

# Hubei Xiaogan Logistic Infrastructure Project

## 湖北孝感物流园基础设施建设项目

### Resettlement Action Work Survey Report

#### 征地拆迁安置工作尽职调查报告

#### Background

##### 一、项目背景

1. 世界银行贷款湖北孝感物流园基础设施建设项目由三个子项目构成，即连接通道建设、公共信息平台建设和绿色物流项目。其中涉及非自愿性移民安置的只有连接通道子项目；该子项目包括内联通道和外联通道两部分，建设内容包括四条道路和一座桥梁，分别是陈天大道与陈天大道桥梁、纵一路、横八号路和支五十号路。

2. 根据世界银行非自愿性移民安置政策和程序，在 2014 年 12 月的项目鉴别阶段，孝感市临空物流园已经展开了若干基础设施建设项目被鉴别为本项目的关联项目。临空区物流园及其道路等基础设施建设所引致的征地拆迁工作已经于 2012-2014 年间展开，共计征收土地 5398 亩，拆迁 205 个居民家庭户建筑物面积平方米。针对临空区物流园项目建设已经发生的移民安置工作，孝感市临空区物流园基础设施建设项目管理办公室准备此份尽职调查报告，报告物流园征地拆迁工作情况，确认其移民安置工作符合中华人民共和国以及湖北省和孝感市的相关法规政策，并且与世界银行的安全保障政策相一致。

#### Amount of Resettlement

##### 二、征地拆迁数量

孝感市临空区物流园及其基础设施项目共计征收闵集乡杨兴垸村、骆集村、农建村集体土地 5398 亩；拆迁上述三村庄房屋 205 户，**拆迁面积**        **平方米**，具体见表 1。

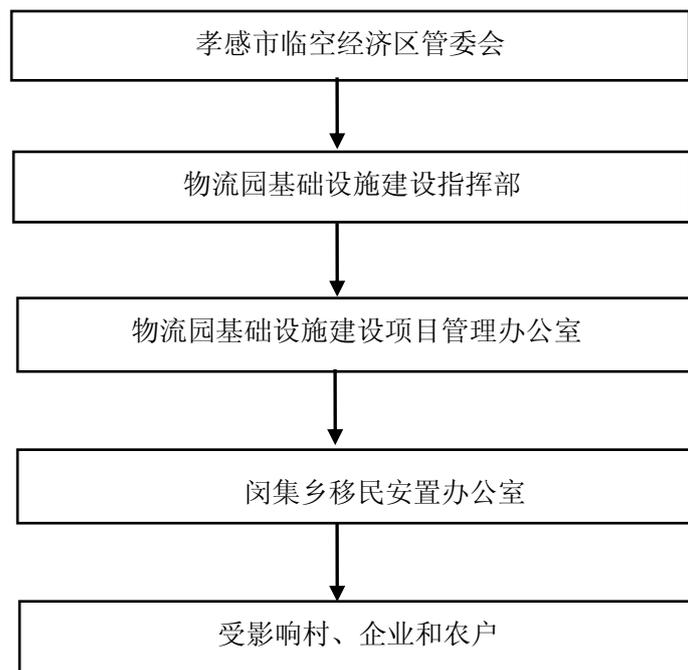
表 1 物流园基础设施项目建设已发生移民安置总量

		杨兴垸村	骆集村	农建村	合计
征地	数量 (亩)	1730	2568	1100	5398
	影响户数	176	289	236	701
拆迁	户	135	20	50	205
	面积 (M <sup>2</sup> )	15185.86	4008.89	6625.30	25820.05

### 三、移民安置组织机构

为了孝感市物流园基础设施建设项目移民安置工作，孝感市临空经济区管委会成立了物流园基础设施建设指挥部、设立了物流园基础设施建设项目管理办公室、闵集乡移民安置办公室为实施主体的移民安置工作机构，明确了相关机构的职责。与移民安置活动相关的主要机构有：

- 孝感市临空经济区管委会
- 物流园基础设施建设指挥部
- 物流园基础设施建设项目管理办公室
- 闵集乡移民安置办公室



各机构职责是：

孝感市临空经济区管委会

- 全面领导项目准备与实施工作
- 对移民安置重大政策进行决策
- 协调移民安置机构与有关政府部门的关系

孝感市临空经济区物流园基础设施建设指挥部

• 委托调查设计机构并参与测定移民安置的影响，实施人口统计、保存数据和培训负责使用数据的移民安置工作人员

- 向有关部门申请土地使用规划许可证和土地使用建设许可证
- 制定移民安置行动计划的各项政策
- 对各区征收补偿办公室人员进行培训
- 协调项目建设和移民安置行动计划的实施进度
- 与土地管理部门、各区人民政府签订安置合同
- 监督资金的拨付
- 指导和监督移民安置的实施
- 协调安置工作相关机构的工作
- 监督安置活动
- 检查监督报告
- 提供移民安置预算
- 处理安置过程中移民的抱怨与申诉

孝感市物流园基础设施建设项目管理办公室

• 按照由调查、设计机构提供的资料和移民安置的政策，制定本区移民安置实施计划

- 具体组织本区移民实施工作
- 指导和监督街道（乡镇、办事处）移民安置办的工作
- 接受和管理项目安置办拨付的安置资金
- 向受影响家庭、企业、店铺发放安置补偿资金
- 培训街道移民安置办的工作人员

- 向项目管理办公室报告工作
- 处理移民安置过程中的问题，向上级移民安置机构反映移民的抱怨与申诉。

#### 闵集乡移民安置办公室

- 参与调查以及其他必要的移民安置组织工作
- 组织本辖区内公众参与以及安置的协商工作
- 在管辖区内，检查、监督和记录所有的移民安置活动
- 审核并上报本街道的征迁数据
- 监督和执行土地的征收，建筑物和附属物、单位、以及房屋的重建和搬迁
- 处理移民安置过程中的问题，向上级移民安置机构反映移民的抱怨与申诉

### 四、移民安置政策

孝感物流园基础设计项目前期建设主要涉及农村集体土地的征收及相应建筑物拆迁。孝感市有关部门分别制定了《孝感市临空经济区安置新社区建设实施办法》（2013.3.20）、《孝感市临空经济区征地补偿工作管理办法（试行）》（2013.5.28）、《孝感市临空经济区安置新社区建设及房屋征收工作相关问题解答》（2013.4.30、2013.12.21）。前期建设征地拆迁的安置政策要点是：

#### **集体土地征收安置政策**

(1) 土地征收实行一次性补偿和分期补偿相结合的方式，保证被征地农民在土地被征收后收入不减少、生活有保障。

(2) 本行政区范围内被征土地属于湖北省人民政府规定的三类地，征地补偿严格按照三类地标准执行。

(3) 征地补偿费由土地补偿、安置补偿、青苗补偿三部分组成，共计 27140 元/亩，其中村集体部分 3540 元/亩，被征地对象个人部分 23600 元/亩。村集体部分的征地补偿费由市临空经济区管委会按签定的征地协议结算，被征地对象个人部分的补偿费采取一次性补偿与分期补偿两种办法并行的方式，由被征地对象自

愿选择其中一种补偿方式。

(4) 农户选择一次性补偿方式的，按本村与被征地对象签定的协议中确认的面积，一次性领取个人部分每亩 23600 元的补偿费。

(5) 农户选择分期补偿方式的，按本村与被征地对象签定的协议中确认的面积按每年每亩 1500 斤中稻谷折价（国家指导价）计算，每年领取年度补偿款，期限为 20 年。期满后，再一次性领取每亩 23600 元的补偿费。

### **集体土地上房屋拆迁和安置政策**

物流园项目征收集体土地上私人房屋，均提供货币补偿和以优惠价购买安置房进行实物安置的两种方式，由被拆迁家庭自愿选择。

#### **1.货币化补偿办法**

对于选择货币化补偿方式而放弃以优惠价格购买安置房指标（即应安置面积，每人 40 平方米，具体规定见后文实物安置部分）的家庭，可以得到两个方面的补偿：其一，被拆迁房屋及其附属物按照拆迁补偿价格（标准见第五章）进行补偿；其二，放弃的安置房面积按照核算后成本价扣除优惠购买价（每平方米 700 元）的差价补偿。

简言之，货币补偿的计算公式是：

货币补偿金额=∑（被拆迁房屋面积×相应结构补偿单价）+放弃的安置房面积×（安置房成本价-700）

对放弃的安置面积的补偿办法是：

1) 有资格选择以优惠价格购买安置房的被拆迁户（具体资格条件见下文安置人口计算办法），本户自愿拆迁且主动放弃以优惠价格购买应安置房面积指标的，在安置房成本核算价格出来之前，以每平方米 1000 元的价格对其放弃的安置房面积进行补偿。

2) 待安置房待成本价确定后，按照成本价扣除 700 元的标准进行结清。

3) 对不符合安置条件的被拆迁户，对现有房屋及其附属物按照拆迁补偿价格进行补偿，且可以按优惠价购买一套不超过原房屋面积的安置房（最多不超过 120 平方米）。由于户型设计原因，购房面积超出可购面积部分的，按市场价购买。

## 2. 优惠价格购买安置房进行实物安置办法

选择购买优惠价格安置房进行安置的家庭，其房屋及其附属物首先由临空区安置办公室统一征收，征收补偿价格根据房屋结构和装修情况确定。具体标准见第五章。

临空区新建 3 个城市新社区。房屋被征收家庭可以在就近的安置新社区以优惠价格购买安置房。

本项目实行“先建后拆”原则，在安置房建设尚未具备入住条件前，被征收家庭旧有房屋不得拆迁。

以优惠价购买安置房的具体办法为：

1) 房屋被征收家庭均可根据其安置人口数量，按照每人 40 平方米建筑面积的标准获购买安置面积。即应安置面积计算公式为：

$$\text{每户应安置面积} = \text{应安置人口} \times 40 \text{ 平方米/人}$$

2) 每个家庭符合安置条件的安置人口数计算办法：

●户籍在临空经济区的农村居民（包括在校就读大中专生、连续就读的研究生、现役义务兵、劳教劳改人员）。

●下列人口可计入安置人口：

(1) 住房安置对象子女系已毕业的大中专生，无固定工作且长期在家与父母居住，经审查在它处确无住房的；

(2) 住房安置对象的配偶或未成年子女为城镇户口，经审查在它处确无住房的。

●下列情况可增加一个安置人口：

(1) 已领取独生子女证的家庭（独生子女已结婚的除外）；

(2) 纯女户家庭，且女儿已全部出嫁的；

(3) 达到法定婚龄（年满 22 周岁）但尚未结婚的男性青年。

新增安置人口出现以上多种情况的，只计算其中一种情况，不重复计算。

●计算每一个家庭安置人口的时间节点为临空经济区安置办公室组织实施安置房选房工作所在月份的最后一日。

### 3) 安置房建设标准

安置房有五种户型可供选择：一室 40 平方米，小二室 60 平方米，大二室 80 平方米，小三室 100 平方米，大三室 120 平方米。为保证被安置户能分得开、住得下，安置户在应安置面积内，可根据需要选择 1-3 套住房，其中：家庭有 1-2 个安置人口的，可选择 1 套房；有 3-4 个安置人口的，可选择 1-2 套房；有 5 个以上安置人口的，可选择 2-3 套房。

安置新社区按绿色小区标准建设，按高层和小高层建筑设计，建成后为清水简易装修房，具备入住条件。具体标准如下：

(1) 室内墙壁刷白，地面平整，卫生间内有简易便池，厨房有灶台，厨房、卫生间上下水接通；

(2) 水、电、燃气、电话、宽带、有线电视线路入户，水、电、燃气表安装到位（初装开通费由住户支付），并保证每个房间内有基本照明；

(3) 安装防盗门和塑钢窗。

#### 4) 安置房购买价格

安置房价格分为优惠价、成本价和市场价。优惠价为每平方米 700 元，成本价以市审计部门的审计结论为准，市场价为开发商销售商品房价格。

被安置户购买安置房面积小于或等于应安置面积时，价格为优惠价 700 元/平方米；其购买安置房面积小于应安置面积部分，按成本价对不足面积部分实行货币补偿；户型匹配原因，被安置户购买安置房总面积超出应安置面积的，超出部分面积按成本价购买。房屋被征收家庭现房面积（正房）超过应安置面积 50 平方米以上的，确因居住需要，可申请以成本价购买对应 20% 面积的安置房。

5) 五保对象由其所在村委会统一安置。

6) 搬迁补偿：本项目实行先建后拆的办法以避免临时过渡，临空区安置办公室对所有被拆迁家庭均给与一次性的搬迁补偿，拆迁面积 100 平方米以下的每户 500 元，100 平方米以上的，每户 700 元。

7) 对按期签订协议并且搬迁的家庭，给予搬迁奖励，标准为每平方米 40 元。

8) 按照不同的结构，对被拆迁房屋进行补偿。补偿包括房屋结构补偿、装修补偿、附属物补偿，具体标准如下：

表1 房屋（正房）拆迁补偿标准

结构	等级	分类标准	补偿价格（元/m <sup>2</sup> ）
砖混	1	内外粉刷、水泥地坪、木门、铝合金窗或塑钢窗、水电设施齐全。	540
	2	墙体单面粉、水泥地坪、木门木窗、有水电。	490
	3	墙体双面未粉刷、部分水泥地坪、门窗不完整、水电不配套。	420
砖木	1	“24”砖墙，单面或双面粉刷，水泥地坪、木门木窗、有水电。	420
	2	“12”砖墙，单面或双面粉刷，水泥地坪、木门木窗、有水电。	390
	3	“12”砖墙，或土砖墙双面粉刷，部分水泥地坪，门窗不齐全。	340
简易			290

表2 房屋装修补偿标准

序号	装修内容	补偿标准
1	墙面贴瓷砖	50 元/m <sup>2</sup>
2	墙面水刷石	30 元/m <sup>2</sup>
3	铺设地板砖	50 元/m <sup>2</sup>
4	铺设木地板	60—80 元/m <sup>2</sup>
5	石膏、纤维板、钙塑吊顶	30 元/m <sup>2</sup>
6	胶合板、三合板吊顶	30 元/m <sup>2</sup>
7	全木、防火吊板吊顶	50 元/m <sup>2</sup>
8	石膏线条	8 元/m
9	木墙裙	75 元/m <sup>2</sup>
10	不锈钢扶手	60-100 元/m
11	2.6m×1.8m 规格品牌铁门	每扇 1000 元
12	2m×1.0m 规格品牌铁门	每扇 500 元
13	塑钢玻璃门规格 2.0m×0.9m	每扇 180 元
14	木工包门套门 2m×1.0m	每套 220 元
15	木工包窗套窗	每套 220 元
16	室内墙壁式组合柜	500 元/m <sup>3</sup>
17	防盗网类	不锈钢网 80 元/m <sup>2</sup> ，铁网 40 元/m <sup>2</sup>

表 3 拆迁附属物补偿标准

序号	附属物	补偿标准
1	厨房等简易结构房屋	290 元/m <sup>2</sup>
2	厕所、猪圈、牛棚等附属设施	70 元/m <sup>2</sup>
3	围墙	厚度 12cm 每平方米 24 元，厚度 18cm 每平方米 36 元，厚度 24cm 每平方米 47 元
4	室外地坪	30 元/m <sup>2</sup>
5	有线电视拆	150 元/户
6	空调拆迁	200 元/台
7	太阳能、电热水器	300 元/台
8	抽油烟机	150 元/台
9	水箱（管道）	500 元
10	电表	150 元/部
11	电话	150 元/部
12	砼粪窖	1m 以下 50 元，1-1.5m100 元，1.5-2m150 元，2m 以上 200 元
13	简易手拉（压）水井	500 元/口
14	人工挖封深井	2000 元/口
15	苗木花卉	按照市场价格议定
16	果树	1-3 年生 10 元/棵，4 年生 30 元/棵，4 年以上 100 元/棵

本项目征收集体土地上私人房屋，均提供货币补偿和以优惠价购买安置房进行实物安置的两种方式，由被拆迁家庭自愿选择。

#### 1.货币化补偿办法

对于选择货币化补偿方式而放弃以优惠价格购买安置房指标（即应安置面积，每人 40 平方米，具体规定见后文实物安置部分）的家庭，可以得到两个方面的补偿：其一，被拆迁房屋及其附属物按照拆迁补偿价格（标准见第五章）进行补偿；其二，放弃的安置房面积按照核算后成本价扣除优惠购买价（每平方米 700 元）的差价补偿。

简言之，货币补偿的计算公式是：

货币补偿金额=∑（被拆迁房屋面积×相应结构补偿单价）+放弃的安置房面积×（安置房成本价-700）

对放弃的安置面积的补偿办法是：

1) 有资格选择以优惠价格购买安置房的被拆迁户（具体资格条件见下文安置人口计算办法），本户自愿拆迁且主动放弃以优惠价格购买应安置房面积指标的，在安置房成本核算价格出来之前，以每平方米 1000 元的价格对其放弃的安置房面积进行补偿。

2) 待安置房待成本价确定后，按照成本价扣除 700 元的标准进行结清。

3) 对不符合安置条件的被拆迁户，对现有房屋及其附属物按照拆迁补偿价格进行补偿，且可以按优惠价购买一套不超过原房屋面积的安置房（最多不超过 120 平方米）。由于户型设计原因，购房面积超出可购面积部分的，按市场价购买。

## 2. 优惠价格购买安置房进行实物安置办法

选择购买优惠价格安置房进行安置的家庭，其房屋及其附属物首先由临空区安置办公室统一征收，征收补偿价格根据房屋结构和装修情况确定。具体标准见第五章。

临空区新建 3 个城市新社区。房屋被征收家庭可以在就近的安置新社区以优惠价格购买安置房。

本项目实行“先建后拆”原则，在安置房建设尚未具备入住条件前，被征收家庭旧有房屋不得拆迁。

以优惠价购买安置房的具体办法为：

1) 房屋被征收家庭均可根据其安置人口数量，按照每人 40 平方米建筑面积的标准获购买安置面积。即应安置面积计算公式为：

$$\text{每户应安置面积} = \text{应安置人口} \times 40 \text{ 平方米/人}$$

2) 每个家庭符合安置条件的安置人口数计算办法：

● 户籍在临空经济区的农村居民（包括在校就读大中专生、连续就读的研究生、现役义务兵、劳教劳改人员）。

● 下列人口可计入安置人口：

(1) 住房安置对象子女系已毕业的大中专生，无固定工作且长期在家与父母居住，经审查在它处确无住房的；

(2) 住房安置对象的配偶或未成年子女为城镇户口，经审查在它处确无住房的。

●下列情况可增加一个安置人口：

(1) 已领取独生子女证的家庭（独生子女已结婚的除外）；

(2) 纯女户家庭，且女儿已全部出嫁的；

(3) 达到法定婚龄（年满 22 周岁）但尚未结婚的男性青年。

新增安置人口出现以上多种情况的，只计算其中一种情况，不重复计算。

●计算每一个家庭安置人口的时间节点为临空经济区安置办公室组织实施安置房选房工作所在月份的最后一日。

### 3) 安置房建设标准

安置房有五种户型可供选择：一室 40 平方米，小二室 60 平方米，大二室 80 平方米，小三室 100 平方米，大三室 120 平方米。为保证被安置户能分得开、住得下，安置户在应安置面积内，可根据需要选择 1-3 套住房，其中：家庭有 1-2 个安置人口的，可选择 1 套房；有 3-4 个安置人口的，可选择 1-2 套房；有 5 个以上安置人口的，可选择 2-3 套房。

安置新社区按绿色小区标准建设，按高层和小高层建筑设计，建成后为清水简易装修房，具备入住条件。具体标准如下：

(1) 室内墙壁刷白，地面平整，卫生间内有简易便池，厨房有灶台，厨房、卫生间上下水接通；

(2) 水、电、燃气、电话、宽带、有线电视线路入户，水、电、燃气表安装到位（初装开通费由住户支付），并保证每个房间内有基本照明；

(3) 安装防盗门和塑钢窗。

### 4) 安置房购买价格

安置房价格分为优惠价、成本价和市场价。优惠价为每平方米 700 元，成本价以市审计部门的审计结论为准，市场价为开发商销售商品房价格。

被安置户购买安置房面积小于或等于应安置面积时，价格为优惠价 700 元/平方米；其购买安置房面积小于应安置面积部分，按成本价对不足面积部分实行货

币补偿；户型匹配原因，被安置户购买安置房总面积超出应安置面积的，超出部分面积按成本价购买。房屋被征收家庭现房面积（正房）超过应安置面积 50 平方米以上的，确因居住需要，可申请以成本价购买对应 20% 面积的安置房。

5) 五保对象由其所在村委会统一安置。

6) 搬迁补偿：本项目实行先建后拆的办法以避免临时过渡，临空区安置办公室对所有被拆迁家庭均给与一次性的搬迁补偿，拆迁面积 100 平方米以下的每户 500 元，100 平方米以上的，每户 700 元。

7) 对按期签订协议并且搬迁的家庭，给予搬迁奖励，标准为每平方米 40 元。

#### **弱势群体的特别扶助措施**

对于本项目移民安置调查过程中已经识别出的脆弱人群家庭，临空区安置办公室在项目实施过程中将对受影响人口中的脆弱家庭采取如下措施给予扶助：

●在选择安置住房的时候，给予这些家庭优先选择权。尤其考虑到这些家庭大多有残疾人或者体弱多病，尽量安排一楼或者较低楼层，以方便其居住。

●在搬迁过程中，安排专门的人力和必要的协助，帮助其搬迁；

●在项目施工建设期间，将向受影响的脆弱家庭优先提供合适的务工机会，增加其经济收入；

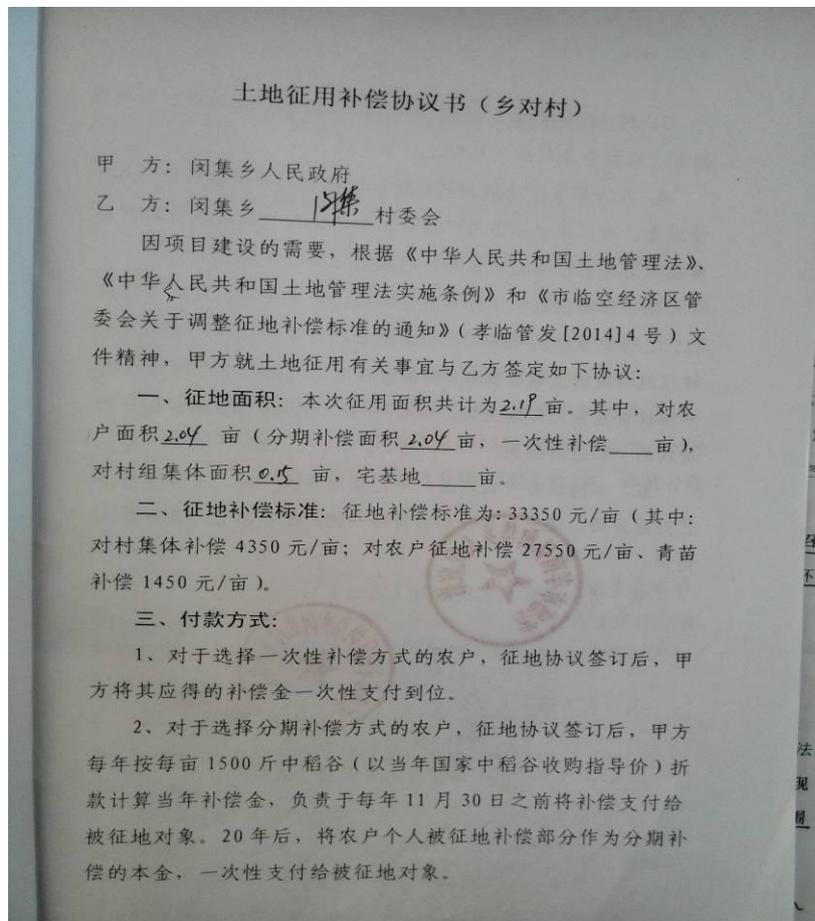
●优先为脆弱家庭办理失地人口社会保险手续。并且积极向民政部门等相关机构申报，为其办理低保手续。

●免费为脆弱家庭有劳动意愿和能力的人员提供就业培训，并且优先向产业园区内企业推荐使用。

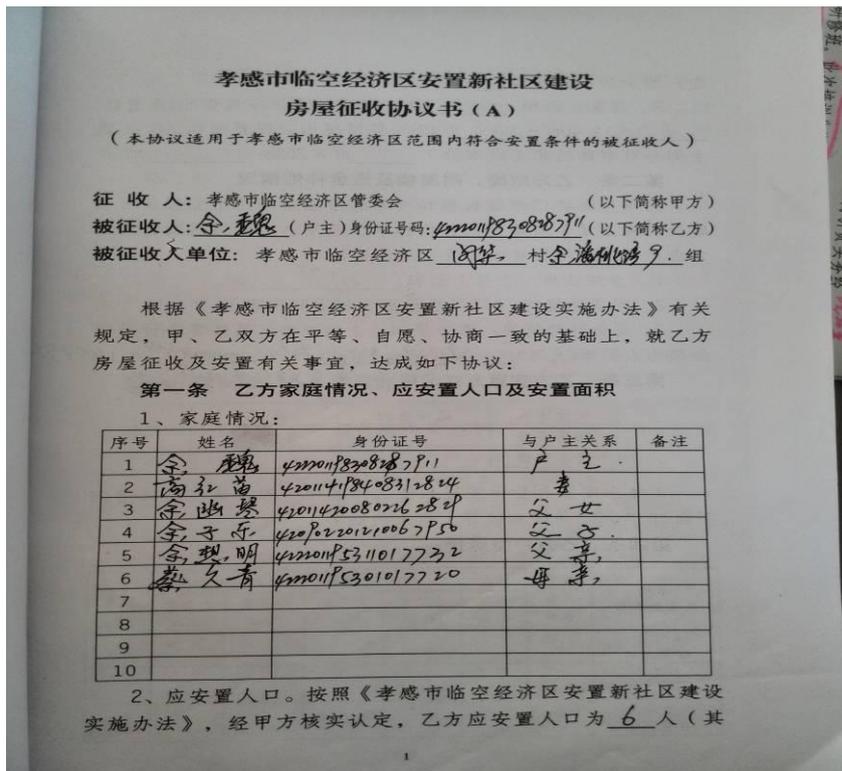
## **五、受影响人口的补偿和安置情况**

根据孝感市临空经济区物流园基础设施项目管理办公室掌握的资料，项目前期建设共征收闵集乡杨兴垸村、骆集村、农建村集体土地 5398 亩，征地补偿款已经发放到户。拆迁闵集乡杨兴垸村、骆集村、农建村房屋 205 户。其中， 户选

择产权调换方式进行安置，安置地点位于临空经济区横 1#路、横 2#路、纵 1#路与孝汉大道围合地块内的闵集社区； 户选择货币化补偿安置方式。



土地征收协议书 (应提供杨兴垸村、骆集村、农建村土地征收协议书)



已经拆迁房屋户主签订的房屋征收协议书



闵集安置小区接近建成

根据现场观察，为安置杨兴垸村、骆集村、农建村拆迁家庭的闵集社区建设正在紧张施工，已经接近完成，预计 2015 年 月可入住。

与被拆迁家庭户的访谈得知，被拆迁户对安置政策以及整个实施过程的公开、透明表示满意；为了满足拆迁家庭实际需求，安置机构根据被拆迁户的意愿与实际需要，提供了面积不等的多种户型以供选择；此外，被拆迁居民对临空经济区的发展有着极高的期待，他们对目前实施的房屋拆迁和补偿政策整体上也是满意和支持的。

XX 年启动的物流园基础设施项目前期建设拆迁，无论是产权置换补偿还是货币补偿政策均具有较强吸引力。

从安置房建设情况看，本项目被拆迁居民选择安置房进行安置，不仅将大大改善其居住条件，而且将最大限度分享临空区经济发展和本项目带来的福利，使得家庭财产性收入获得极大增长。从目前情况看，临空区为安置小区设定的“六好目标”（地段好、户型好、质量好、配套好、环境好、物业好）基本可以实现，被拆迁户的居住环境和条件将得到空前改善。此外，按照武汉和孝感城市发展规划，武汉至孝感城际铁路在 2016 年将建成通车，项目所在区域至武汉中心城区只要 15 分钟。这个明显的区位优势，将极大提高本区域内的经济活力，刺激当地房产价格，为被拆迁家庭带来极大经济福利。选择安置房的被拆迁家庭详细情况见附表 1。

从货币补偿的方式来看，如果被拆迁家庭书面申请放弃安置房选择权利，一次性获得房屋拆迁补偿资金，项目办将按 2000 元/平方米对其应安置面积和附属物进行补偿。这个政策是相当优惠的，理由是：第一，安置政策中规定的人均 40 平方米的应安置面积，大于 35.63 平方米的实际人均居住面积；第二，每平方米 2000 元的价格，高于当地房屋重置成本和宅基地价格之和。按照典型案例分析，当地砖混结构房屋建造成本为每平方米 900 元，以每户宅基地 0.5 亩计算，宅基地价格 15950 元，分摊至建筑面积上成本为每平方米 84 元（以每户平均 190 平方米计算）。即，被拆迁户房屋和宅基地的实际成本为 984 元，而当其选择货币补偿方式时，所得补偿为每平方米 2000 元。选择货币补偿的被拆迁家庭详细情况见附表 2。

## 六、结论与建议

基于对 2012-2014 年间实施的孝感临空区物流园基础设施项目前期建设移民安置工作进行资料审阅、拆迁现场观察、受影响人口访谈等形式获得的信息，可以对该项目前期征地拆迁安置工作做出如下评价：

第一，孝感物流园基础设施项目前期建设的征地拆迁政策是按照国家以及湖北省、孝感市相关法规政策制定的，没有违背国家以及湖北省和孝感市的相关法规政策。

第二，前期征地拆迁安置工作得到受影响人口的配合。整个过程公开透明，受影响人口全过程参与，没有遗留任何法律纠纷。

第三，项目前期建设共计拆迁闵集乡农村房屋 205 户。其中 户选择选择位于临空经济区的闵集社区安置房，预计 2016 年所有被拆迁家庭均可搬进新居。由于安置小区具有非常显著的区域优势，被拆迁家庭对安置住房十分满意。另有 户选择货币安置，由于 2000 元/平方米的安置面积和附属物补偿高于当地房屋重置成本和宅基地价格，被拆迁人口对货币补偿政策表示满意。

第四，项目前期建设共计征收闵集乡农村集体土地 5398 亩，受征地影响家庭 XXX 户，均已签订征地补偿协议，补偿资金已支付完毕，受影响人口对补偿标准表示满意。被征地家庭征地补偿情况详见附表 3。