

江门市蓬江区人民政府办公室

关于印发胜利新村房屋解危改造项目国有土地上房屋征收补偿社会稳定风险评估报告的通知

白沙街道办事处，区直有关单位：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，为保障胜利新村房屋解危改造项目地块国有土地上房屋征收的顺利进行，在调查了解的基础上，我区对该项目国有土地上房屋征收补偿工作进行了社会稳定风险评估，形成社会稳定风险评估报告如下：

一、房屋征收概况

胜利新村房屋解危改造项目国有土地上房屋征收涉及的楼宇共有 15 栋，征收对象范围为胜利新村 23-37 号的私房、单位自管房和市管公房。经调查，征收户数共有 260 户，其中有房产证 89 户（私房 79 户，单位自管房 10 户），无房产证 11 户，市管公房 160 户。

二、房屋征收可能引发的社会稳定风险及其成因

（一）房屋征收可能引发的社会稳定风险

房屋征收可能引发的社会稳定风险即政府在执行房屋征收决策、实施房屋征收的过程中给人民群众的生活、生产、财产等与其利益切实相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。房屋征收对征收范围的住户影响是多方面的，如失去收益性物业、失去住宅、原有生活方式和邻里关系改变、产生失落感、剥夺感等。另外，不同时间之间、不同区域之间、不同征收性质之间的不同补偿标准和方式，有可能导致群众对比甚至盲目攀比，造成误解，产生不公平感等。

(二) 引发房屋征收社会稳定风险的原因

引发房屋征收社会稳定风险的主要原因包括房屋征收的强制性、被征收人对补偿的期望值过高、房屋征收带来的破坏性、补偿不公平等。

三、风险评估

(一) 项目合法性风险评估

1. 项目是旧区改造需要。项目征收范围大部分楼宇于 60~80 年代兴建，目前使用状况较差，存在一定程度的安全隐患，项目对改善该旧区居民的居住条件有重大作用和意义，属公共利益需要。

2. 项目合法。本项目经过充分可行性论证，符合区域经济发展需要，已取得了发展改革部门立项，对项目其他有关建设手续，建设单位正积极办理中。

(二) 房屋征收补偿风险评估

国有土地上房屋征收补偿工作根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关规定有序开展。《胜利新村房屋解危改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》公开征求意见后，被列入征收范围的业主反馈意见如下：

1. 个别住户提出补偿原有自行车、摩托车房，并给予购买和租赁新建停车位优惠。

2. 个别住户提出免除回迁有关费用，包括办理房产证、土地证和水、电表报装等费用。

3. 个别住户提出明确补偿费用支付时间。

4. 个别住户提出补偿原有房屋室内装修费。

5. 个别住户提出提供周转用房。

6. 个别住户提出明确安置房交付时间。

7. 个别住户要求安置房不与保障房同为一栋住宅楼建设。

8. 个别住户提出当安置房面积小于被征收房屋面积时，应按市场价现金补偿差额。

9. 个别住户提出提高征收补偿、搬迁补助等标准的问题。

10. 个别住户提出要求优先选择安置房楼号、楼层、房号和坐向。

11. 个别住户提出考虑到学位问题，希望将安置房的门牌号码定为本区最前的号码。

12. 个别住户要求将 22 号之一、22 号之二纳入拆迁范围。

13. 个别住户反映 23 号、24 号、26 号属于框架结构，不属

危房，要求不予拆迁。

14. 个别住户提出解决房产登记等历史遗留问题。

征收补偿涉及群众的切身利益，征收补偿问题是群众最敏感、最担忧的问题，在征收补偿过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群众对征收补偿项目的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、留置原地拒绝搬迁、暴力对抗甚至群体示威等。虽然在征收补偿方案征求意见期间只收到43户被征收人反馈的意见，但如不做好详细解释、协商工作，或不根据被征收人反馈的意见适当调整征收补偿方案，则可能出现一定程度的社会稳定风险，导致项目无法顺利推进。因此建议项目房屋征收补偿具体实施单位继续积极与被征收人联系沟通，及时解答征收补偿有关问题，并积极宣传项目建设意义和征收补偿政策等。

（三）风险防范措施

针对项目征收补偿可能诱发的风险，应采取下述风险防范措施。

1. 注重被征收房屋群众利益的保护。

（1）严格执行征收补偿标准。按征收补偿协议及时支付征收补偿、补助、奖励等费用。

（2）严格遵守法定程序，保障项目全过程治安安全。采取预防为主的治安措施。一是确保补偿等款项按时足额到位后，才实施拆迁，保障被征收房屋单位和个人的切身利益。二是经多次协调未果确需强制征收的，在补偿有关款项到位及有关程

序符合规定的前提下，由司法机关对现场进行证据保存，同时要求公安、民政等部门到现场维持序。三是公安部门在项目过程加强治安综合治理工作，保持征地涉及区域日常治安环境的良好。四是密切关注极少数被征收人可能因对补偿不满而引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，一旦发现，第一时间采取教育、说服等方法化解矛盾，将问题消除在萌芽阶段。

如被征收人对征收决定或征收补偿不服，并依法提起行政复议或行政诉讼的，司法、住建等部门做好应诉的准备。

2. 做好宣传工作，促进和谐搬迁。

(1) 白沙街道办事处要进一步加强征收补偿政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围。积极争取有关部门的支持，通过电视、广播、报纸等多种媒体，宣传实施胜利新村房屋解危改造项目的需要及意义，让群众意识到群众自己是最大的受益者。

(2) 及时做好群体性事件的排查和信息收集、报送工作。

(3) 房屋征收补偿实施部门应创新思路，讲究科学的征收补偿方法，以人为本，促进和谐拆迁。在征收补偿过程中要不断创新思路，讲求科学有效的拆迁方法，尤其要千方百计应用那些已被实践证明效果十分显著的征收补偿工作方法，最大程度地照顾被征收人的利益。在房屋征收过程中，还要按规定做好公开、公示工作，保证被征收人的知情权。

(4) 财政、审计部门要加强对征收补偿资金使用的监管，预防腐败的发生。纪检监察、审计部门和房屋征收部门应加强

对这些资金使用的监管，防止因资金使用运作不当而影响被征收人的切身利益和项目进展。

3. 设立应急机构。

(1) 为了防范胜利新村房屋解危改造项目国有土地上房屋征收补偿过程中产生的社会不稳定风险，成立以区维稳办、区公安分局、区法院、区司法局、区财政局、区监察局、区审计局、区信访局、区国土规划和环境保护局、区住建局、白沙街道办事处等单位组成胜利新村房屋解危改造项目国有土地上房屋征收补偿处理突发事件领导小组，办公室设在区政法委维稳办。

(2) 各单位要密切配合，加强风险预警，做好现场拆迁维稳工作，相关部门各司其职，共同做好预防和处理工作，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

四、结论

胜利新村房屋解危改造项目属民生工程，社会稳定风险程度不高，但有发生个体矛盾冲突的可能。目前已经采取的和下一步将采取的系列风险防范措施，在一定程度上将会起到降低以致消除社会风险的效果。

江门市蓬江区人民政府办公室

2016年3月9日