浙江永嘉抽水蓄能电站

建设征地补偿和移民安置实施方案

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为确保浙江永嘉抽水蓄能电站（以下简称永嘉抽蓄）顺利建设实施，切实维护征地移民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》《浙江省土地管理条例》等相关法律、法规、规章、政策以及《浙江省人民政府关于浙江永嘉抽水蓄能电站工程占地和淹没区实物指标调查有关问题的批复》（浙政函〔2022〕143 号）、《浙江省人民政府关于禁止在浙江永嘉抽水蓄能电站工程占地和淹没区新增建设项目和迁入人口的通告》（以下简称停建通告）、《浙江省人民政府关于浙江永嘉抽水蓄能电站建设征地移民安置规划大纲的批复》(浙政函〔2022〕166 号)、《浙江省水库移民安置办公室关于浙江永嘉抽水蓄能电站建设征地移民安置规划报告的审核意见》(浙移安〔2023〕21号)，结合永嘉县实际，制定本实施方案。

**第二条** 本方案适用于指导永嘉抽水蓄能电站工程建设范围内的建设征地实物补偿和移民安置工作。项目建设范围包括水库淹没影响区、工程建设区等，具体以审批的项目征地红线范围为准。

**第三条**  建设征地和移民安置工作应遵循下列原则：

（一）贯彻执行国家大中型水库建设有关法律法规，正确处理国家、集体和个人三者利益关系；

（二）坚持实事求是和公开、公平、公正的原则；

（三）坚持以人为本、保障权益、节约土地、持续发展、因地制宜的原则；

（四）坚持可持续发展与资源综合开发利用、生态环境保护相协调。

**第四条**  永嘉县人民政府组织领导建设征地移民安置实施工作。集体土地征收部门为县自然资源和规划局，实施单位为桥下镇人民政府、南城街道办事处、北城街道办事处。

第二章 搬迁人口认定

**第五条** 本方案搬迁人口分为农村移民、随迁人口、合法房屋产权人。农村移民安置包括生产安置、搬迁安置；其中随迁人口需随相关农村移民人口实行搬迁安置。

**第六条** 垄山自然村范围内符合下列情形之一的，确认为农村移民人口：

（一）住房、户籍和主要生产资料均在建设征地范围内的村集体经济组织成员；

（二）原村集体经济组织成员在建设征地范围内的临时在外人口，包括：

1.现役义务兵、服现役未满12年的军（警）士（须提供士兵证、军（警）士证）；

2.在校大中专学生（含全日制研究生、高校毕业未就业的)，须提供学生证或其所在学校出具的证明；

3.正在服刑人口（须提供司法机关出具的相关证明）。

（三）在《停建通告》前合法收养的，且户口迁入的人口；

（四）在《停建通告》前，因婚嫁到建设征地范围内、取得法定证明且共同生活，且户口迁入的人口；

（五）其他可以认定为农村移民人口的情形。

**第七条** 户籍在垄山自然村范围内的下列人口，不确认为农村移民人口：

（一）户籍挂（投）靠的人口；

（二）本方案公布日前死亡，但户籍尚未注销的人口；

（三）违反《停建通告》及其他规定迁入的人口；

（四）国家行政机关、事业单位、国有企业、国有控股企业无固定期限合同制职工及离退休人员；

（五）在《停建通告》前，已出嫁、外赘、继嗣、被收养户口未迁出的人口；

（六）其他不应确认为农村移民的人口。

**第八条** 在本方案公布前，被认定为农村移民户的配偶及未成年子女，且未享受房改政策（包括审批集资建房、购买经济适用房或者房改房、领取住房补贴等）的人口，确认为随迁人口。

**第九条** 在搬迁范围内依法通过继承或自建拥有的独立合法房产，经复核确认的房屋产权人为合法房屋产权人。

**第十条** 搬迁人口认定确认程序：搬迁人口负责提供本户人口认定审查有关材料，经村（居）民委员会、乡镇（街道）审核后上报县抽水蓄能电站项目工作领导小组前期办公室，由其牵头组织相关部门进行联合复核确认，并在移民所在行政村（社区）和乡镇（街道）进行7个工作日公示无异议后确认。

**第十一条**  本方案公布日为移民人口及其资格审查的基准日。在公示期满日后死亡的人口，仍视同移民人口安置，新增的人口不再纳入移民人口安置。（在公示期满日后户内有人员死亡需提供继承公证书或其他生效法律文书明确继承人，并继承相应的安置财产）

第三章 生产安置

**第十二条** 农村移民生产安置按基本养老保险辅以自谋职业安置、一次性货币补偿等方式进行，具体参照《永嘉县人力资源和社会保障局 永嘉县财政局 永嘉县自然资源和规划局国家税务总局永嘉县税务局关于进一步做好被征地农民参加基本养老保险有关工作的通知》（永人社〔2021〕15号）和《永嘉县人民政府关于印发永嘉县征收农民集体所有土地管理办法的通知》（永政发〔2020〕102号）相关政策执行。

第四章 移民搬迁安置

**第十三条** 搬迁安置方式

农村移民搬迁安置方式包括产权安置、货币补偿及产权安置与货币补偿相结合安置。

（一）产权安置

产权安置是指搬迁安置对象以户为单位选购公寓房的安置方式。被搬迁房屋总安置面积=应安置面积+人均补足面积+增购面积。

（二）货币补偿

货币补偿是指搬迁安置对象选择放弃产权，并获得规定标准的资金来进行补偿的安置方式。被搬迁人选择货币补偿的，先按照被搬迁房屋产权安置方式计算总安置面积（含增购面积，不含人均补足面积），再按总安置面积乘以安置房所在地块市场评估均价扣减被搬迁人应支付的安置房价款。

被搬迁房屋货币补偿款计算公式为：（应安置面积+增购面积）×安置房市场评估均价-被搬迁人应支付的安置房价款。

（三）产权安置与货币补偿相结合安置

产权安置与货币补偿相结合安置是指搬迁安置对象选择产权安置结合货币补偿的安置方式。被搬迁人选择货币补偿与产权安置房相结合的，被搬迁人可以在被搬迁房屋计算的货币补偿款内按相同的市场评估价回购所需的安置房面积，但选择的安置房不得小于该安置地最小套型面积，其回购安置房部分的货币补偿款（货币补偿款总金额×回购的安置房面积/总安置面积）直接冲抵安置房购房款，购房款的差额部分由被搬迁人按工程进度缴纳。

（四）安置地点

公寓房位于永嘉县上塘新城区E-08b地块，安置房拟设计为高层公寓式住宅。政府提供的安置房为毛坯房。安置房土地性质使用方式为国有划拨。具体根据安置地块控制性详细规划和县自然资源和规划局出具的规划设计条件书为准。

（五）安置成本

农村移民安置房综合成本价为4200元/平方米，增购建筑面积价格（以下简称增购价）按市场评估价的80%计算，标准样本安置房均价按市场评估确定。

**第十四条** 搬迁安置面积及价格

（一）对合法取得“土地审批手续”或《土地使用权证》和“建设工程规划许可证”因故未建的地基，按批准“建设工程规划许可证”上载明的建筑面积计算安置面积；对未经规划许可但已取得“土地审批手续”或《土地使用权证》，其附图已标明地基间数，并经审查认定为地基（不包括道坦）的，按“土地审批手续”或《土地使用权证》上载明的每间用地面积1：1计算安置面积（如单间地基面积大于50平方米时，以50平方米计算,如单间地基上已建部分建筑，且按照产权调换计算的总安置面积已大于120平方米的，剩余地基面积按合法道坦补偿）；如合法取得“土地审批手续”或《土地使用权证》仅明确总用地面积，但地基间数未标明，且审批档案也未标注地基间数的，即按合法总用地面积的50%计算安置面积；多余用地面积按合法道坦给予300元/平方米的货币补偿，安置房价格按综合成本价计算，不享受设计套型差和奖励政策。

（二）被搬迁人属本村集体经济组织成员且符合“一户一宅”宅基地审批条件的农村移民户、或已合法取得“土地审批手续” 或“土地使用证”但未建房屋、或被搬迁房屋总安置面积（另有集体土地性质房屋应合并计算）低于人均30平方米的住房困难户，经全家常住直系亲属（已分户且有合法房屋的除外）合并计算仍人均不足30平方米（含继承关系的直系亲属名下合并计算人均不足30平方米）的，可以补足到人均30平方米。

（三）移民搬迁安置补偿协议签约截止日前，被认定为农村移民的夫妻双方在2016 年1 月1 日前只生育一个孩子的农村移民户，符合《浙江省人口与计划生育条例》独生子女政策并领取独生子女父母光荣证的，且未再生育的；或已依法结婚登记，双方均未曾生育或收养子女的，可增计一个安置人口，给予30平方米的应安置面积，该安置人口不享受补助、奖励、生产安置等政策。

农村移民户总安置面积仍小于设计的安置房最小套型面积的，可以购买至安置房最小套型面积，其中超出人均30平方米，但不高于人均50平方米的按增购价计算，超出人均50平方米的，按市场价计算。

第五章 合法房屋产权认定标准和价值评估

**第十五条** 被搬迁房屋的土地面积、建筑面积及用途以《房屋所有权证》、《土地使用证》、《不动产权证书》或者其他合法产权凭证记载的内容为准。实施单位或被搬迁人认为相关证件记载内容与实际不符的,可向相关职能部门申请核对确认。

**第十六条** 未经登记房屋经认定视同为合法的，其建筑面积和基底面积由实施单位委托有资质的中介机构实地勘测确认。合法建筑的认定按如下标准执行：

（一）凡在1982年2月12日前建造的房屋，虽未取得有关批准建房手续，但权属四至清楚，未进行过拆建、扩建、改建的，视为合法建筑。

（二）凡在1982年2月13日至1990年3月31日建造的房屋，虽未取得《房屋所有权证》，但已有“土地审批手续”或《土地使用权证》或人民政府有关建房审批、处罚补办手续的视为合法建筑。

（三）凡在1990年4月1日以后在城乡规划区内建造的房屋，虽未取得《房屋所有权证》，但已有“土地审批手续”或《土地使用证》和“建设工程规划许可证”或“村镇规划建设许可证”或相关行政主管部门处罚补办手续的视为合法建筑。

（四）上述合法的土地面积、建筑面积,以有关证件上载明的内容为准。实际土地面积、建筑面积与有关证件上载明的内容不符的,由实施单位调查核实，以核实的合法面积为准。对核实结果确有异议的，经实施单位申请，由县政府组织相关职能部门复核认定。

**第十七条** 本工程项目范围内的被搬迁房屋重置价由评估机构根据房屋结构和修正系数评估确定，重置价成新率不低于70%。经认定为合法建筑或符合本方案第十条规定的搬迁房屋，其重置价按认定的合法建筑面积和现状的房屋结构结合成新率计算。

**第十八条**  房地产价格评估机构应当由被搬迁人协商选定；在规定时间内协商不成的，由实施单位组织被搬迁人按照少数服从多数的原则投票确定或从公开报名的具备相应资质的房地产价格评估机构中采取摇号、抽签等方式随机确定。

参加投票确定或随机确定的候选房地产价格评估机构不得少于3家。实施单位应当提前3个工作日在建设征地范围内予以公告，公告应当载明参与投票确定或随机确定的房地产价格评估机构的名称、开展投票确定或随机确定的时间和地点等事项。

投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证，并邀请被搬迁人代表和涉及搬迁房屋的乡镇（街道）、村（居）委会代表等参加。任何单位和个人不得干预评估、鉴定活动。与当事人有利害关系的，应当回避。

 **第十九条** 被搬迁人或实施单位对评估确定的被搬迁房屋价值有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第六章 合法房屋产权搬迁安置

**第二十条** 在搬迁范围内拥有合法房屋的人口，被搬迁房屋实行产权安置、货币补偿安置、产权安置与货币补偿安置相结合等方式。被搬迁人可选择其中1种方式安置。各村集体经济组织成员已按本安置方案实行补偿安置的，不再享受农村“一户一宅”的宅基地审批政策规定。

**第二十一条** 在搬迁范围内，被搬迁人可选择产权安置、货币补偿安置及产权安置与货币补偿安置相结合。搬迁安置方式参照移民搬迁安置规定执行。选择产权安置的应安置面积和自然增购面积，按以下规定办理：

（一）被搬迁房屋为单间通天式住宅，则按合法房屋建筑基底面积的3倍确定应安置面积，如安置面积小于原合法房屋建筑面积的，则按原合法房屋的建筑面积1:1确定应安置面积。

（二）同一间单间通天式搬迁房屋局部层数不一致的，经认定视为合法房屋建筑面积的，按实际层数分开计算计入应安置面积。

（三）本工程范围内被搬迁人有多处独立产权的房屋，应合并一户计算总安置面积，涉及一宅多户共有产权的，应按一户计算应安置面积。

（四）经认定视为合法住宅建筑面积的，计入应安置面积。

（五）被搬迁人选择产权安置的，按实施单位提供的拟设计套型就近选择套型，其选择的安置房总面积原则控制在被搬迁房屋的总安置面积（含人均补足面积）范围内，确因安置房设计原因，被搬迁人选择的安置房套型大于总安置面积10平方米以内的自然增购面积，按综合成本价计算，但每户只能享受一套安置房自然增购面积，超出10平方米的，按市场评估价计算；被搬迁人选择的安置房套型少于总安置面积（不含人均补足面积）的，其剩余部分安置面积按市场评估均价结算差价。

**第二十二条** 合法房屋产权搬迁安置补助奖励

被搬迁人在规定时间内签订安置协议的，并按期办理相关手续的，经验收合格的，予以以下奖励，逾期不予奖励。具体标准如下执行：

（一）签订协议奖

被搬迁人在规定时间内签订安置协议的，并且完成房屋腾空及实物处理的，经验收合格，按应安置面积给予 2000 元/平方米的奖励。

（二）车位奖励

每套安置房最多只能认购1个地下车位；车位价格暂定10万元/个，认购确定后车位最终价格根据车位具体区位、大小等因素增减确定。被搬迁人在规定期限内签订协议、腾空房屋，并按期缴纳安置房购款的，给予按规定购置的车位3万元/个的奖励。

（三）增购面积奖励

被搬迁房屋在规定的时间内自愿签订安置补偿协议等经验收合格的，给予增购面积，具体如下：被搬迁房屋为单间通天式，合法建筑为一层的，给予建筑基底面积0.9倍的增购；合法建筑为二层的，给予建筑基底面积1.15倍的增购；合法建筑为三层的，给予建筑基底面积1.5倍的增购。合法建筑为四层的，给予原合法建筑面积25%的增购。在《停建通告》公布后，因分家析产以及离婚等原因，导致人均安置面积低于30平方米的，不予补足。

**第二十三条** 合法房屋临时安置和搬迁补助标准

（一）住宅用房每月15元/平方米，每户每月不得低于800元（含奖励），计算时间为被征地房屋腾空验收合格之日起到安置房交付后6个月。实施单位超过36个月未提供安置用房的，自逾期之月起，按照30元/月·平方米支付临时安置费。

（二）选择货币补偿（包括购买政府提供的现房安置房）的其临时安置费按本条第（一）项补偿标准统一结算6个月。

（三）选择期房安置房的，实施单位在被征地房屋搬迁腾空验收合格之日起10日内先支付被搬迁人12个月临时安置费，其中选择货币补偿的临时安置费按6个月计算 ；剩余临时安置费每年度结算一次，交付安置用房后的6个月临时安置费由实施单位在交付安置用房时支付给被搬迁人，交付安置用房后的6个月临时安置费不享受翻倍政策。

（四）被搬迁人就其被征地房屋选择货币补偿与产权安置相结合的，根据被征收合法房屋的总建筑面积按相应比例分摊到货币补偿面积和产权安置面积。其中货币补偿面积部分的临时安置费按6个月计算；产权安置面积部分的临时安置费结合本条规定计算。

（五）实施单位提供周转用房的，周转用房应当保障被搬迁人的基本生活居住条件，面积不足部分由实施单位支付临时安置费。实施单位超过36个月未提供安置用房的，除继续提供周转房外，应自逾期之月起按照原合法房屋面积（含视同合法面积）以15元/月·平方米支付临时安置费至安置房交付之日止；被搬迁人应当在安置房通知交付之日起6个月内腾退周转用房。

（六）住宅房屋被搬迁人选择产权安置的，或货币补偿与产权安置相结合的，家庭中有重病者或年满70周岁成员等特殊情况造成租房困难的，给予优先安排临时周转用房。

（七）搬迁补助

被搬迁人选择货币补偿安置的，其搬迁补助费计算一次，选择产权安置或选择部分产权安置的, 搬迁补助费均按原合法建筑面积等额计算二次，实施单位按以下标准支付被搬迁人搬迁补助费：

|  |  |
| --- | --- |
| 合法住宅（或商业）房屋建筑面积 | 搬迁补助费 |
| 100平方米以下（含） | 1000元 |
| 100平方米以上、300平方米以下（含） | 1200元 |
| 300平方米以上、500平方米以下（含） | 1500元 |
| 500平方米以上 | 1800元 |

**第二十四条** 合法房屋产权人总安置房应支付价款

搬迁人口安置房应支付的价款=（应安置面积+人均补足面积）×综合成本价+增购面积×增购价-各项奖励-原合法房屋建筑面积×原房屋重置价（折旧后）-房屋装修补偿-其他附属物的补偿。

第七章 安置房认购程序

**第二十五条** 安置用房认购实行“房屋早腾空、安置房早缴款先认购”的原则。被搬迁人签订《补偿安置协议书》后，被搬迁人按规定期限搬迁腾空房屋经验收合格，并且按规定期限缴纳安置房购房款的，实施单位发安置房认购《“并列第一”顺序号》；如被搬迁人未按规定搬迁腾空房屋或未按期缴纳购房款的，取消第一批认购资格，按照实际搬迁腾空先后和缴纳安置房购款时间发给安置房认购顺序号，逾期6个月未缴清购房款的，实施单位有权解除合同并处置该被搬迁人的安置房。选择产权安置的被搬迁人其各项补偿款直接冲抵安置房购房款。

**第二十六条** 安置房购房款按如下规定分期缴纳：

第一期：安置房开工后20天内预缴至购房款总额的（各项补偿款可冲抵总额、下同）30%；

第二期：安置房主体施工至±0.00时缴至购房款总额的60%；

第三期：安置房主体工程结顶时缴至购房款总额的90%；

第四期：安置房交付前凭缴款通知和结算单结清实际差价款，领取住宅安置用房调配单，办理安置房交接手续。

**第二十七条** 安置房认购工作由实施单位组织，邀请公证机构全程参与监督，持有《“并列第一”顺序号》且按期缴纳购房款的被搬迁人为第一批认购对象，其余被搬迁人按批次认购，具体认购细则另行制定，并在认购前公示。

**第二十八条** 安置房认购结束后，被搬迁人根据所认购安置房的区位、层次、朝向等因素确定的安置房的实际价格，凭实施单位开具的安置房结算单结清剩余房款及水、电气等相关配套费用后，领取安置房调配单和钥匙，完成安置房交付工作。

第八章 实物补偿标准

**第二十九条** 本项目移民实物指标调查基准日为2022年9月20日，即《停建通告》发布之日起；抢种、补种现象一律不予补偿。经审核后的移民实物指标调查成果是确定移民安置人口身份，确定并兑现各种安置、补偿、补助奖励等政策的主要依据。实物如有遗漏或数据不准确确需复核的，经复核确认，实物补偿以复核结果为准。

**第三十条** 本工程项目范围内涉及的青苗、地上附着物等补偿标准按照《永嘉县人民政府关于调整全县青苗及地上附着物补偿标准的通知》（永政发〔2020〕103号）等文件规定执行。其他未涉及附着物的补偿标准参照周边类似重点工程执行。

第九章 其他规定

**第三十一条** 为减轻农村移民户的经济负担，政府给予其每年贷款额的3%作为贴息补助，时间为3年，贴息补助额度控制在安置房应支付差价款部分的利息金额之内。贴息补助资金在被搬迁人实际支付贷款第一个月起，被搬迁人持贷款协议向属地乡镇（街道）申请贴息补助，具体贷款期限和额度由贷款人与金融机构自行协商。

**第三十二条** 农村移民搬迁中建档立卡的低收入农户按人均3万元标准补助；农村移民户系低保户、五保户、困难残疾户，可再行享受住房保障补助政策。

**第三十三条** 农村移民户在《停建通告》发布日后离婚的，不予析产分户，按原婚姻关系处理。

第十章 实施管理

**第三十四条**  实施单位应加强实施管理工作，做好移民计划管理、项目管理、资金管理以及档案管理，做到切实保障移民合法权益。

**第三十五条**  单位或个人提供的相关材料必须真实合法。对于玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的，依法依规追究相应的责任。

**第三十六条**  属于个人所有的房屋及附属建筑物、青苗及地上附着物的补偿款、补助费和奖励费核算到户；属于村集体所有的集体资产补偿款、补助费和奖励费核算到行政村，统筹用于该村的集体公共项目建设、集体经济发展和移民生产生活安置。

第十一章 争议的解决

**第三十七条** 房屋补偿协议签订后，双方如有发生争议的，通过法律途径解决。

**第三十八条** 被搬迁人在签约期限内未达成补偿安置协议的，根据《浙江省土地管理条例》，由永嘉县人民政府对被搬迁人做出征地补偿安置决定，并附被征收集体土地涉及房屋的具体补偿安置方案。

**第三十九条** 房屋所有权人对征地补偿安置决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

**第四十条** 房屋所有权人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，又不履行决定的，经催告后由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

**第四十一条** 房屋所有权人不明确的、有产权纠纷的、产权人下落不明等，征收部门应当在房屋搬迁前就被征地房屋的有关事项，向公证机关办理证据保全。征收部门提出房屋安置补偿方案，报县人民政府审核同意后实施征收，并由实施单位提存安置财产。

第十二章 附则

**第四十二条** 符合下列条件之一的，确认为本实施方案所称的住房：

1. 具有完整结构的房屋；
2. 具有法定审批手续的房屋；
3. 其他可以视同为合法的房屋。

**第四十三条** 本实施方案所称的安置房，是指由政府投资建设的安置房源。

**第四十四条** 本方案涉及房地产评估价的评估时点（评估基准日）为本实施方案批复之日。

**第四十五条** 本实施方案涉及的补偿协议签订期限、房屋腾空截止时间，均以实施单位根据项目进展情况确定公布的时间为准。逾期签订协议或腾空房屋的被搬迁人，不享受本方案规定的相关奖励政策。

**第四十六条** 本实施方案未涉及事项均按相关法规政策、技术文件执行。本方案自批准公布之日起实施。