

上海市浦东新区惠南镇人民政府

惠府〔2023〕31号

关于印发《惠南镇 2023 年集建区外企事业单位 建设用地减量化清拆补偿操作口径》的通知

各村、各镇属事业单位、机关各部门：

经研究，现将《惠南镇 2023 年集建区外企事业单位建设用地减量化清拆补偿操作口径》印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

上海市浦东新区惠南镇人民政府

2023 年 3 月 27 日

惠南镇人民政府党政办公室

2023 年 4 月 3 日印发

惠南镇 2023 年集建区外企事业单位建设用地 减量化清拆补偿操作口径

为有力、有序、有效推进土地减量、征收动迁与违建整治工作，本着“同步协调、整合力量、提质增效、统筹推进”的要求，建立浦东新区土地减量、征收动迁和违建整治同步推进联席会议制度，根据《浦东新区关于统一土地减量、征收动迁、违建整治中无证建筑认定程序和奖补口径的操作规程（试行）》、《浦东新区建设用地减量化清拆补偿的实施指导意见》等上级有关政策文件精神，为进一步规范惠南镇建设用地减量化清拆补偿工作，结合新区房屋征收有关规定、新区“五违”整治有关口径以及我镇实际情况，特制定如下补偿操作口径。

一、相关认定口径

（一）土地的认定

合法用地和面积：取得合法有效的房地产权证（不动产权证）、集体土地使用证、国有土地使用证、或虽未依法取得土地使用权登记权属证明的，但持有经合法审批的征地（或使用土地）批文，并持有劳动力安置证明和征地包干补偿支付凭证的国有或集体土地、有审批权限的政府相关部门批准的使用期限内的土地出让（租赁）合同的。上述批准文件所载明的土地面积为合法用地面积，若实际土地面积小于相关批准文件记载的面积，以实际土地面积为准。

违法用地：上述类别以外的其他未办理合法用地手续的土地。

（二）建筑物认定

1. 有证类（A类）

有审批权限的政府相关部门批准的建房文件（含未超过批准期限的临时建筑）、经政府批准转制将原有建筑注入被清拆单位总资产的相关协议、或房地产权证（不动产权证）、土地使用权证等相关凭证上所载明的建筑物为有证建筑物。相关材料上所载明的面积为有证建筑面积，若实际建筑面积小于相关批准文件记载的建筑面积的，以实际建筑面积为准。

2.未见证类（B类）

经相关审批部门确认的未被认定为违法类的建筑物，均视作未见证类建筑物。

3.违法类（C类）

经执法部门下发限期拆除决定书确定的无证建筑物；抢搭抢建的建筑物；其他无法认定的建筑物等。

（三）设备、设施、物资等搬迁物品的认定

被清拆单位应提供设备、设施、物资等的原始购置发票、纳税依据、会计报表、固定资产账册等用以证明该设备、设施、物资符合其核定后予以认定。与被清拆单位生产经营性质无关的设备、设施、物资、抢种的苗木绿化，突击搬、堆名贵物品等，不予认定。

二、土地使用权补偿费

（一）集体建设用地土地使用权的补偿

集体建设用地减量化，原则上需收回其土地使用权，并给予相应的土地使用权取得费用 15 万元/亩的补偿，已合法取得房地产权证(不动产权证)、集体土地使用证的，受偿主体为建（构）筑物所有权人；未依法取得土地使用权登记权属证明的（非历史遗留用地和违法用地），受偿主体为该集体土地所有人。

因历史原因，集体土地使用权取得方式多样，故根据相关被清拆单位集体土地有关权证取得方式和来源综合判定。若房屋所有人能提供支付过土地合法取得费用证明（如企业转制、法院拍卖时，明确其支付费用中含土地使用权费用的，但土地使用费或租赁费、罚款等除外）的可补偿房屋所有人，按其实际支付土地合法取得费用核定，可适当考虑利息成本，利息按照评估当月全国银行间同业拆借中心发布的 1 年期 LPR 利率计算，计算期限为其取得土地使用权日期至减量化签约日期，不计复利。若无法提供证明的，原则上应补偿至该集体土地的所有人，补偿标准为 10 万元/亩。

违法用地不予补偿。

（二）国有建设用地土地使用权的补偿

国有建设用地减量化，原则上需收回其土地使用权，并给予相应的土地使用权补偿（具体费用委托具有相应资质的评估机构评估，并由区有关部门确定的财务监理审核确定，经区有关部门认定），其中：

1.原带征土地

在带征土地上实施减量化的，其补偿价格根据原带征土地单位征地实际费用核定，可适当考虑利息成本，利息按照评估当月全国银行间同业拆借中心发布的 1 年期 LPR 利率计算，计算时间最长不超过三年，不计复利。涉及带拆的，可按照实际成本结算。若原带征地成本无法核定，按最高不超过 30 万元 / 亩进行补偿。

属区级财力投资带征的土地不予补偿。

2.储备类项目土地

在储备土地上实施减量化的，其补偿价格按照审计后的实际土

地储备成本补偿原土地储备单位。若成本无法核定，原则上按照项目前期征地启动时市规划资源部门公布的浦东新区涉及的上海市基准地价土地级别类型进行测算补偿。

3. 机关、企事业单位土地

(1) 以划拨方式取得的公益类土地

对区级财力投资的基础设施项目（道路、绿化、泵站等用地）实施减量化的，不作补偿。

对非区级财力投资的基础设施项目或对机关、事业单位公益类用地（行政办公、教育、医疗、科研用地等）实施减量化的，按照其经审计后的实际土地取得成本补偿原土地权属单位。若成本无法核定，原则上按照项目前期征地启动时市规划资源部门公布的浦东新区涉及的上海市基准地价土地级别类型进行测算补偿。

(2) 以划拨方式取得的非公益类土地

对收回以划拨方式取得的企事业单位非公益类用地的，由估价机构结合原土地取得方式、取得成本、区位、用途、土地利用状况等进行评估，其受偿主体应为土地权属单位。实际补偿费不得高于以有偿方式取得的同用途地块市场评估价的50%。

(3) 以有偿使用方式（含租赁、出让、作价出资或入股等）取得的土地因有偿使用年限届满收回土地使用权的，土地使用权由国家依法无偿收回（租赁或出让合同另有约定的从其约定）；未届满需提前收回土地使用权的，土地使用权取得费用的补偿由估价机构结合原土地取得方式、取得成本、区位、用途、土地利用状况等进行评估，其受偿主体应为土地权属单位。实际补偿费不得高于市场评估价。

通过法院拍卖方式取得国有建设用地的，按其实际发生费用核定，可适当考虑利息成本，利息按照评估当月全国银行间同业拆借中心发布的1年期LPR利率计算，计算期限为其取得土地使用权日期至减量化签约日期，不计复利。

4.违法用地不予补偿。

5.土地使用权不得重复补偿。

三、建筑物、装饰装潢、附属设施和设备搬迁等项目补偿

对集体建设用地上的房屋等的补偿参照《上海市征地财物补偿标（2020）》以及浦东新区房屋征收政策“1+17”文件执行；对国有建设用地上的房屋等的补偿参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（市政府令第71号）、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》（沪房规范〔2018〕5号）、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》（沪房规范〔2018〕6号）、《关于印发浦东新区国有土地上非居住房屋按期搬迁奖励费标准的通知》（浦府〔2014〕90号）、《浦东新区人民政府关于延长〈浦东新区国有土地上非居住房屋按期搬迁奖励费标准〉有效期的通知》（浦府规〔2019〕5号）等国家、市、区有关政策执行。

（一）建筑物、装饰装潢及附属设施补偿

建筑物：A类建筑按建筑物建安重置价补偿；B类按A类的20%补偿（最高不超过500元/平方米）；C类不予补偿。

装饰装潢：A类按重置价结合成新予以补偿；B类按A类的20%补偿；C类不予补偿。

对A类有证建筑物和B类未见证建筑物混建确实难以区分的，

对其的补偿按有证与未见证的比例分摊计算补偿。

附属设施：对房屋附属物、土地附着物，按《上海市征地财物补偿标准（2020）》执行。

（二）设备搬迁补偿

1.设备搬迁补偿：被认定为被清拆单位正常使用的与其租赁合同或实际生产经营相关的设备，按评估确定的搬迁费和安装费予以补偿，被核定为无法恢复使用的设备，按照重置价结合成新进行补偿。

2.设施、物资搬迁费补偿：被认定为被清拆单位正常使用的与其租赁合同或实际生产经营相关的设施、物资（如办公用品、食堂设施、职工宿舍设施、原辅材料、半成品、产成品及其他杂货物品等），其搬迁费按评估确定的数量，每2吨折合成1车，按300元/车给予补偿（含装卸费），特殊被清拆单位（如搅拌站、堆场）的建筑材料按20元/吨给予补偿（含装卸费）。

（三）配电增容费补偿

根据搬迁时实际使用量，按1000元/KV进行补偿。实际使用量须以供电部门出具的证明材料为准。

（四）特殊行业的场地补偿

部分特殊被清拆单位（如码头、搅拌站、堆场、驾校、停车场等），除了建筑物外，还存在较大面积场地。对此类减量地块，除按上述条款规定执行外，可对其场地予以一定补偿。标准为：合法用地补偿不高于175元/平方米（原场地基础确因地质问题导致处理措施超过正常场地基础处理水平的，凭有关技术图纸经审核后，可适当上浮，但最高不超过225元/平方米），违法用地不予补偿。

四、有关补贴

（一）停产停业补贴

根据被清拆单位搬迁配合程度，对其经批准用于生产经营的非居住建筑物停产停业损失进行补贴。

属于集体建设用地减量化的，按有证建筑面积补贴，签约期以内签约的 A 类为 350 元 / 平方米。签约期以后签约的，补贴不高于 150 元 / 平方米。

属于国有建设用地减量化的，补贴最高不得超过被清拆合法用地、A 类建筑物、装饰装潢及附属设施补偿评估总价的 10%。

集土上建筑物所有人认为其停产停业损失超过有证建筑面积 350 元 / 平方米的，或国土上建筑物所有人认为其停产停业损失超过被清拆合法用地、A 类建筑物、装饰装潢及附属设施评估总价 10% 的，应当提供被清拆房屋土地前三年的平均效益、停产停业期限等有关证明材料。由房地产估价机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿，停产停业期限根据被清拆单位实际停产停业时间确定，最长不超过一年。

（二）相关证照补贴

1. 对注册在所清拆 A 类有证建筑物内且实际在此经营生产的，符合该土地批准使用用途的证照，补贴标准如下：

被清拆单位凭有效营业执照，注册资金在 50 万以下或建筑面积 2000 平方米以下，补贴 0.2 万元；注册资金在 50 万— 100 万（含）或建筑面积 2000-5000 平方米（含），补贴 0.5 万元；注册资金在 100 万以上或建筑面积 5000 平方米以上，补贴 1 万元。

2. 从事特殊行业生产经营的，凭有效的特殊行业许可证照，依

据其行业、用途、规模等，由具有相应资质的评估机构或相关职能部门确定，按办理难易度，予以适当一次性补贴，但最高不得超过5万元。

3.注册在B类、C类建筑物的相关证照不予补贴。

五、有关奖励

签约期一般不超过15个自然日，搬迁期一般不超过双方协议签订后30个自然日。

（一）集体建设用地减量化速签速搬奖励

在签约期内签约的，按被清拆A类房屋、装饰装潢及附属设施等评估总价的10%予以奖励。

在签约期内签约且在协议约定期限内完成搬迁、清空的，按被清拆A类房屋、装饰装潢及附属设施等评估总价的10%予以奖励。

（二）国有建设用地减量化速签速搬奖励

在签约内签约且在协议约定期限内完成搬迁、清空的，按被清拆合法用地、A类建筑物、装饰装潢及附属设施等评估总价的3%予以奖励。搬迁奖励费不满5万元的，按照5万元给予奖励。签约期过后原则上不享受速签速搬奖励。

六、项目评估

应通过招投标方式确定土地及房地产评估机构，评估机构应当参照国家、市、新区发布的有关房屋征收补偿法律法规，独立、客观、公正地开展房屋土地评估工作并出具《房屋土地及附属物评估报告》。

评估时点：以减量化立项批复时间为评估时点。

评估方法：应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场

法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被清拆房屋、土地价值进行评估。被清拆房屋、土地的类似房地产有交易的，应当选用市场法评估；被清拆房屋、土地或者其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；被清拆房屋、土地是在建工程的，应当选用假设开发法评估。前述被清拆房屋、土地的类似房地产是指与被清拆房屋、土地的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构、占地面积等相同或者相似的房地产。被清拆房屋、土地类似房地产的市场价格是指被清拆房屋、土地的类似房地产在评估时点的平均交易价格。确定被清拆房屋、土地类似房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素。有条件同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

评估范围为减量化立项面积范围内，不得包括以下内容：违法用地、违法建筑等，可移动的设备、设施（附属物），名贵动植物，通过拍卖取得的房地产，已拆除的设施，其他已享受过政府性补贴（例如产调补贴）的设备、设施（附属物）等内容。

七、现场审核及签约

对将签约或已签约被清拆单位，在未拆除前需进行现场审核。由镇减量办牵头，征收事务所、跟踪审计事务所、评估公司、所在村委会、被清拆企业、财务监理（涉国土减量化项目）等单位组织现场查验工作小组，重点对补偿房屋面积、建筑结构、机器设备、附属设施、财务报表等情况进行审核。经过确认流程后在相关栏目签字、盖章，并参照征收电子化签约流程与被清拆单位进行签约，

所有补偿价格一经录入，即予锁定不得更改。（《浦东新区减量化清拆补偿现场确认单》见附件）

八、资金拨付

1. 减量资金总额最终以审计结果为准，对资金进行分期拨付：第一期为签约时持证企业提交相关权证原件，拆房施工队进场后支付 50%，第二期为通过审计后支付 30%，第三期为持证企业办理相关权证注销手续后支付 20%。

2. 对企业营业执照等证照因政府因素而未完成减量所有程序而过期，企业账户无法使用的情况下，该补偿款支付事宜，由减量企业提供“营业执照销户单、税务登记清算单、企业银行账户销户单、情况说明和承诺书”等相关凭证和证明材料，由减量化领导小组明确后将清拆奖扶补偿款汇入企业法定代表人的个人账户。

九、减量补偿总额控制

减量企业补偿实行总额控制措施，即减量清拆企业的全部补偿总额按新区立项批复建设用地可减量面积：

1. 属于集体建设用地减量化的项目，总额上限不超过 100 万/亩（不包含集体土地使用权取得费用的补偿）。

2. 国有建设用地减量化项目，属有偿使用方式供地的最高限价 270 万 / 亩；属划拨（非公益类）用地的最高限价为 175 万 / 亩。

3. 如涉及预计建设用地可减量面积以外，立项面积以内的面积按总额的 80% 进行补偿；实际减量中项目因需要避让规划红线、现状河道线、测绘层等超出立项面积部分按总额的 80% 进行补偿。

十、法律责任

在实施减量化过程中，相关单位或个人采取隐瞒、欺骗、提供

虚假证明等手段骗取或帮助骗取减量化补偿补贴资金的,一经查实,将根据情节轻重依法追究相关单位或个人的经济和法律责任。

十一、其他事项

减量化工作中形成的会议纪要可作为本操作口径的完善或补充。

十二、实施时间

- 1.本操作口径自发布之日起执行。
- 2.本操作口径由惠南镇减量化工作领导小组办公室负责解释。

附件：浦东新区减量化清拆补偿现场确认单。