

2023年拆迁工作调研报告(精选5篇)

报告材料主要是向上级汇报工作,其表达方式以叙述、说明为主,在语言运用上要突出陈述性,把事情交代清楚,充分显示内容的真实和材料的客观。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的报告吗?下面是小编带来的优秀报告范文,希望大家能够喜欢!

拆迁工作调研报告篇一

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、项目指挥部的名义组织实施，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。

拆迁工作调研报告篇二

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。20xx年以后,在规划的引导下,我市年均拆迁量都在xx万至xx万平方米之间,其中xx%为上世纪xx至xx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。

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20xx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，撤销村民组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。

如何破解拆迁安置这个“天下第一”难题，笔者通过调查研究，提出如下思考和探讨。

1、必须统一思想认识。

拆迁安置，是现代化建设的必然产物，是经济和社会发展的基础工作和有力保障。我市目前实施的新一轮城乡改造建设所涉及的拆迁对象，70%以上是上世纪七、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 and 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。

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。

拆迁工作调研报告篇三

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xx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，相关工作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：

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xx月底，全区累计完成拆迁量xx万平方米，安置房建设项目开工xx个，总面积达xx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。

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。

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xx户（其中全过渡xx户，半过渡xx户），全区安置房缺口较大，多数过渡户需要xx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。

拆迁工作调研报告篇四

(一)期望值过高，征收补偿要求脱离实际。有的想拆一补多，少量补差价，甚至不补差价；有的想通过征收发财致富，进而漫天要价，无理取闹；有的不仅要求解决住房安置问题，还要求解决诸如失地、就业、医保、养老等一系列社会问题，一

旦被征收人的“希望”落空，就会寻找种种借口和理由抵制征收，即使经过了行政复议和行政诉讼仍然对征收补偿安置不满，致使征收工作无法顺利开展。

(二) 谋利益，违反规划，突击建房。个别村组平房能加盖到四层五层，见地就盖房，致使整个村庄已“无路可走”。暴力抗法现象也是不断发生，甚至有人在较短时间内采取协议离婚的方式，人为将一家人分为两户甚至更多户，以获得更多的住房安置，等等一系列的违法行为，使征收工作寸步难行。虽然我办对拆迁房屋进行了摸底录像，但违规建房现象还是屡见不鲜。由于这一问题涉及居民的切身利益，政府面临“两难选择”，一方面是超越红线建设、改变结构和擅自加层已成既定事实，政府如果严格执行规划及建设的有关法律规定，就要对违章建筑进行拆除，必然引起居民对抗甚至群体事件；另一方面，如果不维护规划的权威性、严肃性和法定性，又势必导致跟风，破坏整个城市规划结构，制造安全隐患。

(三) 被征地农民缺乏社会保障，给社会稳定留下隐患。被征地农民是城市中的弱势群体，一些年龄大、文化低、无技能的被征收户难以找到工作，短期看，失地又失业的农民尚可靠一次性安置费维持生计，实际生活水平不致于明显下降。但长远讲，随着安置费用逐渐用完，失地农民的就业和社会保障问题势必凸现，给社会稳定留下隐患，社会治安状况堪忧，部分失地农民面临返贫的风险与日俱增。

(四) 行政强拆与司法强拆执行难。行政强拆和司法强拆都是为维护房屋征收工作的公正公平，保障被征收人的合法权益。但行政强拆和司法强拆执行难度越来越大，执法人员在群体抗拆事件中的权威得不到有效保障，目前仅靠政府的执行人员不足以应对如此庞大繁杂的征地拆迁工作，从而影响征收工作的进度。

(五) 群体性事件不断增多。一些人抱着“法不责众”和“事

情闹得越凶，领导越重视，越容易解决”的心态，成团结伙，集体越级上访，在社会上造成较大的负面影响。还有一些极少数人为了个人私利，统一口径，明确分工，造谣生事，挑动群众盲目参与。

(六)历史遗留问题引发信访重复率高。由于改革的不断深入，农民已经历了多次拆迁，历史遗留问题多，这些问题牵涉的时间跨度长、范围广、复杂性高、难度大，难以及时处理到位。从而影响了后续拆迁工作，在处理过程中相关部门拖延、敷衍、推诿等现象时有发生，从而使农民产生不满和对抗情绪，不断重复上访。

(七)媒体的舆论引导失范，持续放大征地拆迁问题的严重程度。媒体的过度聚焦和非理性报道，将群众与政府敌对起来，造成和激化了群众对政府的对立情绪。作为拆迁工作执行者的政府被舆论完全地孤立，失去了应有的公信力，不仅大大提高了执法成本，同时也增加了社会不稳定因素，不利于和谐稳定社会秩序的构建。

二、征地拆迁引发矛盾的成因分析

(一)政府层面造成的原因

1、补偿标准不够统一。存在同一个地段、同一片被征土地因个别工作人员存在执法不公，打“人情牌”的现象，相同条件的拆迁户补偿标准不一致，面积测算标准不一样，造成群众互相攀比。

2、行政行为不规范。政府拆迁部门过于追求征地拆迁效率而忽视程序的正当性和透明性，当拆迁方和被拆迁人在不能及时达成协议时，拆迁方为赶进度而发生随意表态、“强制拆迁”等现象，由此引起被拆迁群众的不满而上访。

3、政策执行没有连续性或“断层”现象严重，在征地拆迁方

面有些规定没有完全依照上级相关规定来执行，与上面政策有不符之处，而随着群众法制意识的不断加强，维权意识也越来越浓，由此也引发群众的诸多诉求。

(二) 被征地拆迁对象所造成的原因

1、失地农民缺乏社会保障。那些年龄大、文化低、无技能的拆迁户难以找到工作，由于拆迁实行一次性货币补偿安置，久而久之，这部分人生活出现困难，却又得不到帮扶或救济，“坐吃山空”后，又只好回过头来找政府，在社会上造成了一个不稳定的群体。

2、被拆迁群众抵触情绪较大。土地做为人类赖以生存和发展的物质基础，是农民的命根子。农民失去土地就意味着“下岗”，失去了劳动对象，多数农民的生活来源没有着落，而且要失去祖辈留下来或自己辛苦一生积蓄而换来的房屋财产，同时要改变他们熟悉的生活环境，打破或影响他们原有所交往的社会关系，从而带来许多麻烦和不便。这就使得被征地拆迁对象不自觉地产生一种抵触情绪，发生一些矛盾与冲突。

3、部分群众思想观念滞后，非理智方式抵制征地拆迁工作。少数被征地拆迁对象依法维权意识淡薄，在拆迁中遇到利益冲突时，不是通过法律途径解决，而错误的认为“不闹不解决，小闹小解决，大闹大解决”。一些村民以个人利益为纽带形成松散组织，采取集体上访、阻工闹事等极易造成社会负面影响的方式向政府施压，期望以破坏社会稳定的方式来引起政府对自己诉求的重视，具有很大的对抗性，严重扰乱了社会秩序，极大危害了社会安定。

(三) 建设施工单位所造成的原因

少数建设施工单位操之过急，工作方法简单，缺少与村组干部沟通。个别施工单位以建设工期紧张等为理由，在施工前不进行必要的公示、公告和深入细致的工作，就开始进场作

业施工，从而与拆迁对象形成对立，出现问题又不向有关部门及时汇报，导致政府被动处理问题，处于弱势地位的农民就会上访，就会维权，不仅拆迁搞不成，还极易酿成群体事件，影响社会的稳定。

(四) 历史遗留问题所造成的原因

有一些是既无合法产权来源和土地使用证明，也无其他合法建房手续的房屋，还有一些是已被规划主管部门认定的违章建筑，此类多数无证房屋都是农民群众的安身之所，直接关系到被拆迁户的根本利益，可这些又不符合现在的征地拆迁政策，农民经过几次拆迁后，久而久之，就成了历史遗留问题；还有一部分是因为工作人员不懂政策，乱发言、乱表达、乱承诺，从而造成了拆迁后群众的愿望得不到实现，在下次的拆迁中就成了历史遗留问题。

三、解决征地拆迁矛盾问题的对策建议

(一) 探索完善多元化补偿安置办法，维护农民合法权益。拆迁应本着以人为本，建立和谐社会与保证社会稳定为原则，对本地的实际现状、群众的愿望等进行深入的摸底调查，在准确掌握情况的基础上，根据国家的相关法律，结合本地的征地拆迁标准，借鉴外地的先进经验，探索制定切合本地实际的多元化补偿安置办法，不仅仅解决一次性的补偿费用，而且要配套解决失地农民的就业、生活、养老、医疗、教育等长远利益问题，确保被征地拆迁的农民“失地不失利，失地不失业，失地不失居，失地不失医，失地不失教”。

(二) 依法规范操作，提高征地工作透明度。征地拆迁工作政策性很强又很敏感，稍有不慎，就会引发纠纷与矛盾，所以必须严格按照国家有关法律法规、政策和程序办事。在征地调查和征地补偿时，深入村组户，实地调查确保公平、公正。按照征地农民生活水平不因征地而降低的原则，依法编制征地方案和补偿安置方案。同时对征地全过程拍照、摄像，并

将影像资料存入档案，以备后用。实行目标管理，建立责任追究制和部门联动机制，加强监督检查，相互配合，及时沟通，迅速地处理征地拆迁过程中出现的问题和不稳定因素。

(三)加大征地拆迁政策的宣传力度。一是在征地拆迁之前召开农户动员大会，发布征地公告，向被拆迁村组和拆迁户宣传建设项目的重要性和对当地经济发展的意义及有关法律法规与政策；二是组织征地拆迁范围内的村、组党员和干部进行法律法规的学习，以发挥他们的幅射与带头作用，教育和提高全体被拆迁安置群众的政策法律素质；三是采用多种形式搞好宣传，重点宣传征地拆迁补偿与安置的政策、标准、好处、操作程序，这样有利于消除被征地拆迁对象对拆迁的顾虑和疑惑；四是相关工作人员要在学习培训的基础上深入征地拆迁对象家中广交朋友，并一户一户面对面耐心细致，地做群众的思想工作，进行感情沟通和释疑解惑，多站在拆迁户的角度思考问题，及时了解和帮助解决群众的实际困难，平衡好国家和拆迁户的利益，将补偿安置政策按时落实到位。

(四)全面化解征地拆迁矛盾纠纷。对于征地拆迁信访工作，要坚持领导点名接访制度，坚持关口前移，重心下移，抽调有关部门熟悉政策法规的工作人员组成工作组，制定工作方案，集中进行排查，力争从最基层和源头上发现可能影响社会稳定的问题和隐患，排出时间表，及时化解矛盾。对可能出现的“钉子户”要有预案，有方法，尽最大可能去做思想工作，对拒不执行征拆的，依法使用行政和司法手段强制执行征拆，以保证公共利益的实现。对抢修抢建、突击装修、违规乱搭乱建、煽动阻扰正常施工等违法行为，要迅速、果断、坚决地予以打击。

(五)建设施工单位应全力配合政府做好工作。建设施工单位要成立强有力的组织指挥机构，内部进行组织分工，明确各自职责、范围和目标，要制订工作制度，建立工作网络，规定相关纪律与注意事项，出台相应的奖罚措施和拆迁户友善和谐相处，条件不成熟不要急于建设，盲目施工，对于重大

问题要及时汇报联系，防止发生不应有的事件，以全力配合政府做好工作。

(六)妥善处理征地拆迁工作中的历史遗留问题。在处理征地拆迁遗留问题之前，要进行详细的调查摸底，对问题的各个方面、各个环节进行全面考虑，以赢得工作的主动权。针对历史遗留问题的不同情况，制定方案，落实措施，实行目标管理，突出重点，包干负责，奖罚兑现。对于部分拆迁群众提出的合理要求，要在政策上适当倾斜。此外，还要保持拆迁安置工作的延续性，切实落实对被拆迁群众的承诺，勤政为民，廉洁为公，做好群众的贴心人。

拆迁工作调研报告篇五

在经济飞速发展的今天，报告对我们来说并不陌生，其在写作上有一定的技巧。一听到写报告马上头昏脑涨？以下是小编精心整理的拆迁安置工作调研报告，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

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。

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：

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。