

绍兴市上虞区人民政府办公室文件

虞政办发〔2018〕306号

绍兴市上虞区人民政府办公室 关于印发《曹娥江上浦船闸及航道工程 政策处理办法》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直各部门和单位：

现将《曹娥江上浦船闸及航道工程政策处理办法》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

绍兴市上虞区人民政府办公室

2018年12月24日



曹娥江上浦船闸及航道工程政策处理办法

为确保曹娥江上浦船闸及航道工程如期顺利推进，按照省、市、区相关规定，结合实际，特制订本工程征迁补偿政策。

一、征迁原则

统一部署、统一实施、分级负责、属地包干。

二、组织实施

(一)绍兴市上虞区交通集团有限公司负责项目征迁工作的组织、指导、协调、监督和管理工作的。

(二)属地乡镇(街道)对辖区的征迁工作负总责，按照规定的标准和明确的时间要求，做好本辖区内的土地征收、青苗补偿、坟墓迁移、房屋征迁和安置等工作，相关费用由交通集团按规定核拨。同时做好宣传发动和群众思想工作，及时协调处理征迁、施工过程中出现的各种矛盾，负责信访综治，维护社会稳定，营造良好的建设施工环境。

(三)各相关部门按照各自职责做好政策处理的配合保障工作，确保征迁工作顺利实施。

三、征地政策

(一)集体土地征收、青苗及地上附着物的补偿标准按照《上虞区集体土地征收办法》(虞政发〔2014〕47号)文件标准执行。当补偿内容及标准按文件无法参照时，可委托专业评估机构按评估后补偿。

（二）失地农民风险保障金按虞政办发〔2017〕220号文件标准执行。

（三）回收企业使用的工业用地按《上虞区工业用地收储暂行规定》（虞政发〔2014〕68号）文件标准执行。

（四）因工程建设需要土地借用的，耕地按每年每亩2000元，非耕地按每年每亩1000元标准由借地单位补偿。被借用土地的承包款，抢险费及其他费用，应由被借用人承担。土地借用必须办理临时用地报批手续，缴纳相应土地恢复预存复垦费用。旱地、水田复垦费用参照虞保耕办〔2017〕4号文件补助标准执行，旱地5万元/亩、水田8万元/亩；建设用地3.6万元/亩、基本农田10万元/亩。

（五）因工程建设需要带征带拆的土地，由乡镇、街道进行初步确定，带征面积原则上控制在征用总面积的5%以内，带征土地由属地负责管理，不得改变土地性质。若带征面积较大，则实行一事一议的方法进行确定。

（六）安置用地面积按实际安置户数确定，具体地点由乡镇、街道提出，并上报相关部门落实解决。

（七）因工程建设涉及的改河、改路、改渠等小“三改”用地，由所在行政村和乡镇、街道负责解决，沟、渠、路的配套用地纳入当地农田基本建设规划，所涉及的相关费用由建设单位按有关规定给予补偿。

（八）特殊面花（苗木）补偿原则。收归国有的按市场信息评估价的70%补偿，农户自行处置的按市场信息评估价

的 35%补偿。

四、房屋征迁安置政策

(一) 征迁红线

项目征迁红线以工程设计红线为依据，原则上红线外不予带征带拆，根据现场实际，如确实需要带拆的，由所在乡镇、街道提出方案并经建设单位共同商量后，提交区政府一事一议确定。

(二) 征迁安置政策

曹娥江上浦船闸及航道工程房屋征迁政策按《曹娥江上浦船闸及航道工程房屋征迁与补偿实施细则》(详见附件)执行。

五、农田水利设施“三改”工程处理政策

因工程建设需要改建、修复、完善的“三改”及小型农田水利设施，由地块权属单位提出具体方案，经乡镇(街道)核准、建设单位确认，并经审计审定备案后，按预算审定价一次性包干使用，项目由乡镇、街道负责实施。

乡镇、街道因规划调整要求改造的“三改”工程项目，与项目建设单位协商后，提交区政府一事一议确定。

六、管杆线迁移政策

(一) 关于弱电管线迁建政策问题，管线迁建实施方式及费用分担比例参照区政府〔2016〕50号专题会议纪要相关要求执行，管道地埋费用由建设单位承担，预留发展空间，工程费用在审计基础上下浮不少于 15%。相关费用按工程预

算 30%预付，竣工后按决算审计备案金额付清余款。

（二）电力线、供排水设施、天然气、特种专用光缆等迁改由管杆线单位提出具体实施方案，按现状评估，经项目建设单位确认后实施。相关费用按工程预算金额的 70%预付，竣工后按决算审计备案金额付清余款。管杆线原则上按原标准进行改造，因执行新标准而导致超概的，相关费用由管杆线单位承担。涉及基站迁建的，由专业评估公司评估后，按评估价一次性补偿。

（三）管杆线迁移工程由各管杆线单位负责。

（四）因道路改建、扩建或新建而造成迁改的，需提供最新综合管线及配电箱设计方案，由权属单位报区管线办备案。

七、坟墓迁移安置政策

（一）坟墓迁移费按《上虞区集体土地征收办法》（虞政发〔2014〕47号）文件标准执行。

（二）墓地安置配套设施由相关乡镇（街道）办理报批并负责建设实施，费用由建设单位按预算审计价核拨，乡镇、街道包干使用。现有墓地可安置的，由当地乡镇（街道）予以安置，每穴另配套补偿 4000 元。

八、征迁工作经费

房屋征迁工作经费参照区政府〔2014〕8号会议纪要明确的标准执行。

九、特殊情况的处理政策

在工程实施过程中，遇到特殊的情况需进行政策处理的，以专题会议或联席会议的形式协调确定。

十、本办法由区交通集团及相关职能部门负责解释。

附件：曹娥江上浦船闸及航道工程房屋征迁与补偿实施细则

附件：

曹娥江上浦船闸及航道工程房屋征迁与补偿实施细则

一、适用范围

上虞区范围内因曹娥江上浦船闸及航道工程建设需要，对核定范围内的房屋及其附属设施实施征迁拆除，并对被征迁房屋及其附属设施所有权人进行补偿的，适用本细则。

二、征迁主体及实施单位

项目征迁主体责任单位为项目建设单位。征迁工作推进和实施单位为项目所在地乡镇人民政府、街道办事处。区发改、建设、国土、规划、公安、财政、行政执法、市场监管、供电、广电、电信、档案等部门单位按照各自职责，互相配合，共同做好项目征迁改造的管理工作。

三、自项目征迁公告之日起，不得在征迁范围内实施新建、扩建、改建房屋、改变房屋和土地用途、租赁房屋、装饰装修等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。国土、建设、规划、市场监管、公安及乡镇、街道应暂停办理房屋征迁改造范围内房产交易、户籍迁移和营业执照办理等相关手续。

四、房屋合法性、用途性质的认定

（一）成立专门的房屋合法产权认定工作小组（下称认定工作小组），认定工作小组由属地乡镇、街道牵头组织，

工作小组参加人员由所在乡镇（街道）、交通集团、国土分局、规划分局、建设局（城改办）等单位组成。

相关房屋的合法性和用途性质的认定以认定工作小组召开会议的形式集体讨论研究确定。认定工作会议由实施单位牵头组织，结果需每个成员单位指派一名以上工作人员签名，并加盖领导小组公章，经所在村公示无异议后生效，认定结果以联系单的形式由认定工作小组签发。产权认定工作中有关建筑面积的丈量计算按现行标准规定确认，其中被征迁房屋的阳台统一按投影面积计算。相关内业资料由中介机构整理，并由认定工作小组确认。房屋产权人有异议的，应在公示后七日内并书面提出复核申请，认定工作小组自收到复核申请之日起十日内予以解释或出具书面复核结果。

（二）被征迁房屋用途性质认定以房屋所有权证或权属档案记载的用途为基本依据，具体按以下办法操作：

1. 有房屋所有权证，且明确用途的，以现有合法房屋所有权证记载的用途为准。

2. 有房屋所有权证，但未明确用途的，按以下方法认定：

（1）按规划许可证记载的用途或土地使用权证登记的用途予以认定。

（2）规划许可证记载（审批资料）和土地使用权证登记的用途不一致，以规划许可证（审批资料）记载的用途予以认定。

（3）规划许可证、土地使用权证记载的商业办公、商

业住宅、综合等用途的房屋，以规划、国土、发改、乡镇（街道）等相关部门提供的有效材料为证据，结合房屋现行的实际用途由认定工作小组进行认定。

3. 没有房屋所有权证的（未经登记），以规划、国土、发改、乡镇（街道）等相关部门提供的有效材料为证据，结合房屋现行的实际用途由认定工作小组进行认定。

4. 在上述方法都无法判断的情况下，认定工作小组可本着尊重历史、尊重事实的原则进行会议决定，结果经公示无异议后生效。

未经审批同意私自将合法住宅改为商业用途的或私自在合法住宅中办有家庭作坊或小型企业的，其房屋用途按房屋改变前的审批用途认定。如房屋所有人确以改变用途后商业用房经营为生，可根据合法有效的工商营业执照等，以实际经营面积为准（不含临建），按已经营年限给予补贴，每年补贴标准为该征迁改造范围内商业用房的评估价格与原房屋用途的评估价格差价的 3%，不足 5000 元的，按 5000 元补贴，补贴后的补偿单价不得超过同地段商业用房的补偿单价。

（三）合法房产认定的操作依据：

1. 有房产证的，以房产证等权属材料进行认定。

2. 无房产证的，按《上虞区集体土地范围内土地房屋登记发证工作实施方案》（区委办〔2014〕102号）及其补充意见等相关规定，由认定工作小组对其房屋合法性进行认定。

五、住宅房屋、装饰装修及附属物价格的评估认定

(一) 为保证房地产评估机构选择的公开、公平、公正，由实施单位推荐三家房地产评估机构，采用多数被征迁人协商选定，协商不成的，由项目实施单位组织多数被征迁人按少数服从多数的原则投票确定，或采取公证摇号、抽签方式随机确定房地产评估机构。

(二) 住宅房屋评估价的确定

1. 对符合货币安置的被征迁人，其被征迁房屋的价格由房地产评估机构评估的房屋市场评估价来确定。

2. 对符合农村私人建房审批条件的且选择宅基地安置的被征迁人，其被征迁房屋的价格由房地产评估机构按区相关部门发布的房屋重置指导价格标准结合房屋成新、建筑结构等因素评估确定。

3. 住宅房屋的装修采用装修评估保底政策，按合法建筑面积 400 元/ m² 给予补偿。被征迁人认为补偿不到位的，可由同一中介机构评估后按实补偿。凡要求按实评估的被征迁人，其评估价将作为装修补偿的最终结果，不得因评估价低而再选择保底政策。相关附属物由同一家中介机构评估后按实补偿。

六、住宅房屋征迁补偿安置

符合农村私人建房条件的住宅房屋的被征迁人（原审批户）原则上只能选择宅基地安置。

不符合农村私人建房条件的住宅房屋的被征迁户只能

选择货币安置。

（一）货币安置方式

住宅房屋的被征迁人选择货币安置补偿时，货币补偿价格以房地产评估机构评估确定的市场评估价格进行补偿。市场评估价以房屋征迁改造公告发布之日的被征迁改造房屋类似房地产市场价（比准价）为依据。同时给予房屋补偿评估价 22%的补贴（不含附属物、装修价款等），并在协议生效、房屋腾空验收合格后，所有款项一次性结清。选择货币安置并在协议生效后两年期限内购房的，可享受购房补贴。

1. 购买一手商品住宅的所有权人为被征迁人的配偶、子女、父母（配偶、子女、父母不得在同期征迁中选择产权调换或宅基地安置），被征迁人仍享受购房补贴。同一套商品住宅不得重复享受购房补贴。

2. 享受购房补贴的被征迁人必须在协议生效两年内购买上虞区区域内（不包括沥海镇）一手商品住宅，购房时间以商品住宅合同备案日为准。

3. 当购房款大于货币安置补偿款时，给予房屋货币补偿款（不含附属物、装修价款和 22%补贴）8%的购房补贴。当购房款小于货币安置补偿款时，给予新购商品住宅购房款（不含车位、车库、附房等）8%的购房补贴。

4. 享受购房补贴的，必须凭被征迁人新购商品住宅销售合同、完税凭证、不动产权证等向征迁人申领购房补贴。

（二）宅基地安置方式

1. 对符合农村私人建房条件的住宅房屋的被征迁户，按照政策规定安置新宅基地的，被征迁房屋按照房屋重置评估价补偿。

2. 安置新宅基地的用地标准、人口界定、建房分户界定等按照上虞区农村私人建房管理有关文件及相关规定执行。

3. 宅基地安置及建设

(1) 安置地块的配套政策

安置地块“三通一平”工程由乡镇、街道根据实际提出具体规划设计方案，由建设单位确认后并经审计分局审定备案后，由所在乡镇、街道负责实施，费用由建设单位承担。

(2) 被征迁人选择宅基地安置的，根据就近就便、相对集中的原则，安置在已征用的安置地块内，宅基地选择采用抽签方式决定，在协议生效旧房腾空验收后进行，具体方案由乡镇（街道）确定，另行通知。

(3) 被征迁人不得擅自转让新安置的宅基地。所择宅基地面积相同的安置户之间，在相互同意签订协议并经上虞公证处公证的情况下可以相互调换宅基地的位置，但已办理建房审批手续及已动工建设的除外。

(4) 被征迁人应当按规定办理建房审批手续，并按照规划要求及时自行建造安置房，城建配套费予以减免。

(三) 住宅房屋安置补助

1. 临时安置补助费。按照被征迁房屋合法建筑面积 12 元/m²每月标准，达不到 600 元/月的，按照 600 元/月支付。

(1) 选择货币安置的按 12 个月一次性计发，过渡房由被征迁人自行解决。

(2) 选择宅基地安置的按 24 个月一次性计发，过渡房由被征迁人自行解决。宅基地安置的应从旧房腾空验收合格之日起 6 个月内给予安置，逾期按实际月份补发临时安置补助费。

2. 搬家补助费。按照被征迁房屋合法建筑面积每次 8 元/m²标准支付，低于 800 元的，按 800 元支付，搬家补助费按每户两次计发。

3. 建房补助费。考虑物价上涨等因素，对选择宅基地安置并符合规划建房要求的被征迁人，按照批准的宅基地占地面积，给予 1000 元/m²的补助。

七、非住宅用房征迁补偿安置

(一) 商业用房征迁安置补偿

持有土地使用权证和房屋所有权证等合法有效证件的商业用房，实行货币补偿安置。

1. 按被征迁房屋的市场评估价实行货币补偿，同时再给予房屋货币补偿价（不包括附属物、装修价款等）28%的补贴。

2. 停产、停业及临时过渡损失补贴。按被征迁房屋货币补偿价（不包括附属物、装修、28%补贴等）和设备补偿款之和的 6%予以一次性补贴。

3. 商业用房搬迁费按 120 元/m²补贴，不足 1500 元/户的

按 1500 元/户补贴。

（二）生产企业、仓储、办公用房征迁安置补偿

1. 按被征迁房屋的市场评估价实行货币补偿，同时再给予房屋货币补偿价（不包括附属物、装修等）28%的补贴。

2. 设备搬迁和安装费用，按 80 元/ m² 补贴。

3. 设备补偿费，无法再恢复使用的设备，按重置价结合成新补贴。

4. 停产、停业及临时过渡损失按被征迁房屋的货币补偿款（不包括附属物、装修、28%补贴等）和设备补偿款之和的 8% 予以一次性补偿。

八、签约腾空奖

被征迁人在规定时间内（具体时间另行通知）签订征迁补偿安置协议，按时搬迁腾空并经验收合格交付房屋的，按照合法房屋建筑面积给予选择货币安置的 200 元/ m²、宅基地安置的 200 元/ m² 的奖励。逾期签订协议和搬迁腾空的，取消奖励。

九、其他规定

（一）征迁范围内的临时建筑、应拆未拆的房屋按所在乡镇、街道现行的征迁政策执行，对“一户多宅”整治中暂予保留的有偿使用费予以退还，其房屋应在规定期限内自行拆除或腾空交专业拆房公司拆除。

（二）对因产权纠纷、产权人下落不明，无法确定产权人的房屋，由项目实施单位提出补偿安置方案，委托区公证

处办理证据保全后实施拆除。

（三）签约后，房屋产权人、房屋承租人应当在协议规定期限内腾空旧房、完成搬迁；逾期仍不搬迁的，项目实施单位将依法向人民法院起诉并申请强制执行。

（四）征迁补偿款在旧房腾空交付后十五天内全部付清。

（五）在实际操作过程中，如遇到特殊情况，由认定工作小组提出解决方案，可采用一事一议的方式确定。

十、考虑乡镇、街道属地征迁的统一性，在项目实施前乡镇、街道可在此细则范围内制定适合当地征迁工作的具体实施细则。

十一、本细则由区交通集团及相关职能部门负责解释。

抄送：区委办，区人大办，区政协办。

绍兴市上虞区人民政府办公室

2019年1月2日印发
