南京市江宁区房屋征收实施单位购买第三方征收劳务工作管理办法

第一章 总则

**第一条**为进一步规范本区房屋征收实施单位购买第三方征收劳务工作，切实提高房屋征收劳务服务质量，根据《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》（南京市人民政府令第318号）等相关文件精神，结合本区实际，制定本办法。

**第二条**根据“属地管理”原则，房屋征收工作应由街道办事处、园区管委会作为实施单位独立完成。但确因房屋征收体量大、实施单位人员力量不足等情况难以独立完成，实施单位根据实际购买第三方征收劳务服务机构（以下简称“征收服务机构”）服务的，适用本办法。

**第三条**南京市江宁区住房保障和房产局（以下简称“区房产局”）负责统筹全区征收服务机构的政策培训、上岗证核发、监管考核等相关工作。

实施单位作为购买、组织、使用征收服务机构的责任主体，按规定完成征收项目涉及征收服务机构的招投标工作，并与确定的征收服务机构签订购买服务协议。

征收项目实施前，实施单位应组织征收服务机构开展岗前政策培训和预防职务犯罪教育。对承接征收项目的征收服务机构进行全程日常监督管理并对服务质量予以评价。

**第四条** 征收服务机构应当恪守职业道德，规范自身建设，提供的服务包括前期协助调查、中期协商签约、后期协议备案等阶段工作，并保证服务质量。

第二章 资质条件

**第五条**在本区范围内拟从事房屋征收工作的征收服务机构，应于每年1月31日前在区房产局备案，备案机构须具备以下基本条件：

1．在工商部门依法登记注册的企业，具备独立承担民事责任的能力；

2．具备独立、健全的财务会计制度；

3．具备固定办公场所和必需的设备设施、服务能力；

4．具备依法缴纳税收的良好记录；

5．企业经营活动中无违法记录，信用状况良好，未被列入经营异常名单、违法企业名单或人民法院失信被执行人名单；

6．法律法规规定的其他条件。

**第六条**在本区范围内承接房屋征收项目的征收服务机构，在具备本章第五条条件的基础上，还须满足在职征收工作人员不少于15人，具有本单位劳动合同且已按规定在本机构缴纳社会保险费3个月（含）以上，全部经过本区房屋征收培训，并考试合格取得《江宁区第三方房屋征收劳务服务机构工作人员上岗证》。

第三章 承接条件

**第七条**根据征收服务机构在职且未向其他征收项目提供征收劳务服务的征收工作人员数量，按下列规定承接房屋征收业务。

（一）建筑面积在3万平方米（含）以内的单个征收项目，征收服务机构提供征收劳务服务的征收工作人员数量原则上不少于10人。

（二）建筑面积在3万平方米以上、6万平方米（含）以内的单个征收项目，征收服务机构提供征收劳务服务的征收工作人员数量不得少于15人。

（三）建筑面积在6万平方米以上、10万平方米（含）以内的单个征收项目，征收服务机构提供征收劳务服务的征收工作人员数量不得少于20人。

（四）建筑面积在10万平方米以上、20万平方米（含）以内的单个征收项目，征收服务机构提供征收劳务服务的征收工作人员数量不得少于30人。

（五）房屋征收项目中被征收房屋类型仅为非住宅房屋中非营业用房的，征收服务机构提供的征收工作人员数量可由实施单位根据征收项目实际情况自行确定，并在招标文件中明确。

第四章 购买服务

**第八条**被征收人户数低于30户（含）或被征收房屋建筑面积低于1.5万平方米（含）的房屋征收项目，应由实施单位独立完成，原则上不得购买第三方征收劳务服务。确因本辖区同时实施项目较多、自身动迁力量不足等原因，无法满足征收工作需要的，经报请区政府同意后，方可购买第三方征收劳务服务。

**第九条**经区政府批准同意购买及其他情况需购买第三方征收劳务服务的，使用财政性资金且征收劳务服务费单项或年度累计达到政府采购限额标准的，应由实施单位严格按政府采购程序确定征收服务机构；使用非财政性资金，应由实施单位采取公开招投标的方式确定征收服务机构。参与政府采购或招投标的征收服务机构投标前需在区房产局按照本管理办法相关规定进行备案。

实施单位不得违反购买服务程序，擅自聘用征收服务机构，一经发现，将严肃追究相关单位责任。

**第十条**实施单位确定征收服务机构后，在项目实施前，必须与其签订购买第三方征收劳务协议，从业人员及已签协议报区房产局备案后，方可开展补偿安置工作。

被确定的征收服务机构不得向其他服务机构转让受托的房屋征收服务业务。

**第十一条**征收服务机构同一从业人员不得同时参与多个征收项目的服务工作。征收服务机构在承接的征收项目签约期限届满后或协议备案率达95%（含）以上的，在确保扫尾工作足够力量前提下，经实施单位审核同意后，可由区房产局将相关人员解除备案，并再次向其他实施单位提供征收劳务服务。

第五章 购买经费

**第十二条**实施单位购买征收劳务服务所需经费从征收项目动迁服务费中支出。

**第十三条**征收劳务服务费根据房屋征收项目难易程度以及征收服务机构实际投入人员力量等情况，可按房屋征收补偿总金额分段累进计算支付，也可按权证户计算支付，具体标准如下：

（1）按房屋征收补偿总金额分段累进计算支付的：5000万以下，按不超过1.5%支付；5000万-1亿，按不超过1.25%支付；1-2亿，按不超过1%支付；2亿以上，按不超过0.75%支付。

（2）按权证户计算收取的：住宅房屋按不超过5万元每户支付；工企单位按不低于10万元每家支付。

对签约期限内签约率达100%的，实施单位可给予适当奖励，奖励标准应在招标文件及协议中予以明确。

第六章 监督管理

**第十四条**根据全区房屋征收工作情况，区房产局适时组织征收服务机构业务培训，原则上每年不少于一次。

根据征收工作需要，区房产局牵头相关单位组织对征收服务机构进行信用考评，考评结果向实施单位进行通报，可运用于征收劳务服务的招投标工作。

**第十五条**征收服务机构有下列行为之一的，区房产局应对其进行约谈，责令整改。

（一）不服从行业管理部门的监管和缺席相关工作会议、业务培训的；

（二）征收过程中，工作人员未持证上岗、人证不符、同一从业人员从事多个征收项目的；

（三）房屋征收协议填写不规范、补偿计算有差错的；

（四）未按规定将项目从业人员信息在现场进行公开公示的；

（五）未按联合确认结果签订协议以及协议未经审核备案先行实施房屋拆除的。

**第十六条**征收服务机构有下列行为之一的，区房产局应对其暂停承接征收劳务服务资格3个月，责令整顿。

（一）在征收服务中，累计被约谈责令整改达两次的；

（二）签“空白协议”、“阴阳协议”，存在补偿计算失误，造成征收当事双方经济损失的；

（三）征收服务机构及其从业人员存在不认真履行义务、不规范执业等情况，影响房屋征收工作进度或其他不良后果的；

（四）领取上岗证后中断社保缴纳，但未按规定在区房产局对相关证件、人员进行核减且仍用于后续征收项目人员备案的；

（五）不配合有关部门对其征收补偿行为进行监督管理的。

**第十七条**征收服务机构有下列行为之一的，区房产局应取消其承接本区房屋征收劳务服务资格，不得再承接征收劳务服务。

（一）采取不正当竞争，伪造相关备案材料，获得房屋征收服务资格的；

（二）违反申报购买程序，擅自承接本区房屋征收项目以及擅自转让征收劳务服务的；

（三）利用社会闲散人员采取暴力、威胁的方式逼迫被征收人签约搬迁，造成社会恶劣影响的；

（四）在征收补偿中，索贿、受贿，不当获取合同约定费用以外的其他利益的；

（五）违反有关法律、法规、规章的其他情形。

第七章 附则

**第十八条**参照征收政策实施的协议搬迁项目（含集体土地上房屋协议搬迁项目）需购买第三方征收劳务服务的可参照本办法执行。

**第十九条**本办法由区房产局负责解释。自2021年1月1日起施行。《南京市江宁区房屋征收实施单位购买第三方征收劳务工作暂行办法》（江宁政办发〔2018〕492号）同时废止。本办法施行前已购买第三方征收劳务服务且购买协议已在区房产局备案的征收项目（含协议搬迁项目），继续沿用原有的规定办理。