

上海市浦东新区高桥镇人民政府文件

浦高府〔2023〕42号

关于印发《高桥镇土地减量化补偿及管理办法 (2023)》的通知

各镇管社区，镇机关各办公室，镇属各企事业单位，各居（村）：

经研究决定，现将《高桥镇土地减量化补偿及管理办法（2023）》印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《高桥镇土地减量化补偿及管理办法（2023）》

上海市浦东新区高桥镇人民政府

2023年6月19日

高桥镇党政办公室

2023年6月19日印发

高桥镇土地减量化补偿及管理办法

（2023）

为进一步规范和推进高桥镇土地减量化工作，节约集约利用土地，加快促进产业结构转型升级，统筹推进城乡一体化建设，根据浦东新区印发《浦东新区土地减量、征收动迁和违建整治同步推进配套文件（试行）》的通知、《浦东新区建设用地减量复垦工作手册》（第二版），参考新区征收1+17文件，特制定高桥镇土地减量化补偿办法。

一、相关认定口径

（一）对土地的认定

合法用地：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土地出让（租赁）合同的。

历史遗留用地：2006年前经原市房屋土地资源管理局同意并进入“大机系统”历史遗留用地库的违法用地。

新增违法用地：上述类别以外的其他未办理合法用地手续的土地。

（二）对建（构）筑物认定

1. 有证类

有审批权限的政府相关部门批准的建房文件、经政府批准转制将原有建筑注入企事业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（构）筑物为有证建（构）筑物，所载明的面积为有证建（构）筑面积。

对该类简称A类。

2. 未见证类

除A类及违法类之外的建（构）筑物均视作未见证类建（构）筑物。

对该类简称B类。

3. 违法类

（1）经有关部门下发限期拆除决定书后确定的无证建（构）筑物；

（2）以天（顶）棚为主要形态的，在原房屋中自行搭建的夹（插）层，抢搭抢建的建（构）筑物，抢种的苗木绿化，突击搬、堆名贵物品，其他无法认定的建（构）筑物等。

对该类简称C类。

未见证类及违法类合称为无证建筑。

（三）对设备、设施、物资等搬迁物品的认定

企事业单位应提供设备、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、物资符合其实际生产经营范围所需，且尚在正常使用的相关凭证材

料，经核定后予以认定；与企事业单位生产经营性质无关的设备、设施、物资等，不予认定。

二、土地使用权补偿费

（一）对集体建设用地土地使用权取得费用的补偿

对集体建设用地减量化，给予相应的土地使用权取得费用的补偿，最高不超过30万/亩（具体费用委托具有相应资质的评估机构评估并由镇政府认定）；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），受偿主体为该土地所有权人。

历史遗留用地和违法用地不予补偿。

（二）对国有建设用地土地使用权取得费用的补偿

对国有建设用地减量化，给予相应的土地使用权取得费用的补偿（具体费用委托具有相应资质的评估机构评估，并由镇政府认定），其中：

（1）以划拨方式（或未明确方式的）取得的：各类带征土地、土地储备类项目土地、公益类用地（政府财力投资的基础设施项目用地除外）按不高于30万/亩补偿；工业用地按不高于48万/亩补偿；商服类用地按不高于60万/亩补偿。

（2）以有偿使用方式取得的（含租赁、出让）：国有租赁或国有出让土地年限届满的，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根据已使用的年限和开发、利用土地的实际情况进行评估（有建（构）筑物的，进行房地分离评估），实际补偿费不得高于市场评估价。

（3）历史遗留用地和违法用地不予补偿。

三、其他补偿

（一）建（构）筑物、装饰装修及附属设施的补偿

有证类建（构）筑物：按建（构）筑物建安重置价补偿。

未见证类建（构）筑物：根据浦东新区统一的无证建筑奖补口径结合本镇无证建筑奖补标准的操作口径进行补偿，具体分类标准为：砖混结构，320元/平方米，彩钢棚结构，150元/平方米，简易棚舍结构，80元/平方米（不得对无证建筑内的装修、设施设备搬迁、附属设施等再设立其他奖补明细）。

违法类建（构）筑物：不予补偿。

经职能部门认定的违法建筑，在下发限期拆除决定书后，应当取消所有奖补。

装饰装修：有证类按重置价结合成新予以补偿，未见证类和违法类不予补偿。

附属设施：有证类在权证记载的用地范围内附属设施按评估价予以补偿，未见证类和违法类不予补偿。

对有证建（构）筑物和未见证建（构）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。

（二）设备、设施、物资搬迁补偿

1.设备搬迁补偿：被认定为企事业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，有证类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；无证类不予补偿。

2.设施、物资搬迁补偿：被认定为企事业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），其搬迁费统一按2吨货车承载量，每车补偿300元（含装卸费）。

（三）特殊行业的场地补偿

特殊行业如码头、搅拌站、堆场、驾校、停车场等，除了建（构）筑物外，还存在较大面积场地。对此类行业减量地块，其建（构）筑物按上述条款执行，对其场地的补偿标准为：合法用地补偿不高于175元/平方米，历史遗留用地和违法用地不予补偿。

四、有关补贴

（一）配电增容费补贴

根据搬迁时实际使用量，按每KV不超过1000元进行补偿。

（二）停产停业补贴

根据企事业单位搬迁配合程度，对其经批准用于生产经营的非居住建（构）筑物停产停业损失进行补贴。

属于集体建设用地减量化的，按建（构）筑面积补贴，有证建（构）筑最高不得超过350元/平方米，无证建（构）筑不予补

贴。

属于国有建设用地减量化的，有证建（构）筑最高不得超过被清拆建（构）筑物的市场评估价10%，无证建（构）筑不予补贴。

集土上建（构）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（构）筑物所有人认为其停产停业损失超过被清拆建（构）筑物的市场评估价10%的，应当提供实施建（构）筑物补偿前三年的平均效益、停产停业期限等有关证明材料。镇政府应委托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，停产停业期限根据企事业单位实际停产停业时间确定，最长不超过一年。

（三）相关证照补贴

对注册在所清拆有证建（构）筑物（有证类）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：

1.企事业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2000元；注册资金在50万—100万（含）或建筑面积2000—5000平方米（含），补贴5000元；注册资金在100万以上或建筑面积5000平方米以上，补贴10000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.无证建（构）筑不予补贴。

五、有关奖励

签约期一般不超过30个自然日，搬迁期一般不超过60个自然日。

（1）速签奖励

在签约期内签订补偿协议的，按有证类房屋、装饰装修及附属设施等评估价的10%予以奖励，特殊行业按立项批复中的减量面积，以30元/平方米标准奖励。

未见证类和违法类不予奖励。

（2）速搬奖励

在搬迁期内完成搬迁、清空的，按有证类房屋、装饰装修及附属设施等评估价的10%予以奖励，特殊行业按立项批复中的减量面积，以30元/平方米标准奖励。

（3）历史遗留用地、违法用地、未见证类、违法类建（构）筑物不予奖励。

（4）签约期后原则上不享受速签奖励，搬迁期后原则上不享受速搬奖励。

六、资金统筹平衡及拨付比例

对减量化企事业单位的清拆补偿、补贴、奖励标准等，原则上不高于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）和浦东新区企事业单位建设用地的减量化清拆补偿实施意见（试行）。所

需资金需在新区规定的土地指标收购标准内自行统筹平衡。

确系特殊情况，未在本实施意见中予以明确的有关补偿补贴等，由镇报区减量办，区减量办按程序确认。

减量化地块清拆复垦并且验收通过审计结束后，可支付到协议补偿价的70%；权证灭失后支付协议补偿价的100%。

七、项目评估

由镇组织，通过投票、摇号抽签、招投标、政府采购等依法合规的方式确定减量化项目评估公司，确定的评估公司应具备相应资质。评估机构应依法开展评估工作并出具《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。

评估范围为减量化立项面积范围内，不得包括以下内容：“五违”认定的违法用地、违法建筑等，可移动的设备设施（附属物）、通过拍卖取得的房地产（由各镇参照历史取得成本加财务成本的方式予以补偿），已拆除的设施，其他已享受过政府性补贴（例如产调补贴）等内容。

八、现场审核及签约

对将签约或已签约企业，在未拆除前进行现场审核。由镇政府牵头，征收事务所、跟踪审计事务所、评估公司等部门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

企事业单位进行签约，所有补偿价格一经录入，即予锁定不得更改。（《企事业单位减量化清拆补偿现场确认单》见附件）

九、复垦地块后续管理

减量化地块复垦后，未经土壤环境监测合格之前，禁止种植水稻、蔬菜及瓜果等经济农作物。根据土壤监测结果，将减量化地块整理复垦耕地划分为优先保护类、安全利用类和严格管控类进行土地使用。

（一）优先保护类

即土壤监测结果符合“无公害”要求，位于基本农田保护范围的可纳入基本农田，用于种植食用农产品。

（二）安全利用类

即土壤监测结果部分指标不达标，但是可以通过种植绿肥等方式进行修复、培肥，三年后再行组织水土监测，视监测情况决定是否纳入优先保护类耕地。

（三）严格管控类

凡纳入林地规划内的减量化地块，均按“新增建设用地指标+林地指标”向新区规划和自然资源局申请立项和验收。减量化地块验收和造林可同步开展，无需开展水土检测。对于林地规划外的减量化地块，原则上均按耕地用途予以立项并开展后续工作。

土壤监测结果达标的，由村实施农作物耕种，耕种前报镇减量办备案。

土壤监测结果不达标的由镇减量办实施生态修复。

减量化地块复垦后由镇规建办在地块四周加装围栏或绿篱，并设置标志牌，标明地块名称、面积、管护责任单位名称、投诉电话等内容。

十、已验收地块移交管理办法

（一）适用范围

高桥镇镇域内已完成外业测绘并验收通过的土地减量化地块。

（二）移交流程

1、移交条件

（1）验收通过

已完成外业测绘并验收通过的土地减量化地块可办理移交手续。

（2）现场封闭管理

地块四周通过围墙或彩钢隔离板、绿网等方式封闭。

（3）设置标志牌

地块周边设置标志牌，标明地块名称、面积、责任单位名称、监督单位电话等内容。

（4）地块整洁

地块内整洁，无生活、建筑垃圾，无抛荒等现象。

2、现场移交

高桥镇规建办、经发办、城运办、地块所属村等相关部门现

场查勘，确认无误后，相关单位在移交单上签字，完成移交。

（三）后续管理

已完成移交的土地减量化验收地块中，由所属村负责后续管理事宜，由村落实到专人负责。根据高桥镇土地减量化地块验收地类（耕地和林地），经发办（负责耕地）、城运办（负责林地）作为职能部门做好地块使用及管理的指导工作。

十一、考核奖惩机制

注重发挥考核“指挥棒”的作用，参照新区减量化工作的考核方案，有效运用本镇已经建立健全的重点工作考核体系，加强对于职能部门和相关村的绩效考核。对完成或超额完成计划任务的单位和个人予以奖励，反之给予相应的惩处，做到以考核促进工作、以奖惩激发活力。

十二、其他事项

对其他未尽事宜的补偿补贴等规定，由本镇根据实际情况经镇长办公会、党委会讨论决定，并形成会议纪要或补充实施细则。

十三、法律责任

在实施减量化过程中，企事业单位采取隐瞒、欺骗、提供虚假证明等手段获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企事业单位法人和相关人员的经济 and 法律责任。

十四、实施时间

本办法自2023年6月19日起试行。本办法如与上级有关新文件冲突的，以上级文件为准。本办法由减量办负责解释,原2020年《高桥镇土地减量化及管理办法》同时废止。

附件：企事业单位减量化清拆补偿现场确认单

《浦东新区企事业单位建设用地减量化清拆补偿实施意见（试行）》附件

企事业单位减量化清拆补偿现场确认单

国土 () 集土 () (序号: —)

企业名称							
有证建（构）筑面积			无证建（构）筑面积				
项目名称			评估机构				
评估时点			评估总价				
类别	评估内容	有证类（A类）		无证类（B类、C类）		备注	
		评估价格	补偿金额	评估价格	补偿金额		
1	建构筑物						
2	装饰装修						
3	附属设施						
4	可恢复机器						
5	无法恢复机						
6	设施、物资						
7	特殊行业场						
8	配电增容费						
9	停产停业补						
10	证照补贴						
11	奖励费						
合计	人民币 元 （大写： ）						

现场审核意见
一、征收事务所：
二、评估机构：
三、镇人民政府：
四、跟踪审计机构：