

江苏省人民政府办公厅关于铁路建设项目 征地拆迁包干工作的指导意见

苏政办规〔2023〕11号

各市、县(市、区)人民政府,省各委办厅局,省各直属单位:

为更好地落实地方人民政府和项目建设单位在我省铁路建设土地及房屋征收(以下简称征收)和工程建设中的责任,规范有序推进项目建设,保证全省重大基础建设项目政策执行的平衡性和延续性,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《江苏省土地管理条例》和《省政府关于印发江苏省被征地农民社会保障办法的通知》(苏政发〔2021〕87号)、《省政府关于进一步加快推进铁路发展的意见》(苏政发〔2021〕39号)、《省政府关于公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》(苏政发〔2020〕44号)等规定,参照《中国铁路总公司关于进一步加强铁路建设项目征地拆迁工作和费用管理的指导意见》(铁总计统〔2017〕177号),经省人民政府同意,现就做好我省新开工铁路项目建设征收包干工作提出如下指导意见。

一、总体要求

认真贯彻落实党中央、国务院关于加快铁路建设的决策部署,更好地适应铁路投融资改革的要求,严格执行国家、省有关法律法规和政策规定,依法合规开展征收和工程建设,维护社会和谐稳定,确保征收工作更好地服务于铁路建设,为全面推动我省铁路发展提供保障。

二、适用范围

征收包干适用于2016年度及以后新开工建设的合资及我省投资的项目。

(一)征收包干范围。

1.征收土地(含安置用地)费用,必须交纳或发生的被征地农民社会保障费

用、耕地占补平衡费用、耕地占用税等与土地相关的费用；

2.地面、地下建(构)筑物〔含噪声敏感建筑物和铁路安全保护区影响的建(构)筑物〕的征收,安置用房的建设；

3.地面、地下各类管线、“三电”(通信、信号、电力)迁改及“三改”(改路、改河、改渠)涉及的用地费用；

4.压覆矿产资源及进行文物保护和处理地质灾害引起的补偿费用；

5.因建设造成农田、水利设施、水系损坏及房屋损坏的修复或补偿费用(因施工单位原因造成损坏除外)；

6.涉及安全评价、社会稳定风险评估等其他事项。

(二)不完全列入征收包干范围的事项(具体根据项目情况由建设单位与设区市人民政府签订征收包干协议时协商处理)。

1.综合开发用地暂不列入包干范围,由路地双方根据国家和省有关规定执行；

2.涉及既有铁路不动产的征收工作,由铁路建设单位负责包干；

3.临时用地(施工单位梁场、拌合站、钢筋加工场、料场等大型临时设施用地及施工便道)租用和复垦、以及“三改”涉及的改移工程费用、取弃土场的取土弃土和复垦等涉及的相关费用,由施工单位负责包干；

4.地面、地下各类管线、“三电”涉及的工程费用,由建设单位负责包干或由路地双方另行协商；

5.因国家、省级政策调整和铁路设计变更而引起的范围及费用调整,由路地双方另行协商处理。

三、政策标准

沿线设区市、县(市、区)人民政府及有关部门在征地、房屋征收补偿安置工作中必须严格执行有关法律法规和政策标准,不得因实施包干模式而降低被征收权利人的补偿安置标准和水平,严格预防和杜绝发生侵害权利人合法权益事件。具体补偿政策标准如下：

(一)征、用地补偿标准。

1. 永久征地补偿标准按照国家有关规定和苏政发〔2020〕44号、苏政发〔2021〕87号等政策文件及铁路沿线设区市、县(市、区)人民政府制定的实施细则执行。

2. 临时用地补偿标准按照设区市、县(市、区)人民政府相关规定和标准执行,并落实复垦方案及费用。

3. 不改变土地权属的用地补偿标准可按永久征地标准执行,具体标准执行县(市、区)及以上政府部门现行政策。边、夹角地补偿标准按设区市、县(市、区)有关政策执行;如设区市、县(市、区)无相关政策,可按国家铁路集团或省相关文件规定执行,由建设单位在与设区市人民政府签订的包干协议中明确。

4. 取弃土场的补偿标准按各设区市、县(市、区)人民政府及自然资源主管部门相关规定执行。取弃土场复垦补助的补偿标准按照省交通重点工程建设项目征地补偿安置相关规定执行。

5. 因铁路建设造成水田变旱地及临时用地复垦恢复农业生产造成的减产减收,须对土地所有权人予以补偿,具体补偿标准按照所涉同等土地性质的年产值,原则上补偿不低于1年,由造成损失方与补偿对象协商解决。设区市、县(市、区)人民政府现行政策有规定的,从其规定。

(二)房屋征收补偿标准。

1. 集体用地上的房屋和地上建(构)筑物、附着物的补偿标准,执行县(市、区)及以上人民政府现行政策规定。

2. 国有土地上房屋征收的补偿标准,按相关法律法规和政策规定执行。

3. 安置房价格以县(市、区)及以上人民政府现行政策规定和标准确定,无现行政策标准的,以县(市、区)及以上物价审核部门核价文件为依据确定。

4. 学校、医院等社会公益性设施及厂矿企事业单位的补偿标准,执行国家、省及设区市、县(市、区)有关政策规定,必要时可委托具有资质的第三方机构进行评估。需还建的重大项目,本着实事求是的原则,按照迁建成本,经具有资质的审计单位进行专项审计确认迁建费用。

5. 政策规定不涵盖的其他特殊建(构)筑物、附着物(含特种种植和特种养殖)补偿标准,依据具有资质的第三方机构的评估报告与权益人协商,确定补偿费用并签订协议。

6. 既有铁路生活用房的补偿标准,按县(市、区)及以上人民政府现行政策执行。

各设区市人民政府要将征收工作所依据的现行政策文件汇编成册报备省铁路办和建设单位,执行过程中,如遇国家、省相关政策调整,执行调整后的政策。

四、包干原则

按照“包费用、包进度、包稳定”的原则,由设区市人民政府负责征收包干工作。

(一)包费用。各设区市人民政府按照铁路项目初步设计批复的征收概算总额与建设单位签订征收包干协议,超出部分由设区市承担,按程序确认后计价入股。

(二)包进度。各设区市人民政府要依据铁路项目工程建设施工计划,有序推进征收工作,确保按照项目建设进度要求及时提供建设用地。

(三)包稳定。各设区市人民政府作为征收工作的责任主体,对因征收工作可能引发的社会矛盾风险要预先评估,积极应对。要以项目初步设计批复征收费用为基础,依法合规开展征收工作,切实维护群众合法权益,杜绝恶性事件和群体性事件发生,确保社会和谐稳定和项目建设顺利推进。

五、职责分工

(一)省铁路建设领导小组成员单位。省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省水利厅、省审计厅、省文物局、省铁路集团等成员单位,按照职能分工,履行相关工作职责,依法推进全省铁路建设。

(二)省铁路办。省铁路办会同省有关部门依据省政府赋予的工作职责,负责项目征收工作的统筹组织、指导协调、跟踪督查和项目建设管理协调工作。负责协调指导设计单位会同沿线地方人民政府及建设单位做好项目前期

工作中涉及征收的投资估算和概算编制;负责督促建设单位办理建设用地手续,对建设用地勘测定测数量组织审查,确保项目建设依法合规开展;负责协调落实建设单位与设区市人民政府依法合规签订征收包干协议,对征收工作进度和政策执行情况加强督查和指导,审查和拨付包干范围内各阶段征收费用;负责省、市资本金的解缴、监管、统计和拨付工作,协助建设单位做好竣工验收、概算调整、概算清理及决算工作;负责征收包干协议未尽事宜的研究、协调和解决。按基本建设程序加强对项目建设的指导督查,负责牵头协调落实建设项目路地合作方式;负责核查、指导项目建设计划、合同和投资管理工作,考核投资完成情况,提出在建项目年度投资计划建议;负责协调全省铁路建设重大问题,汇总全省在建项目建设进展和征收工作情况报省政府。

(三)设区市人民政府。设区市人民政府履行征收主体责任,负责全面组织实施征收工作和工程建设矛盾协调,做好铁路建设需地方配合的各项工作;受建设单位委托负责落实耕地占补平衡工作及费用;负责组织与建设单位按程序对征收进行前期调查,确认工作范围及数量;负责土地、房屋征收前期调查、测绘、勘测定界、社会稳定风险评估、房地产评估、征收服务、房屋拆除、审计、档案管理;负责做好征收控违工作,确保不发生不当增加补偿费用的行为;负责协调落实项目建设相关规费税费优惠政策;协助建设单位办理涉及自然资源、交通运输、水利、规划、林业、电力、通信、文物等建设行政许可及土地验收发证等需地方配合的相关工作;每月向省铁路办报送征收工作进展情况和用款计划。

(四)建设单位。铁路建设实行项目法人负责制。项目法人由路地双方根据国家有关规定共同组建,项目法人委托代建的需按照相关法规履行代建程序,受委托代建单位履行建设单位职责。建设单位履行建设主体责任,负责依法依规合理确定征收包干范围及费用,在项目初步设计阶段,组织设计单位按照县(市、区)及以上人民政府现行政策确定的补偿标准(含社会保障费用),计列征收费用,纳入项目投资概算,经批准后作为项目实施、投资控制和签订征收包干协议的依据;对征收范围内必须征收的重大漏项、漏计的合法建(构)筑

物及附着物等实际应发生征收费用由建设单位负责落实;负责拟定征收协议,在项目开工前与设区市人民政府签订包干协议,及时提供建设文件、图纸和按县(市、区)行政区划划分的征收概算清单;承担用地单位主体职责,建设用地组卷报批,委托设区市人民政府落实建设用地耕地占补平衡,依法缴纳项目建设各项规费税费;负责组织设计、监理和投资审价等铁路参建相关单位参与设区市人民政府征收调查摸底工作,按程序对实物工作量进行签章确认,协助设区市人民政府开展征收工作,及时组织征收验工计价;负责按基本建设程序合法有序推进工程建设,确保优质高效按期完成建设任务;负责组织上报工程建设的各类审批事项,办理各类施工行政许可,做好“三改”工程需建设单位承担的事项;负责组织施工单位开展安全文明施工,及时解决建设过程中的各类问题及建设遗留问题,督促施工单位及时办理大临用地租用手续,落实复垦工作;负责做好项目概算调整和竣工决算工作,做好县(市、区)及以上人民政府需建设单位配合的其他工作;每月向省铁路办书面报告工程建设进度和投资完成情况,以及对征收工作的意见和建议。

(五)设计单位。初步设计批复的征收概算总额是征收包干的基础。设计单位要加强对征收概算编制与审查工作的管理与把关,在征收概算编制阶段要充分征求设区市人民政府的意见,确保初步设计批复的征收概算工作量清单准确,概算总额真实客观。设计单位负责项目征收概预算编制,切实做到地面建(构)筑物、附着物调查、定性准确;对地下构筑物进行全面调查,不能漏项;引用沿线地方人民政府关于补偿(征收)政策、标准准确充分;审核把关严谨、公正。对征收范围内地面建(构)筑物、附着物等,由于设计单位调查、定性不准确以及重大漏项、漏计等失误,产生的超过初步设计批复概算10%以上部分,相应扣减设计单位在该项目中的设计费用。

六、资金监管

(一)协议签订。项目初步设计批复后,建设单位与设区市人民政府协商签订征收包干协议。协议内容应明确范围、标准、数量、费用和工作进度等要

求,其中,费用主要包括:征地(含“三改”“三电”用地)补偿费用(含社会保障费用)、房屋征收补偿及安置费用、压覆矿产资源补偿费用、文物保护等补偿费用、征收各项规费税费费用、工作经费及其他费用。征收数量及费用由建设单位根据初步设计概算按县(市、区)为单元进行划分。

(二)工作经费。工作经费按省铁路办制定的相关规定执行,专款专用。

(三)资金拨付。征收包干资金来源于项目资本金及建设单位项目贷款,由省铁路办负责统筹安排,根据建设单位与沿线设区市人民政府签订的包干费用和征收进度及时拨付。

(四)资金审核。征收包干协议范围内的包干资金,由各设区市负责审计监管,确保资金使用合法依规。设区市超额出资部分以及未列入包干协议的征收费用,拟计价入股的部分,由省铁路办组织审核确认。

七、其他事项

(一)纳入项目征收初步设计概算的耕地占补平衡费用标准为:苏南地区按15万元/亩、苏中地区按10万元/亩、苏北地区按8.5万元/亩计列。

(二)征收范围内的违法建(构)筑物及附着物,按相关法律法规规定责令限期拆除。

(三)本指导意见仅对项目征收包干相关工作进行原则指导,不代替包干协议的具体事权和政策,执行过程中,如国家和省政策规定有新的调整,从其规定。

(四)本指导意见未尽事项由路地双方根据项目实际情况协商解决或由省人民政府另行研究确定。

(五)本指导意见自2023年10月1日施行,有效期至2028年9月30日。《省政府办公厅关于做好铁路建设项目征地拆迁包干工作的指导意见(试行)》(苏政办发〔2016〕163号)同时废止。

江苏省人民政府办公厅

2023年8月21日