

区更新局2022年工作总结 和2023年工作计划

一、2022年工作推进情况

（一）攻坚克难，推动征收老项目清零

2022年我区正在实施的旧城改造类项目合计11个，分别为一元片、西马片、劳动新村片、合作路地块、红桥村三眼桥片、巴公房子片、谏家矶一期、后湖堤边路、沿江商务区新六期、永安建材市场、二中片，总征收面积合计约164.32万方，具体推进情况如下：

一元路片签约率98%、过审率95%；西马片签约率96.28%、过审率达到92.67%；劳动新村片签约率99.3%、过审率96.28%；合作路地块签约率99.43%、过审率97.14%；红桥村三眼桥签约率92.38%、过审率78.96%；巴公房子片签约率61%、过审率45%；谏家矶一期片签约率98%、过审率90%；后湖堤边路签约率77%、过审率93%；沿江商务区新六期已完成6-1片（凉墩）和6-2片（上墩）区域征收完毕确认；永安建材市场已完成征收完毕确认；二中片已完成全部房屋拆除工作。

（二）围绕基建，统筹轨道交通征地拆迁

2022年我区聚焦站点和区间，按照先易后难、突出重点的原则，加大轨道交通12号线江岸段的征地拆迁力度，按期移交施工断面。项目已累计签约1820户，占签约总户数的73.06%；

完成征地446.47亩，占项目总用地面积72.60%。中一路站、后湖四路站、兴业路站、百步亭站万锦江城、丹水池站主体结构区域（661仓库）、丹水池站至百步亭站区间等主要施工段面已正式移交地铁施工方。移交施工用地亩數位列全市前三。预计年底前完成兴业路站全部施工用地移交、丹水池站661宿舍地块施工用地移交工作。

（三）稳中求进，推进征收新项目启动

为改善现有模式下资金供给与项目策划不力的发展瓶颈，我局积极探索新的征收模式。2022年我局采取预征收模式开展征收工作，在项目预签约量达到规定比例后，再确定房屋征收的实施。具体进展情况如下：

五福路项目、新兴街三期项目目前正在开展房屋基础数据调查、现场勘测及签约服务单位、审计单位的招标工作，下一步将拟定预征收公告及补偿方案征求意见稿，适时启动该项目预征收工作。

16中项目区教育局已拨付启动资金到项目专户，目前正在开展房屋基础数据调查、现场勘测及签约服务单位、审计单位的招标工作，下一步将拟定预征收公告及补偿方案征求意见稿，适时启动该项目预征收工作。

（四）立足发展，推进城中村项目清零

创新思路，化解二七村K3、K4项目信访问题。今年在相关市直部门的指导和支持下，我局按照“建筑总量价值不变，兼

顾土地集约节约利用的总原则，结合二七村实际情况，组织对K3、K4地块的经济测算，积极协调市规划局、规划咨询机构，调整项目的用地规划，并不断完善规划布局。目前我区已报请市规划局对方案进行审核，并会同后湖街道督促二七村尽快完成K4地块上剩余房屋（14户）的签约拆除，为二七村K3、K4项目信访事项化解奠定坚实的基础。

保障民生，完成岱山、新益、四村还建项目交付。今年以来，我局协调摘牌企业及包主单位及时拨付建设资金，做好资金保障；积极协调市、区规划部门，顺利完成岱山村、新益村、谌家矶四村还建用地的土地、规划等手续办理；会同相关街道定期督促村集体和建设单位加快施工建设，保障工程进度，已完成岱山村H2项目（约24.2万方）、新益村H项目（约12.41万方）、四村H1、H4项目（约36.03万方）的建成交付工作。

狠抓落实，全面完成城中村还建房办证工作。定期组织召开调度会，研究还建房办证工作中存在的问题；组织规划、房管、税务等职能部门对街道、村集体进行业务指导、培训；我局会同相关街道积极开展还建清册审计工作，全面完成城中村还建房项目不动产登记办证工作，进一步提高还建项目化解质量和群众个人办证率。多次督促街道加快推进还建清册审计工作。截至目前已完成4152套还建对象清册的审计、认定工作。

二、工作亮点

（一）推进重点征收项目供地保障工作

完成一元路片项目省金属材料公司签约及胜利大院、第一皮鞋厂地块移交和征收完毕确认，配合市土地整理储备中心完成胜利大院地块不动产权证办理工作；完成西马片项目市建设学校（市城建局）、维也纳酒店等重点企业的签约及港湾公寓的拆除工作；完成劳动新村项目优先供地地块振发片签约清零及中国工商银行、中国铁路武汉局集团有限公司等重点企业签约工作；完成巴公房子片项目中原电影院、法领馆、周苍柏公馆及合作路地块项目纺织品公司、港务集团签约工作；完成武汉二中、永安建材市场项目征收完毕确认工作；完成百步亭丹水池项目K3-2、3、4号地块储备证办理及挂牌工作。

（二）践行“阳光征收”，启动预征收工作试点

为实现我区征收拆迁工作的公开、透明、快速、平稳，践行“阳光征收”理念，在充分征求意见的基础上，出台《国有征收项目预征收工作流程》，选取五福路项目、新兴街三期项目、16中项目作为预征收工作先行试点，在征收过程中增加发布房屋征收预公告、预签约两个工作环节。从而鼓励被征收人和公有房屋承租人参与民主决策，自主决定是否参与征收改造。在征收过程中实行补偿方案公开、征收过程公开、征收结果公开等征收补偿活动的全程公开。更加准确地锁定项目的征

收成本，缩短签约周期，节约财务成本，降低信访维稳风险，维护片区和谐稳定。

（三）规范房源购置和监管工作

明确购房机制，严格签订定向回购房源协议，严格按照政府采购规定购买商品房源，做到依法依规购房；围绕项目收尾和拟启动项目拟定房源调拨计划、结合实际情况做好房源的保障工作；按照江岸区动迁安置房源有关管理办法规定，定期对全区征收拆迁项目安置房源进行全面清理、回收及重新调配工作，有效避免囤房、资金压占等现象，提高房源的审核、流转效率，保障购房资金的及时回笼；结合历年来交房过程中出现的问题，针对开发企业的不合理行为，与开发企业签订《交房备忘录》，明确交房前的准备工作及交房时需注意事项，维护安置户利益，有效避免交房过程中产生的信访矛盾。

（四）规范涉法涉诉处置流程

通过组织法律顾问对街道和第三方机构进行下达征收补偿决定流程的培训，增强后期对部分征收户下达征收补偿决定的程序严谨性；积极协调、指导街道根据法律顾问的要求准备涉法涉诉的相关资料，仔细应对每一起案件。通过政策解答、主动对接、耐心讲解，使投诉人消除误会，最终达到化解矛盾的目的；规范法院协助执行收件程序，对信息公开、司法诉讼等案件的办理流程进行全面优化，规范督办案件办理工作。

（五）全力推进依法强执的落地与落实

今年以来，区政府高度重视集体土地依法强执工作，多次召集相关部门进行专题研究调度。为按期完成十大村拆迁清零，我局研究出台下达征地补偿安置决定工作流程，在该村率先开展依法强执工作；我局联合城管、公安、村集体、摘牌企业成立十大家村依法强执工作专班，全力开展入户协谈、政策宣传、文书下达、证据收集等工作，在8月份依法对2户实施强执的基础上，推动剩余2户及其它区域1户的拆迁签约，相关房屋4400平方米均拆除完毕，集体土地拆迁依法强执工作取得突破。下步我局拟积极争取司法部门的支持性意见，借助执法力量，对红桥村、新益村及十大家村剩余拆迁户开展征地补偿安置决定下达工作，确保尽快完成上述城中村改造项目的拆迁收尾清零。

三、2023年工作计划

（一）积极协调国有征收项目的推进与启动

我局将积极协调各征收项目的市级业主单位及时拨付资金，保障征收补偿款支付；加大工作力度，全力推进各已启动的在征项目签约、过审、腾退、灭籍、拆除工作，确保尽快对资金保障到位的征收项目实现清零。

2022年市级部门已将列入年度征收计划项目的各业主单位纳入考核范畴，以加强对资金到位率的督促力度。目前各征收

项目的储备主体资金暂未到位，2022年我区新增项目未正式启动。目前我区正以预征收方式开展工作，后续我区将积极协调储备主体，落实各项目资金，并落实或指导街道启动对第三方服务机构招标及前期基础数据调查工作，做好下达征收决定的相关要件准备，项目一旦正式结转启动，将积极开展征收工作。

（二）持续加强对绩效目标的调度与考核

2023年我局将继续结合年度房屋征收和城建重点工程绩效任务，根据《江岸区城区改造更新局关于加强房屋征拆绩效目标管理和考核的暂行办法》的要求，牵头组织实施对相关街道项目的年度征拆绩效目标考核工作，结合街道进度目标完成情况，在每季度末以书面形式反馈街道考核结果及处置意见，并将考核结果报送区委区政府，按进度目标实际完成情况严格奖惩，狠抓绩效目标的按期落实。

履行行业管理部门职责，强化对第三方服务机构的管理，陆续出台管理文件，对第三方服务机构主要职责、工作标准进行明确界定，建立守法尽责承诺制和服务终身责任制，对工作推进不力、不能按期完成任务的单位实施“一票否决”，优化我区征收机制和征收生态，确保绩效目标落实到位。

（三）加强房源管理，多方位筹集房源

完善安置房源动态化管理机制，定期对现有安置房源定期进

行清理，适时合理地优化、调配安置房源。为避免压占购房资金，盘活国有资产，我区拟将经综合评判为滞留的房源按照市场合规的价格转让给房管部门“去化”。我区今后新购买的用于征收拆迁还建安置的房源，除综合考虑区位和价格等因素外，户型面积重点集中在85-120平方米区间，同时适当匹配少量小户型和大户型房源。我局还将积极协调各业主平台通过其自身优势，储备或整合相关房源，待各征收项目启动时拨付我区。

（四）积极争取政策资金支持，启动三村改造工作

积极协调市城建集团、市城市更新中心、市城投排水公司等业主单位，争取落实包主单位应支付的改造启动资金，提供该项目选址意见及红线范围，以便锁定具体的拆迁范围和面积，尽快实施项目范围内房屋拆迁工作，实现三村改造工作顺利启动。

江岸区城区改造更新局

2022年10月14日