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

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新一轮铁路建设征地拆迁和工程建设中的责任，规范有序推进铁路项目建设，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《中国铁路总公司关于加强铁路建设项目征地拆迁工作的指导意见》（铁总计统〔2014〕97号）和《省政府办公厅转发省交通运输厅省国土资源厅关于省交通重点工程建设项目征地补偿安置实施意见的通知》（苏政办发〔2016〕81号）、《省政府办公厅关于转 发省水利厅省发展改革委省国土资源厅江苏省大中型水利工程建设项目征地拆迁和安置补偿意见的通知》（苏政办发〔2016〕106号）以及《江苏省铁路建设征地拆迁工作指导意见》（苏铁领办发〔2016〕1号）等文件精神，经省人民政府同意，现就做好我省2016年及以后新开工铁路项目建设征地拆迁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，依法合规开展征地拆迁和工程建设，维护社会和谐稳定，确保征地拆迁工作更好地服务于铁路建设，为全面推动我省新一轮铁路发展提供保障。

二、适用范围

征地拆迁包干适用于2016年度及以后新开工建设的合资及以我省投资为主的铁路项目。

（一）征地拆迁包干范围。

1．永久用地（含失地农民保障、耕地占补平衡）、安置用地的报批及征收；

2．地面、地下房屋及建构筑物（含噪声敏感建筑物和铁路安全保护区影响）的征收（搬迁），安置用房的建设；

3．地面、地下各类管线、“三电”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、文物保护及地质灾害处理；

5．因建设造成的农田、水利设施、水系损坏及房屋损坏的修复或补偿（施工单位原因造成损坏由施工单位负责实施补偿）；

6．涉及安全评价、社会稳定风险评估等其他事项。

（二）不完全列入征拆包干范围的事项（具体根据项目情况由建设单位与地方人民政府签订征地拆迁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拆工作，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

沿线地方人民政府及有关部门在征地、房屋征收（搬迁）补偿安置工作中必须严格执行国家、省和地方的有关法律、法规和政策标准，不得因实施包干模式而降低被征地拆迁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《省政府关于调整征地补偿标准的通知》（苏政发〔2011〕40号）、《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（省政府令第93号）等政策文件及铁路沿线各市、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地方的相关规定和标准执行，并同步落实复垦方案及费用。

3．不改变土地权属的“只补不征”用地补偿标准按永久征地标准执行。边、夹角地补偿标准按市、县（市、区）有关政策执行；如市、县（市、区）无相关

政策，可按中国铁路总公司或省相关文件规定执行，由建设单位在与地方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市人民政府及国土资源部门的相关规定执行。取弃土场复垦补助的补偿标准按照《省政府办公厅转发省交通运输厅省国土资源厅关于省交通重点工程建设项目征地补偿安置实施意见的通知》（苏政办发〔2016〕81号）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，须对相应的农村集体经济组织、发包给农民的承包田予以补偿，具体补偿标准由造成损失方与补偿对象协商解决。

（二）拆迁补偿标准。

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，按国家、省及地方人民政府房屋征收相关法律、法规和政策规定执行。

3．安置房价格以当地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拆迁补偿标准执行国家和省、市、县（区、市）有关政策规定，必要时可委托具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，经具有资质的异地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．既有铁路生活用房拆迁的补偿标准按地方现行政策执行。

地方人民政府要将征地拆迁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“包进度、包费用、包稳定”的原则，由沿线市人民政府负责征地拆迁包干工作。

（一）包费用。各设区市按照铁路项目初步设计批复的征地拆迁概算总额与建设单位签订征地拆迁包干协议，超出部分由设区市承担，按程序确认后计价入股。

（二）包进度。各设区市要依据铁路项目工程建设施工计划，有序推进征地拆迁工作，确保按照项目建设进度要求及时提供建设用地。

（三）包稳定。各设区市作为征地拆迁工作的责任主体，对因征地拆迁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地拆迁费用为基础，依法合规开展征地拆迁工作，切实维护群众合法利益，杜绝恶性事件和群体性事件发生，确保社会和谐稳定和铁路建设顺利推进。

五、职责分工

（一）省有关部门。省发展改革委、财政厅、国土资源厅、住房城乡建设厅、交通运输厅、农委、水利厅、审计厅、文物局及江苏交通控股有限公司等省铁路建设领导小组成员单位，按照职能分工，履行相关工作职责，合理加快推进全省铁路建设。

（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，负责铁路建设项目征地拆迁工作的统筹组织、指导协调、跟踪督查和工程建设管理协调工作。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地拆迁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，确保工程建设依法合规开展；负责协调落实建设单位与地方人民政府依法合规签订征地拆迁包干协议，对征地拆迁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地拆迁费用；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；负责征地拆迁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、指导铁路建设项目计划、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，汇总全省在建铁路项目建设进展和征地拆迁工作情况报省政府及省铁路建设领导小组成员单位。

（三）地方人民政府。设区市人民政府履行征地拆迁主体责任，负责全面组

织实施征地拆迁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地拆迁进行前期调查，确认工作范围及数量；负责土地、房屋征收（搬迁）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（搬迁）服务、房屋拆除、审计、档案管理；负责做好征地拆迁控违工作，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税费优惠政策；协助建设单位办理涉及国土、交通、水利、港口、码头、航道、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地拆迁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（项目法人自行建设或者委托建设的，本指导意见统称为建设单位）。建设单位履行建设主体责任，负责依法依规合理确定征地拆迁包干范围及费用，在项目初步设计阶段，组织设计单位按照铁路沿线县（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），计列征地拆迁费用，纳入项目投资概算，经批准后作为项目实施、投资控制和签订征地拆迁包干协议的依据；对征拆范围内必须征拆的重大漏项、漏计的合法建筑物及附着物等实际应发生征拆费用由建设单位负责落实。负责拟定征地拆迁协议，在项目开工前与地方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）行政区划划分的征地拆迁概算清单；承担用地单位主体职责，负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地方人民政府征地拆迁调查摸底工作，按程序对实物工作量进行签章确认，协助地方人民政府开展征地拆迁工作，及时组织征地拆迁验工计价。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，做好地方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，以及对征地拆迁工作的意见和建议。

（五）设计单位。初步设计批复的征地拆迁概算总额是征地拆迁包干的基础。设计单位要加强对征地拆迁概算编制与审查工作的管理与把关，在征地拆迁概算编制阶段要充分征求地方政府的意见，确保初步设计批复的征地拆迁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地拆迁概预算编制，切实做到地面构筑物、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。对征地拆迁范围内地面构筑物、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，要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。铁路项目初步设计批复后，建设单位与设区市人民政府商量签订征地拆迁包干协议。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、文物保护等补偿费用；征地拆迁各项规税费，工作经费及其他费用。征地拆迁数量及费用由建设单位根据初步设计概算按县（市、区）为单元进行分劈。

（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。征地拆迁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地方人民政府签订的包干费用和征地拆迁进度及时拨付。

（四）资金审核。征地拆迁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。市超额出资部分，以及未列入包干协议的征地拆迁费用，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）纳入铁路建设征地拆迁初步设计概算的耕地占补平衡标准为：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）征地拆迁范围内的违法建筑物及附着物拆迁，由所在市按有关政策规定负责清除。

（三）《中国铁路总公司关于加强铁路建设项目征地拆迁工作的指导意见》（铁总计统〔2014〕97号）印发后，2016年前已开工项目如实施包干，以原路地双方签订的协议为基础，可参照本指导意见，协商签订补充包干协议。

（四）本指导意见仅对铁路征地拆迁包干相关工作进行明确和原则指导，不代替包干协议的具体事权和政策，执行过程中，如国家和省有新的调整，执行调整后的相关规定。

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

江苏省人民政府办公厅

2016年12月30日