阳市委、市政府和襄城区委、区政府的工作部署，围绕项目抓拆迁，关注民生抓安路，我们先后实地考察了中华紫薇园观光项目，千亩高效农产品示范园产业项目，“白云人家”社区504套安路房在建项目及湖北文理学院理工学院建设项目。他们在任务重、压力大的情况下，表现出了在困难面前不回避，在压力面前不退缩的精神状态，较好地确保了该乡社会和谐稳定。他们仅用10天时间就完成了101户家庭的拆迁安路工作，且未发生一例质疑事件，为城乡一体化建设奠定了坚实的基础。

1、目标明确，认识统一。城乡一体化建设关键在拆迁安路，拆迁与安路相辅相成，解决好安路可以促进和推动拆迁。该乡党委一班人思想高度统一，认识高度一致，把拆迁安路作为促进城乡一体化建设的重要环节，摆上重要的议事日程，特别是城乡一体化规划该乡确立了以项目建设确定拆迁工作进度的基本思路，明确了安路房征地，重点工程、经营性地块、产业园区项目、社会公益事业项目等五大类拆迁项目，坚持以人为本，以建促拆，安路先行的理念得到升华落实，安路工作被放在更加突出的位路。

2、程序规范、举措有力。该乡拆迁工作措施有力，按照有情操作、无情拆迁的方式，抓住拆迁这个牛鼻子，他们规定09年以前存在的违章建筑本次拆迁时给予认定补偿，09年以后在建的违章建筑不予认可；补偿标准按物价部门认定为准，并张榜公示，接受社会监督；安路标准按每户180m²为准，老房面积则以现金形式多退少补。加大征地拆迁前期各项手续的办理力度。

该乡动迁工作思路严密，不遗余力做动员拆迁工作，同时严格执行拆迁政策，通过建立工作制度，规范操作程序，做到公平、公正、公开。通过对非住宅拆迁建立严格的会审制度，确保非住宅拆迁补偿科学合理。“百姓人家”社区安路房按

照商品房的要求建设，环境优美，设施齐全的三层小高楼样板房随时供被拆迁群众观摩。

3、千方百计、帮助安路。为妥善处理和解决被拆迁群众的过渡安路问题，该乡想尽了办法，通过挖掘整合各方面资源，最大限度地帮助群众解决过渡安路问题，他们创新安路方式，出台安路房承租办法，缓解安路工作压力，并根据该乡实际落实一批临时性安路房，酌情提高过渡费标准；对外过渡拆迁群众办理婚丧嫁娶，给予特别的经济补贴；通过开展走访慰问活动，向在外过渡的每户家庭发放特殊补助救助；通过租赁闲路用房，改建老校舍等办法帮助解决老弱病残等困难家庭的临时性过渡安路，这一为民措施，得到了襄阳市委书记范锐平同志的高度肯定。

三、拆迁安路工作面临的困难和问题

调研过程中，针对拆迁安路工作，也存在和反映出了一些困难和问题，主要表现在以下四个方面。

性用房和安路房的建设进度。

2、清零工作有待突破。尽管该乡拆迁总体进度较快，但由于少数群众没有完成拆迁，未实行整体拆平，如千亩高效农产品示范园产业项目征地范围内仍有数十户尚未拆迁、拆平，也导致该项目不能完整落地，对后续发展造成影响。

3、拆迁工作氛围有待改善。我们考察调研中不凡引发部分群众对拆迁工作的片面理解。拆迁宏观政策趋紧，政府房屋征收补偿标准与部分群众对拆迁补偿的期望有较大差距，不可否认在一定程度上增添了拆迁工作的难度。

4、腾地利用率有待提高。该乡群众顾全大局，拆房移家，为城乡一体化建设腾出了空间，作出了牺牲和贡献。他们对政府拆迁土地的利用建设充满着期待，从调研情况来看，该乡

虽然项目引进工作成效较大，但项目不多，土地有效利用率偏低。

四、对我市拆迁安路工作的几点建议

城市建设发展最终目的是让人民群众共享城市建设成果，实现城市发展与人民群众改善居住条件的双赢，使拆迁工作顺民意、得民心。

房建设；二是提品位，优先选择地块好、配套齐、环境优的地方，高标准建设安路房。

2、突出重点，依法操作。确保拆迁安路工作顺利推进。继续发扬“5+2”、“白加黑”工作法，勇于担当、敢于担当，突破难点，力求实现拆迁整体拆平，确保建设工作顺利进行。认真分析研究“钉子户”形成的原因，依法合理利用行政裁决和行政强拆手段，防止抱团阻拆和群体性上访事件的发生；二是坚持“净地”出让，规避引发社会矛盾；三是完善拆迁政策，在充分了解基层实际和群众愿意的基础上，对我市现有拆迁政策进行梳理和完善，不断提高拆迁工作公信力，从有利于民生角度出发，尽可能做到统一补偿标准，使政策更趋于科学、合理、平衡、稳定、连续；四是高度关注拆迁企业职工和被征地农民的就业问题。

3、强化宣传，注重引导。良好的舆论宣传是拆迁工作有效推进的重要举措。要突出正面宣传，多宣传我市建设的宏伟蓝图以及实施城市建设给城市面貌和人民群众带来的巨大变化。

4、强化招商引资，努力实现迁村腾地发展的最大利益。目前我市各专业园区建设已初现雏形，但入驻项目全、规模小，且有些大项目生产建设比较分散凌乱，如：奥新粮油一、二、三期项目。必须改变“高、大、新、精”集聚产业偏少的局面。

5、加强调研，及早谋划。我市计划组建60个新兴社区，必然会出现安路小区管理保障方面的问题，随着拆迁工作的不断推进，怎么安路？怎么管理必须及早谋划。

项目为依托，以社区为载体，社会广泛支持，群众主动参与，稳妥推进我市城乡建设工作。

由于本人水平有限，加之考察调研时间仓促，对尹集城乡一体化建设作法了解的不够客观、全面、深入，文中可能出现许多不足，仅供领导参考。

拆迁村调研报告篇二

拆迁安置工作是转型增速的基础、是赶超发展的依托、也是提升锡山城市形象和发展能力的大局所系。今年9月下旬以来，区人大常委会成立了由主要领导及分工领导带队，相关机构负责人参加的调研组，到基层各板块分别走访了解情况，并组织建设、房管、国土、规划、民政等相关职能部门召开座谈会听取意见。现将调研及思考的有关情况综述如下：

一、拆迁安置工作成绩显著

近年来，尤其是今年以来，全区各级紧紧围绕区委、区政府的工作部署，围绕项目抓拆迁，关注民生抓安置，在任务重、压力大的情况下，表现出在困难面前不回避、在压力面前不退缩的精神状态，以前所未有的强度、速度、力度推进拆迁工作，同时也较好地确保了社会和谐稳定。至10月底，全区累计完成拆迁量444万平方米，安置房建设项目开工45个，总面积达421.6万平方米，为全区转型提升、赶超发展奠定了坚实基础。

1. 目标明确，认识统一。大拆迁、大发展，不拆迁、难发展。拆迁与安置相辅相成，解决好安置可以促进和推动拆迁。各板块思想高度统一，认识高度一致，都把拆迁安置摆上了突

出位置，作为当前促进转型升级、加快赶超发展的首选环节。特别是今年以来，全区统一确立了以项目定拆迁的基本思路，明确了安置房腾地、重点工程、经营性地块、产业园区项目、社会事业项目等五大类拆迁项目。以建促拆、安置先行的理念得到进一步强化，安置工作被放在了更加突出的位置。

2. 程序规范，举措有力。拆迁工作措施有力，各板块突出依法操作，按照依法拆迁、规范拆迁的要求，加大征地拆迁前期各项手续的办理力度，做到依法依规拆迁。动迁工作思路严密，发扬了钉劲、韧劲、磨劲，不厌其烦、不遗余力做动员拆迁工作。同时，严格执行拆迁政策，通过建立工作制度，规范各项操作程序，做到公平、公正、公开。如安镇街道明确要求对住宅拆迁建筑面积、合法面积、安置面积等信息进行统一上墙公示，主动接受群众监督；东亭、东北塘街道对非住宅拆迁建立严格的会审制度，通过层层把关，确保非住宅拆迁补偿的公平、公正。安置工作措施有力，顺应时代发展的潮流，各板块按照商品房的要求建设安置房，部分板块规划设计建设了一批品质上乘、环境优美、设施齐全的小高层和高层精品安置房小区。

3、千方百计，帮助安置。为妥善处理和解决被拆迁群众的过渡安置问题，各板块动足了脑筋，想尽了办法，通过挖掘整合各方面资源，尽最大努力帮助他们解决过渡安置的问题。如东亭街道大力创新安置工作方式，出台安置房承租办法，努力缓解安置工作的压力，并根据实际情况，落实一批临时安置房，酌情提高了过渡费标准。锡北镇、安镇街道等对在外过渡拆迁户办理婚丧事，给予特别的经济补贴，开展暑期走访慰问，向在外过渡的每户家庭发放一定数额的高温慰问金。鹅湖、羊尖、东港、东北塘、云林、厚桥等地分别通过建设临时过渡房、租赁轻纺城、印刷包装城等部分闲置用房和改建老医院、老中学、厂房等办法帮助解决老弱病残等困难家庭的临时过渡安置。政府的这一系列为民举措，也得到了群众的广泛认可和拥护。

二、拆迁安置工作面临的困难和问题

调研中，各板块及有关部门针对当前拆迁安置工作，也集中反映了一些困难和问题，主要有以下四个方面：

1. 安置房建设有待加快。当前，安置房短缺是直接导致拆迁工作进展缓慢的最大阻碍。调研中反映，安置优先的理念尚未牢固确立，加之用地指标收紧、前期手续办理不及时、建设单位施工力量不足以及小高层和高层安置房建设周期长、质量要求高等因素，是导致当前安置房建设迟缓的主要原因。目前我区累计有过渡户12680户（其中全过渡8865户，半过渡3815户），全区安置房缺口较大，多数过渡户需要2年左右时间才能全部安置到位。从调研中也了解到，安置过渡费支出数额较大，已成为各板块的重要负担。无论是从加快安置拆迁群众，还是减轻财政压力方面考虑，都要求各板块高度重视，加快安置房的建设。

2. 清点工作有待突破。尽管目前全区拆迁的总体进度较快，但部分项目，由于少数居民没有完成拆迁，未能实现项目的整体拆平，也导致了一些优质的大项目不能快速引进落地，对后续发展造成了影响。一些即将交地的重点出让地块，由于拆迁工作不能按时到位，也将面临违约风险。今年已启动的121个拆迁项目仅有52个完成清点可交地，占拆迁项目总量的47%。有15个项目因为存在十户以下居民没有完成拆迁而没有最终拆平，已经严重影响并制约了我区项目拆迁工作的整体成效。

3. 拆迁工作氛围有待改善。媒体和社会舆论过度报道时有发生的事件，引发了部分群众对拆迁工作的片面理解。拆迁宏观政策趋紧，国家房屋征收与补偿条例即将出台，在此大环境下，不可否认在一定程度上也造成了我区拆迁工作人员的“瞻前顾后”、“缩手缩脚”。部分群众对拆迁补偿的期望值过高，也增添了拆迁工作的难度。为此，改善好、营造好区内的拆迁环境很有必要。

4. 腾地利用率有待提高。绝大多数群众顾全大局，拆迁易家，为地方建设发展腾出了空间，作出了贡献和牺牲。当前，他们对政府拆迁土地的利用建设充满了期待。通过近年来对拆迁工作的大力推进，全区为加快转型赶超提供了土地资源储备。从目前掌握的情况看，由于招商选资、项目引进工作成效还不够显著，对这部分已拆出土地的总体利用率还不是很高的，符合产业发展的优质项目入驻不多，拆迁带来的发展优势还未能完全凸显。

三、做好拆迁安置工作的几点建议

城市建设发展的最终目的是让人民群众共享城市建设成果，实现城市发展与人民群众改善居住条件的双赢。当前，全区各级各部门需要把合理安置拆迁群众、提升居民居住质量贯穿于城市拆迁建设的全过程，做到将改善城市面貌与提高群众生活质量有机结合，让拆迁切实提高人民群众的幸福指数，使拆迁工作顺民意、达民情、暖民心。

1. 立足当前，着眼超前，加快高品质安置房建设。随着城市建设的深入推进，安置房建设将成为当前及今后一个时期最大的民生工程。各级各部门应高度重视，努力把这项民生工程办实、办好。一是加快建设。以实现“零过渡”为目标，根据过渡规模和拆迁计划，在做好需求分析和计划预测的基础上，科学放量安置房规模，优先安排计划，优先保障资金，优先配备人员，加快安置房启动实施，确保安置房建设逐步还清旧账，不欠新账，适度超前。二是提升品质。大力推广东亭、东北塘、安镇街道把最好的地段用于建设高品质安置房的好做法，优先选择地段好、配套齐、环境优的地块，高标准规划建设拆迁安置房，积极引入实力强、品牌优、社会责任感强的优秀房地产企业参与建设。通过强化设计，完善社区环境、生活服务、景观绿化等居住与配套服务功能，实现安置房建设品质的新提升。三是完善手续。各板块应严格按照有关规定，超前谋划，主动衔接，加快办理安置房建设有关手续，务必做到手续齐全后方能开工建设。

2. 突出重点，依法操作，确保拆迁安置工作的顺利推进。做好拆迁安置工作，要突出实施清点、“净地”出让、政策完善、安置房办证、拆迁企业职工和被征地农民就业这些重点，坚持依法操作，有序推进。一是抓好实施清点。继续发扬“5+2”、“白加黑”的工作干劲，勇于攻坚克难，突破工作难点，组织实施好清点工作，力求实现整体拆平，确保一批重大项目的入驻。认真分析研究“钉子户”形成的原因，依法合理利用行政裁决和行政强拆手段，采取一些有效的对策，特别要注重防止一些“钉子户”抱团的情况。二是坚持“净地”出让。“毛地”出让一方面不利于拆迁的进行，易引发社会矛盾；另一方面逾期不能完成拆平交地，政府还将面临地块出让违约的风险。从加快项目建设和保障社会稳定的角度考虑，倡导国有土地挂牌要坚持“净地”出让。三是完善拆迁政策。在深入调研，充分了解基层实际和群众意愿的基础上，对当前我区现有的拆迁政策进行梳理和完善，从有利于民生的角度出发，尽可能的做到统一，逐步提高补偿标准，使制定的政策更趋于科学、合理，易于被广大群众所接受。同时，保持政策的平衡性、稳定性和连续性，加强对拆迁政策实施操作的统一管理，把拆迁工作的各个环节都置于广大群众的监督之下，提高拆迁工作的公信力，避免因拆迁不公而引发矛盾。对于老、弱、病、残等特殊困难家庭，应充分体现政府关怀，做到依法拆迁、友情操作，全力帮助解决他们的合理要求和困难。四是加快安置房办证。办理安置房“两证”，既是维护被拆迁人合法权益的现实需要，也是政府关注民生、服务民生的重要举措。当前，要努力通过各项工作的完善，为申请安置房“两证”办理创造条件。继续以深入开展安置房建设清理规范工作为契机，及时完善建设项目土地、规划、建设、安置等手续，做到在竣工验收前完成所有手续，确保能够尽快进入办证程序。针对安置房大修基金的归集问题，应尽快列出明确计划逐步加以推进。五是高度关注拆迁企业职工和被征地农民就业问题。近年来，东亭、东北塘、安镇街道等地非住宅拆迁超过了拆迁总量的一半以上。由于不少本地搬迁企业达不到入园标准，选择关闭停产或迁至异地发展，不少职工不愿随企业搬迁，面临失

业或者再就业。据区人保局近期在东亭、安镇街道开展的一项调查数据反映□20xx年1月份以来，因拆迁企业关闭停产和不愿随企业搬迁而解除劳动关系的本地职工有266人。这些职工的就业问题需要引起广泛关注。同时，拆迁项目的快速推进，导致不少农民放弃土地承包经营权，需要高度关注被征地农民就业工作。区各有关部门应通过加大转岗培训、组织专场招聘、扶持创业和开发公益性岗位等途径，不断拓宽就业渠道，努力实现拆迁企业失业职工和被征地农民的就业工作。

3. 强化宣传，注重引导，营造锡山拆迁的良好氛围。良好的宣传氛围是拆迁工作有效推进的重要保证。当前，要高度重视和营造好我区的拆迁环境，继续通过各种宣传方式和途径，突出深化正面宣传，多宣传锡山建设的宏伟蓝图、拆迁安置的重大意义，以及实施城市现代化发展战略给城市面貌和群众生活带来的巨大变化，让“拆迁是为了改善百姓生活、拆迁是为了加快锡山发展”的观念深入人心，调动全区上下广泛支持、主动参与、齐心协力做好这项工作。

4. 高端合作，强化招商，努力实现腾地发展的最大效益。坚持“三高”原则，加强高端合作和重大项目的招商引资工作，积极引进符合地区产业发展的“高、大、新”项目，努力实现赶超发展的新突破。通过前期的努力，各板块的专业园区建设已经初现雏形。改变当前项目落地少，尤其是高端集聚效应的产业项目仍较少的局面，需要长远规划、合力推动，重点是加强同京、沪、深城市 and 高校、科研院所、央企等之间的高端合作，使得每个产业园区尽快完成具有技术含量、产业特色、品牌特征的1—2家龙头企业落地，通过这些龙头企业进一步带动产业链的延伸发展，实现腾地发展的最大效益。继续发挥好重点企业重点项目建设发展联席会议等制度的作用，扎实做好项目的各项服务工作，确保项目早建设、早投产、早收益。

5. 及早谋划，加强调研，加速安置小区管理的保障跟进。随

着拆迁工作的快速推进，我区的安置小区呈现出逐年增多的趋势。从调研中了解到，当前拆迁安置过程中，原一个村的村民被分别安置于多个小区、一个小区安置多个村村民的现象十分普遍，甚至还存在着跨镇、跨街道安置的情况。安置小区普遍存在着房屋出租率高，人户分离现象严重的实际问题，由于居管分离和社区管理机构缺失，导致了安置小区管不了、原村（社区）管不着的局面，形成了社会管理的盲点和死角，也给群众办事造成极大不便。目前，全区各级的工作重心相对都集中在拆迁和安置阶段，但对安置以后的管理问题重视程度不够。各有关部门和地区要坚持属地管理的原则，对于一些符合建居条件的安置小区，通过整合，理顺各类关系，合理制订安置小区的建居计划并加紧实施，尽快建立管理机构，打破目前管理真空的局面。同时，兼顾考虑好安置小区的党建、群团等工作。此外，因大面积拆迁，部分行政村已“名存实亡”，被形象的称为“空壳村”。如何处置这部分村的股份制资产、村民变居民、撤村建居、行政村转化为城市社区等问题，有关部门应尽快列入议事日程，抓紧研究，妥善处理。

拆迁村调研报告篇三

征地拆迁事关益阳发展全局，事关群众切身利益，事关社会和谐稳定，是一项十分重要、也十分棘手的工作。根据市委主要领导指示，最近，由市委政研室牵头，市国土资源局、市人民政府征地拆迁事务处(以下简称“市征拆处”)配合，就中心城区征地拆迁体制等问题进行了专题调查。调查组先后到益阳高新区、赫山区、资阳区、市国土资源局、市房管局分别听取了情况介绍和意见建议，召开了市建设局、市规划局、市城建投、市中级人民法院、市法制办等单位相关负责同志座谈会，组织财政、编办就有关问题进行了探讨，召开了“三区”部分村党支部书记座谈会，就征地拆迁问题听取了基层干部的意见。现将调查情况报告如下：

一、中心城区征地拆迁体制现状及存在的问题

目前中心城区集体土地的征地拆迁由市征拆处代表市人民政府实施行政许可，并进行具体的征地、拆迁、安置工作。每宗地的征用拆迁大约要经过20个程序，包括接受项目主体申请、组织用地预审、上报省国土资源厅审查、发布征地公告、支付补偿资金、拆迁安置等等。征地拆迁安置的具体操作主要有三种模式：

一是由市征拆处直接承担，有关区、乡(镇)、村组配合。在这一模式中，包括公告、丈量、安置在内的所有工作环节和步骤都由市征拆处完成，村组干部协助配合做工作。这部分主要是城建投的储备土地、市本级重点项目用地等。比如益阳大道两厢部分土地的征拆。这一模式在工作中大约占35%。

二是由市征拆处领导监督、“三区”具体负责。这种模式主要是园区用地(也包括“三区”的其它部分项目)。目前市征拆处分别在益阳高新区、龙岭工业园、长春工业园设立了征地拆迁办公室，由这几个办公室按法定程序出示法律文书，进行业务指导帮助，具体工作主要是由“一区两园”负责，相关村组配合完成拆迁和安置工作。这一模式在工作中大约占50%。

三是益阳高新区、赫山区、资阳区自行组织征拆。即“三区”在未取得征地拆迁许可的情况下，以区重点办、项目指挥部名义组织实施，或交由区建设局、各园区拆迁部、区国土资源分局征地拆迁测绘队等部门进行征地拆迁。比如资阳台资工业园部分项目、赫山茶叶市场部分配套项目、益阳高新区部分项目等。这一模式在工作中约占15%。

当前中心城区征拆工作体制主要存在三个问题：

(一) 机构设置与工作职责不相适应

市征拆处是归口市国土资源局管理的正科级差额拨款事业单位，主任高配为副处级(一直未配备到位)。市事业单位登记

管理局核定其“宗旨和业务范围”是：“代表市人民政府承办全市重大建设项目和市内所有建设单位和个人用地征地拆迁工作”。目前市征拆处实际承担的职责主要有8项：新增建设用地报批资料的组织，代表市人民政府实施征地拆迁，确定安置地，领导“一区两园”的拆迁工作，参与市人民政府征拆安置政策的制定，协调征拆矛盾、应诉，协调各级各相关部门支持征拆，申请司法强制腾地。

实际工作中，市征拆处除行政许可外，主要工作就是协调。其协调上至市规划局、市建设局、市中级人民法院、“三区”政府等，横向涉及市国土资源局的8个内设科室，向下延伸到了乡镇、村、组、农户，范围相当广，中间所要调处的利益冲突、矛盾纠纷层出不穷。要一个正科级单位代表市人民政府去协调“三区”和市直部门单位，事实上很难做到。

(二) 人员配备与工作任务不相适应

一是工作量大、人员少。这些年，随着城市的加速扩容、招商项目的大量进驻，中心城区征地拆迁工作量大幅增加。前些年，中心城区平均每年集体土地的征用拆迁面积为3000亩左右，20xx年为4500亩，预计今年将达到5000亩以上，相当于每年征拆一个行政村。目前市征拆处的工作涉及到“三区”的56个行政村，近段必须完成的征拆任务涉及龙洲路建设、十洲路建设、益宁城际干道建设等8个重点项目80多宗地。而市征拆处在编在岗人员仅有9人，要高效完成这些工作，确实人手不够。

二是人员素质与工作要求差距较大。由于拆迁任务重、时间紧，市里专门机构人员少，“三区”纷纷从机关单位临时抽调工作人员进行拆迁。这从推动工作的需要来说是必要的。但是临时抽调的工作人员素质参差不齐，相当一部分人不具备从事拆迁工作所应有的法律法规知识、群众工作经验及专业技术知识，容易引发种种问题。比如有的为了尽快完成任务，常常人为地改变征拆补偿安置政策，形成了一个工作队

实行一个拆迁标准甚至多个标准的混乱局面。

(三) 工作机制与依法高效办事的要求不相适应

征地拆迁工作既要依法又要高效。但目前的工作机制远不能与依法高效的要求相适应。一是市与区之间没有统筹协调机制。征地拆迁许可权在市级，但大部分拆迁任务由“三区”承担，这之间有很多事项需要沟通衔接、共同协调解决，但目前市征拆处事实上不能承担协调职责，政府也没有形成统一规范的协调机制，出现问题往往由市委、市政府领导临时出面协调，政策口径很难统一。二是市与区在征拆工作中是松散关系，没有规范约束。市征拆处本来人手就少，没有主动管“三区”的征拆；而“三区”为了加快征拆速度，常自主征拆，当搞不下去时才回过头来找市里，造成了工作被动。如大桃路建设，从1996年开始由赫山区重点办进行征拆，到20xx年几栋房子拆不下了，才告知市征拆处。三是各级征拆相关部门没有形成配合联动机制。征地拆迁工作是一项系统工程，涉及国土、建设、规划、电力、自来水等20多个部门，只有各部门齐心协力、形成合力，才能把工作做好。但当前相关部门的工作还没有形成联动机制。比如，目前高新区铺开了18个征地拆迁安置点建设，至少需要新架18台变压器，但目前只架了4台。自来水管道路铺设也存在类似问题。配套设施跟不上，直接影响了拆迁安置进度。

二、目前这种征拆体制带来的不利影响

主要表现在五个方面。

(一) 部分拆迁主体不合法。《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条第一、四款规定，征用土地方案经依法批准后，由被征用土地所在地的市、县政府进行公告并组织实施，市、县政府土地行政主管部门根据征用土地方案，拟订征地、补偿安置方案并进行公告，地级市所辖区人民政府无权发布征地拆迁公告。而目前“三区”有一部分征地拆迁，

无论是征用土地公告，还是征地补偿、安置方案公告，大多是以不具备法定主体资格的区重点办、项目指挥部、园区拆迁部等的名义进行，其做法是不合法的。

(二)实际补偿标准不一□20xx年市人民政府出台的《益阳市征地拆迁补偿安置办法》(3号令)和20xx年市人民政府出台的《益阳市集体土地上房屋拆迁补偿安置办法》(4号令)，从政策上统一了集体土地上征拆安置补偿标准。但在实际工作中，由于体制不顺，“三区”各自为政，造成了一个补偿政策多个补偿标准的局面。一是补偿范围不一致。主要情形有：房屋周边的青苗在征地时已经补偿，在拆迁房屋时又重新列入补偿范围；房屋自然隔热层是房屋主体，已列入房屋拆迁补偿范围，但有的区将其作为“小屋面”，在房屋主体补偿之外另行追加补偿，等等，均有悖于4号令。二是台基安置面积不一致。益阳医专、城市学院新校区建设征拆任务分别由高新区和龙岭工业园完成。在工作中，高新区严格按每户60平方米划给安置宅基地台基，而龙岭工业园为了加快拆迁进度、降低工作难度，按每户80平方米、甚至120平方米划给安置宅基地台基，造成了当地群众的攀比设阻。大明村以前属龙岭工业园管，执行的安置台基面积是每户120平方米，而去年大明村划给高新区，只能执行每户60平方米安置台基的政策，拆迁时很难做通群众工作。三是丈量标准不一致。拆迁中没有统一明确的丈量主体，导致个别工作人员在丈量房屋面积时“放水”，左邻右舍差不多大小的房子，丈量结果却相差十几、几十个平方，导致补偿不均，群众意见大。市征拆处20xx年在赫山区抽查两个征拆项目，结果区里丈量的面积比市里抽查丈量的面积大20%。四是对个别刁蛮户被迫提高征拆标准。有的地方在征地拆迁中，没有按政策严格控制，对胡搅蛮缠的，为了尽快解决问题，往往以多支付费用的妥协方式解决，而对于势单力薄的，则往往采取强制手段。

(三)基础工作薄弱。由于市征拆处力量有限，区里拆迁工作有待规范，再加上市与区在征地拆迁工作中缺乏协调，各相

关部门配合松散，导致征地拆迁基础工作薄弱，没有一个部门牵头收集整理各种征拆户信息档案。特别是村民户籍信息、婚姻信息、村民实际房屋数量、安置户信息、衍生安置户信息等等，都是征地拆迁工作中必须掌握的重要信息。这些信息资料的缺失，给征地拆迁工作带来了很大的难度。比如有的村民在安置中一户多基，有的以假离婚来骗取安置补偿和安置台基，有的被安置了几次。这样导致该安置的安置不了，不该安置的多处安置，群众意见很大。市城建投反映，赫山区毛家塘村总户数为765户，安置面积达到了300亩，根据安置经验推算，每亩安置面积至少可安置4户拆迁户(包括配套设施)，300亩安置面积至少可安置1200户拆迁户，而村里现在仍然说安置点面积少了，但有关部门又拿不出具体资料来证明他们的违规安置问题。

(四)程序不规范。由于缺乏市征拆部门的必要指导，区重点办、项目指挥部抽调来的工作人员业务不熟，在征地拆迁过程中出现了行政指挥的随意性，导致工作程序违法，成为征拆诉讼的主要起因。一是未经批准实施征拆。按程序，只有在收到省国土资源厅的建设用地许可批文后，才能进行征地拆迁工作。但为了赶进度、及时交地，有一些项目常等不及批复即开始拆迁。二是不按规定公告或公告内容不全。国土资源部《征用土地公告办法》规定：征用农民集体土地的，征用土地文件和征地补偿、安置方案应当在被征用土地所在地的村、组以书面形式公告；被征用土地所在地的市、县人民政府应当在收到征用土地方案批准文件之日起10个工作日内进行征用土地公告。由于区里知道自身无公告主体资格，所以有些项目用地干脆不公告。有些以“三区”名义进行公告的，也未按规定的内容进行，要素不全，内容不完整。三是没有按规定听取群众意见。《土地管理法》第四十八条规定：征地补偿、安置方案公告后应听取被征地村集体经济组织和农民意见。但实际工作中有的地方省略了这一程序。正是由于一些征拆项目一开始就不按程序走，遇到困难才“补火”，反而耽误了征拆时间。赫山区毛家塘村涉及梓山苑小区配套开发用地，需迁坟486座，去年11月，赫山以区重点办名义发

布迁坟公告(不具备公告主体资格),公告期满后采取强制迁坟措施(没按程序申请),导致当地群众不满,于今年3月“两会”期间集访省政府,造成了很不好的影响。现在只能回过头来重新申请市征拆处走相关工作程序,大大延误了征拆时间。

(五)增加了征拆成本。目前,征地拆迁补偿经费的运作模式是:项目主体通过招、拍、挂取得土地后,按规定将土地使用权取得款交市财政,市财政将征拆成本按土地来源分别付给市城建投或市土地储备中心,再由市城建投或市土地储备中心支付给市征拆处或“三区”重点办、长春工业园、龙岭工业园,上述部门再将补偿经费交给村,然后由村上按比例留成后分发给拆迁户。由于补偿经费是市财政支付的,而财政并没有监督这批经费运行的全过程,代表市人民政府的市征拆处又没有力量、在现行体制下也不可能全程监控到补偿经费的运行过程,因此造成资金管理漏洞,也引起了各方争利。一方面,群众向政府争利。比如:一些农户只要获得征地信息,就在征地拆迁前大肆抢种、抢栽、抢修、抢建,实施拆迁时就漫天要价,很多时候,具体实施的基层组织往往被迫迁就。另一方面,下级(包括区、办事处、镇、村)向市里争利。比如多造拆迁预算、丈量“放水”等等,各级都可以从中得利,这无形中增加了政府征地拆迁成本。

三、对理顺中心城区征地拆迁体制的建议

(一)调整机构设置,科学界定职能

根据工作需要,借鉴常德、娄底等地做法,建议将益阳市人民政府征地拆迁事务处升格为副处级全额拨款事业单位,同时加挂“益阳市人民政府征地拆迁办公室”牌子,归口市国土资源局管理。主要职能是:组织新增建设用地报批,代表市人民政府实施集体土地上的征地拆迁安置,统一规范“三区”城市规划区范围内集体土地上的拆迁安置,为市人民政府调整完善征地拆迁安置政策当好参谋,协调各级各相关部

门支持征地拆迁安置工作，接受农民群众咨询、来访，申请司法强制腾地，集体土地征地拆迁安置相关案件的应诉，收集整理征地拆迁信息资料。

升格后的市征拆处内设征拆一、二、三科、综合科和办公室，一、二、三科常驻“三区”，分别负责组织“三区”的征拆工作。设主任一名、副主任三名，三名副主任分别兼任一、二、三科科长。

(二) 配齐配强工作力量

建议市征拆处的人员定编25人为宜，其中征拆一科、二科、三科分别为5人，综合科、办公室9人。人员来源采取国土资源局内部调节和公开考选相结合的办法解决。

(三) 健全工作机制

一是规范相关程序。中心城区征地拆迁必须统一规范。要明确规定，中心城区所有集体土地上的征地拆迁主体是市征拆办公室，必须实行“四统一”，即：由市征拆办统一发布征地拆迁公告、统一丈量测绘、统一补偿标准、统一核算补偿费用。具体实施由“三区”和有关办事处、村密切配合，既依法办事，又形成合力。二是建立征地拆迁工作联系协调会议制度。由市人民政府分管领导牵头，市征拆办具体组织，市国土资源局、市房管局、市规划局、市建设局、市信访局、市公安局、市中级人民法院、“三区”等单位参加，定期召开征拆工作联系协调会议，商讨协调有关工作。三是规范征地拆迁补偿安置经费的发放管理。“三区”和各相关部门必须设立拆迁安置补偿经费专用帐户，严格做到专款专用；要严格区分拆迁补偿经费和工作经费，不能混同使用，更不能超越标准使用工作经费；财政、审计部门要完善监管办法，加强审计，严格监管。

四、当前征地拆迁工作要特别重视解决的四个问题

征地拆迁是一项十分敏感的工作，如果操作不当，会引发许多矛盾和问题。调查发现，影响益阳征地拆迁的因素除征拆体制机制问题外，还有四个问题比较突出，亟需引起高度重视，切实加以解决。

1、拆迁安置点建设问题。安置点建设是决定征地拆迁进度至关重要的一环。按有关规定，要先安置、后拆迁，被拆迁户在动迁腾地之前要落实好具体安置地块，完成该地块“三通一平”工作；被拆迁户的安置过渡期不应当超过9个月。事实上大多没有做到。近些年来，中心城区平均每年的拆迁安置达1000多户，绝大部分是采取货币补偿、异地(安置点)建房的安置方式。目前安置点建设制约主要存在三个问题：一是安置点缺乏统一规划，操作无所适从。无论是《益阳市城市总体规划》，还是《益阳市市区住房建设规划(20xx—20xx)》都没有对村民拆迁安置建房进行规范。龙岭工业园、长春工业园、高新区分别于20xx年、20xx年、20xx年制定(或修订)了详细规划，虽然确定了一批村民安置点，但由于用地调整等原因，部分安置点被反复变动，有的甚至被撤销而没有及时增补，客观上造成了安置地数量不足，影响前期操作，也导致了乱搭乱建、重复拆迁等问题。二是安置点选址相对偏僻，群众不满意。有的安置点被安排在偏僻地段，群众认为生活不便，缺少发展空间。有的安置点被安排在山丘区或低洼地，增加了建设成本，拉长了建设周期，群众也不愿意去。三是安置点建设滞后，历史遗留问题多。拆迁安置点从启动建设到投入使用有一定的建设周期。从实际看，由于建设主体不明、前期资金投入不够，我老秘网市中心城区现有安置点的建设严重滞后，道路、水电等基础设施配套慢，远远不能满足拆迁需要。高新区1995年至20xx年间完成了拆迁却没有及时进入安置点的农户达70%左右，近三年的拆迁户大部分还居住在亲戚、邻居家或者临时“过渡房”里，部分拆迁户在“过渡房”内一住数年甚至上十年。龙岭工业园在20xx-20xx年曾一度出现村组为主支配村民拆迁建房安置台基的做法，造成很多遗留问题。基于此，调查组建议：一是市里要抓紧

做好拆迁安置点详细规划。规划一经确定，就要严格执行，努力形成小区化的安置新区，避免重复拆迁。二是加大前期投入，适当超前建设拆迁安置点。三是要堵疏结合，在澄清底数、确认资格后，依法规范受理村民分户建房审批，按照一户一基、一律进拆迁安置点建房、手续齐全等要求批准村民建房，既堵死违法建房，又疏通合法建房。同时要下决心清理解决村民建房的有关历史遗留问题。

2、失地农民的后续保障问题。据统计，目前我老秘网市中心城区失地农民总数约3.5万人，其中益阳高新区0.92万人，赫山区1.45万人，资阳区1.13万人。由于目前我老秘网市尚未建立失地农民社会保障体系，加上缺乏就业创业技能，没有明确的未来预期，结果导致相当一部分拆迁户心理失衡，不配合政府和部门的工作，强揽工程、强装强卸等问题大量存在，造成项目建设环境不优。我们认为，失地农民也是城市的主人，他们为城市的发展让出土地，作出了牺牲，理应共享城市发展成果。所以，调查组建议：一是加紧出台失地农民社会保障办法。尽快出台失地农民社会养老保险、医疗保险办法，为他们解除后顾之忧。要加快完善失地农民转为城市社区居民的管理衔接。二是建立失地农民就业培训机制。政府设立专项资金，采取免费培训等方法，更多地为失地农民提供继续教育机会，提高失地农民的文化素质和职业技能，使其有能力自谋出路。同时，政府要加强拆迁安置点公益性岗位的开发，努力拓宽失地农民的就业空间。三是扶持发展集体经济。通过集体经济发展为失地农民提供就业机会，增加社会福利。

3、拆迁安置基础信息资料收集管理问题。调查中我们了解到，由于历史原因、管理缺位等，目前中心城区规划区内的居民和村民的土地、住房、分户等情况底子不清。特别是村(居)民建房情况混乱，没有手续或手续不全，绝大部分没有依法办理土地证、房产证，待实施征地拆迁时麻纱很多，严重影响拆迁进度。调查组建议：由国土、规划、公安、民政等部门抽调专门力量，会同三区有关街道(乡镇)、社区(村组)等

基层组织，对中心城区所有农户的在册人口、住房、田土、从业状况进行全面摸底调查，建立完整的信息档案，归集到市里统一管理、随时调阅，这将为征地拆迁工作带来很大的便利。

4、中心城区国有土地上房屋拆迁工作亟待加强。按照《中华人民共和国土地管理法》和《城市房屋拆迁管理条例》(国务院第305号令)的规定，根据土地权属不同，集体土地的征用拆迁和国有土地上的房屋拆迁管理机构分设。因此，目前中心城区国有土地上的房屋拆迁工作由市房管局(安全与拆迁管理科)代表市人民政府实施行政许可。随着益阳城市化进程的加快，这些年中心城区国有土地上的房屋拆迁工作量也随之剧增，过去每年拆迁量为20万平方米左右，今年中心城区计划拆迁房屋面积66.2万平方米、搬迁户数为7196户，相当于过去三年的总和。而目前市房管局安拆科仅有3人(其中1人从外科室抽调)。由于人员太少、机构设置与所承担的职责不相适应等原因，中心城区国有土地房屋拆迁行政管理远没有到位，以致有三分之一左右的房屋拆迁没有获得行政许可，隐藏了许多矛盾和问题。根据实际工作需要，借鉴娄底、岳阳等地做法，调查组建议：将市房管局的的城市房屋拆迁行政管理职能剥离出来，以其为基础成立“益阳市人民政府城市房屋拆迁管理办公室”，定为副处级全额拨款事业单位，归口市房管局管理。内设拆迁管理科、政策法规科、综合科。主要职能是：编制益阳市拆迁年度计划，代表市人民政府进行国有土地上拆迁行政许可，指导、监控全市国有土地上的房屋拆迁安置工作，拆迁行政裁决，拆迁单位资质管理，房屋拆迁安全监管，决定申请行政或司法强制拆迁，调处拆迁纠纷、处理征拆信访，国有土地拆迁安置相关案件的应诉，收集整理拆迁信息资料。建议市城市房屋拆迁管理办公室人员定编为12人，设主任1名、副主任1名，拆迁管理科5人、政策法规科2人、综合科3人，人员来源采取市房管局内部选拔和公开考选相结合的办法解决。

拆迁村调研报告篇四

——关于做好我市拆迁安置工作的调研和思考 拆迁安置工作调研报告

太仓市委、市政府提出“建设现代化新太仓”的宏伟目标，是贯彻党的“十八大”精神的重大举措。做好拆迁安置工作是现代化新太仓建设的重要保障，也是建设“和谐社会”的关键问题。最近，笔者结合自身工作，对全市拆迁安置工作进行了调研，并就如何突破这个“天下第一难”瓶颈，提出了思考和探索。

一、近年来拆迁安置工作的基本做法和评价 进入二十一世纪后，我市工业化和城市化的进程明显加速，而作为前期保障的拆迁安置工作，力度也逐步加大。2002年以后，在规划的引导下，我市年均拆迁量都在60万至80万平方米之间，其中70%为上世纪70至80年代建造的劣质城乡住宅。近年来拆迁安置工作呈现出四个方面的明显特点：一是与开发建设相同步。太仓港经济开发区港区、新区和各乡镇开发区的拓展，均以拆迁安置工作为基础。二是与现代化城市建设相适应。中心城区、新城区的一大批工业企业被“退二进三”，现代化建筑群拔地而起，这些均与拆迁安置密不可分。三是与新农村建设相

则，操作比较困难。乡镇一般采用“预拆迁”方法和农民进行协议拆迁。实际操作中，大部分农民都能理解和支持，但也有少数农民协商不通，形成了星星点点的“钉子户”现象。

二、当前拆迁工作存在的突出问题和成因

目前拆迁安置工作处于新老法律的转换时期，随着《物权法》和《城乡规划法》的实施，国家将重新出台新的拆迁征收《条例》。拆迁问题涉及到经济发展和社会稳定之大局，国家颁布新《条例》和与之相配套的法规，将有一个较长的过

渡时期。过渡期将继续实行2001年国务院颁布的《城市房屋拆迁条例》及其配套政策。分析当前拆迁安置工作成为“天下第一难”的成因，笔者认为有下列几个方面：1. 社会舆论的“失之偏颇”。个别地区的“违法强拆”和“不文明拆迁”，确实激化了社会矛盾。“重庆钉子户”和“广州钉子户”的处理，又使一部分群众错误地认为，拆迁都是非法的和违法的，惟有满足被拆迁人的要求，才是合法合理的。社会舆论的同情弱者心态，使一部分被拆迁人离开了法律和政策轨道，漫天要价，并以越级上访相“要挟”来争取“超大化”的利益。同样，一些严格执行拆迁安置政策，支持城乡建设的正面舆论又没有占据主流地位，这给拆迁安置工作带来了巨大的负面压力。2. 相关部门的“害怕心理”。拆迁安置是一个系统性很强的工作，从项目立项、拆迁许可、补偿安置到公示听证，涉及到10多个部门的监督和管理。在拆迁安置矛盾比较突出的情况下，少数政府部门怕被拆迁人“越级上访”，怕“发生群体事件”，怕被“无理纠缠”等“害怕心理”突出，造成拆迁安置各个环节上的“软作为”，增大了拆迁安置工作的难度。3. 拆迁政策的“政出多门”。当前拆迁工作基本上由基层政府和有关部门主导，拆迁主体的多元化，带来了补偿安置政策的多样化，“一区多价”、“一路多价”、“一组（村民组）多价”的现象时有发生。政策的不统一，客观上带来了被拆迁户的相互攀比现象，给“协议拆迁”带来了很大难度。同时，一些未经批准，由户主擅自变更性质的住宅用房，由于申领到了工商营业执照，业主自认为应按数倍于住宅房的商业用房价格进行补偿，其矛盾十分突出。4. 经济补偿的“越拆越高”。由于近年来房价的不断上升，使拆迁也通过“提高区位价，增加差额补贴，加大奖励力度”等手段提高经济补偿数额，造成“越拆越高”。尽管拆迁人承诺“同一项目、同一时间、同一价格”，但被拆迁人往往认为“先拆吃亏”、“后拆得利”，而期望通过拖后拆迁期限来获取更多的经济补偿。5. 安置方式的“配套不够”。目前，就拆迁难度而言是市区大于城郊，城郊大于农村。导致这种梯度差异的主要原因是安置方式的不同所致。农村大多采用“自拆自建”式联排别墅安置，被拆迁户由于受

“土地换社保”政策的吸引，拆迁积极性较高。而城市被拆迁户特别是城市拓展后形成的“城中村”，因居住上的观念问题，撤销村民建制后安置上的历史遗留问题，违章占地擅自搭建后取得的利益问题和破窗开店问题等，成为拆迁中的“难中之难”。另外，由于市区拆迁安置房建设上的“相对滞后”，也影响到了城市居民的拆迁积极性。

三、关于破解拆迁难题的思考和探讨

七、八十年代建造的设计标准低、建筑质量低，历史保存价值低的“三低建筑物”。通过科学论证和规划，将破旧不堪的老城区改造成现代化新城区，逐步实现工业企业向开发区集中，农村居住向新村集聚的目标，这是落实党的“十七大”精神，建设现代化新太仓的必然选择和重要途径，也是提高全市人民生活水平和居住水平的有效措施。要通过提高思想认识，破除目前存在的“难、怕、等”思想，形成有利于做好拆迁安置工作的良好氛围。

2. 必须健全工作机制。一是要落实责任机制。明确任务、明确分工、明确职责，充分调动拆迁工作人员责任性和积极性。

拆迁村调研报告篇五

城市房屋拆迁是一项社会活动，涉及多种法律关系，具有很强的时间性、政策性和计划性，它活动的每一步都涉及到人与人之间的关系，涉及到拆迁关系人之间的权利义务，涉及到千家万户的切身利益，涉及到城市建设的总体布局和城市功能的提高，涉及到社会的方方面面。总之城市拆迁是一个系统的社会工程。之所以如此，笔者就当前城市房屋拆迁工作应注意的几个问题谈谈自己的观点。

一、政府应该从城市房屋拆迁的实施程序中完全脱离出来城市拆迁是一种民事活动。是被拆迁人通过放弃被拆迁房屋及其附属物，以货币形式或产权调换的形式而取得拆迁补偿；

拆迁人通过对被拆迁人进行拆迁补偿而取得拆除被拆迁人房屋及其附属物的权利的活动。现行的《城市房屋拆迁管理条例》也明确规定了“县级以上地方人民政府是负责管理房屋拆迁工作的部门，对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。”就是说城市拆迁工作已由原来的政府行为，转为民事行为，是拆迁人与被拆迁人双方的民事活动。政府在城市房屋拆迁活动中的法律地位不再是领导者，而是监督者、管理者。因此，政府必须从城市房屋拆迁的实施程序中脱离出来，行使好“三种权利”，即：拆迁计划权，监督管理权，行政执法权。再不能既当“运动员”，又当“裁判员”，切实履行依法保护拆迁当事人各方合法权益的职能，使城市房屋拆迁完全按照市场规则来运作。

二、拆迁管理部门应该从宏观上加强对拆迁规模的计划与控制城市房屋拆迁是一项系统工程，涉及到城市建设规划，城盘区域发展，城市国民经济计划，居民安居乐业，城市社会稳定等重大问题。因此，城市房屋拆迁必须按计划、有步骤地进行，坚持符合城市规划的原则。规划是城市建设和开发的生命线，也是城市房屋拆迁的生命线；规划是制定拆迁计划的依据，拆迁计划又是实施规划的前奏曲。如果拆迁计划缺乏科学性，不按规划定计划，必然导致拆迁工作滥而无序，难而无策。

三、制定和完善拆迁补偿安置政策是当务之急现行《城市房屋拆迁管理条例》已经实施一年的多了，有些地方拆迁仍按原条例办事，补偿安置政策还是以前的，引发了不少上访、围攻、堵门、堵塞交通等事件。因此，当前当务之急是尽快制定或完善既切合本地区经济规律和社会发展的要求，又符合现行条例规定的拆迁补偿安置政策。既要防止拆迁人为牟取暴利而任意压低拆迁补偿、安置标准，又要防止被拆迁人漫天要价，胡搅蛮缠。众所周知房屋拆迁受损失、受影响最大的是被拆迁人。因此，希望相关部门在制定拆迁安置政策时，尽可能在政策上给被拆迁人一个宽松的补偿安置的选择方案，如货币补偿，产权调换，城镇廉租房，经济适用房等。

不能采取单一性或类似于单一性补偿、安置方案。没有挑选余地的补偿、安置方案，会使城市房屋拆迁工作陷入困境。

四、拆迁人要注意准确定位自己城市拆迁本身是民事活动，民事活动中的拆迁当事人法律地位是平等的。

集中表现在：

- 1、享有平等的保护自己民事权益不受侵犯的权利；
- 2、享有在行政裁决和民事诉讼中平等地位的权利；
- 3、各自都有不服拆迁管理行政行为，并提起诉讼的权利；
- 4、各自都有权放弃或处分自己权利；
- 5、都有遵守拆迁法律、法规和拆迁期限的义务；
- 6、都有接受拆迁行政管理部门依法管理、监督的义务；
- 7、都有履行拆迁合同约定的义务；
- 8、都有履行法院对拆迁纠纷所作的已发生法律效力判决、裁定的义务。

总之，拆迁人无论是手握大权的政府机关，还是腰缠亿元的开发商，在拆迁中他与平民百姓的身份是平等的，法律地位是平等的。而现在有些开发商或拆迁人在拆迁中不能准确的定位自己，故意夸大拆迁的行政意义。有的不是与被拆迁人平等协商，而是把申请行政强拆或申请法院强拆放在前提，有的该测算补给被拆迁人的，而漏算、少算、甚至故意不算。这结真让人们百思不得其解。

五、要注意加强拆迁队伍素质的培养和教育从当前拆迁市场来看，能胜任城市拆迁工作的拆迁企业还为数不多，他们除

了机构的功能不健全，自有资金缺乏，抗风险能力差等原因外，主要还是队伍不适应拆迁工作市场化运作的要求，技术、经济、管理人员明显缺少，尤其缺少能熟练掌握与拆迁相关的法律、法规、政策以及其他拆迁业务知识的人，缺少有一定社会阅历、工作经历，且知识渊博的、资深的、善做思想工作的人。城市房屋拆迁工作是做人的工作，是危险性很大的工作，是利益冲突最突出的工作，因此，建议城市房屋拆迁管理部门不仅要严格房屋拆迁许可证的颁发，还要加强对拆迁人员的资格培训，尽快培养一批能掌握拆迁政策法规、熟悉拆迁业务、接受群众监督、遵守职业道德的拆迁业务骨干充实到拆迁队伍中去，实行无证不上岗的制约机制。

六、要稳妥应对城市房屋拆迁工作中出现的新问题现行《城市房屋拆迁管理条例》已经在原条例基础上作了较大的、切合实际的修改。

但是社会又进步了，经济又发展了，很多新情况新问题又表露出来，如：

- 1、对私营企业、外资企业等私有厂房、设施的拆迁，如何补偿和安置？
- 2、企业拆迁后，职工解除合同的损失谁补偿？
- 4、对恶意违章搭建、抢种抢植企图套取拆迁补偿的，如何处罚？
- 5、拆迁计划制定后，拆迁地块上的建筑物、种植物的现状保全工作由谁完成？
- 6、拆迁中房地产评估机构如何确定和监督？

等等，这些问题已经给城市拆迁工作带来了影响。立法部门应尽快修改、制定《城市房屋拆迁管理条例》或补充办法外，

建议当前各地应根据实际情况制定相应的政策。使拆迁中的私有企业财产权、职工收益权和其他土地使用权都得到有效的保护，使他们的损失减少到最低限度。同时，加大对借拆迁之机套取拆迁补偿的违章搭建、违法种植等违法行为的制止力度，确保城市拆迁与管理工作的有序进行。