

松江区新浜镇人民政府文件

浜府字〔2023〕103号

关于印发《新浜镇建设用地企业清拆补偿实施方案》的通知

各相关部门：

按照镇党委、政府相关工作要求，镇经发办拟定《新浜镇建设用地企业清拆补偿实施方案》，现印发给你们。请结合工作实际，认真贯彻落实。

特此通知

新浜镇建设用地企业清拆补偿实施方案

为有序规范推进新浜镇建设用地企业清拆补偿工作，结合新浜实际，就建设用地企业清拆补偿工作制定如下实施方案。

一、组织领导

成立镇建设用地企业清拆补偿工作推进领导小组，由镇长担任组长，分管经济副镇长和分管建设副镇长担任副组长，组员为经发办、综治办、规建办、财政所、经发中心、规资所、拆违办、宏新公司等部门负责人。领导小组下设办公室，由经发办主任兼任办公室主任。

二、补偿原则

1. 依法补偿原则。根据被清拆企业实际情况，依法依规实施清拆补偿。

2. 公开公平原则。依据依规按程序实施清拆补偿工作，做到公开、公平、公正。

3. 有序推进原则。依据先易后难，先急后缓的原则，有序推进建设用地企业清拆补偿工作。

4. 稳妥处置原则。依法有序稳妥处置清拆补偿过程中存在的各类风险点，确保清拆补偿工作顺利实施。

三、规范项目推进程序

1. 明确项目

(1) 各相关单位于每年 11 月底做好明年项目申报工作，申报时填写《新浜镇建设用地企业清拆补偿计划表》报分管领导同意后交经发办。经发办汇总后拟定镇年度建设用地企业清

拆迁补偿项目计划表，提交镇长办公会预审，党委会讨论，最终确定年度建设用地清拆迁补偿项目计划。

(2) 未列入年度计划的项目，原则上不予实施。如属特殊情况需清拆的，由相关单位填写《新浜镇建设用地企业清拆迁补偿审批表》报分管领导、主要领导签署意见后交经发办，启动清拆迁补偿程序。

(3) 受市、区人民政府委托实施的重大工程和实事工程项目，视作申报完成。

2. 明确实施主体

镇直属的上海宏新经济发展有限公司作为建设用地企业清拆迁补偿的主体，组织及委托实施清拆迁补偿工作。

3. 实施委托程序

为保证清拆房屋补偿评估结果客观公正，由实施主体单位委托有资质的估价机构进行补偿评估等，签订委托服务合同。

四、补偿方式

实行货币补偿方式。

五、补偿范围

本镇区域内建设用地清拆迁补偿企业。

六、补偿办法

1. 土地补偿

第一类：国有出让土地

按区间地价评估后为依据，结合使用年限均摊后，扣除已使用年限，确定地价补偿的金额。面积计算以产证或用地批文记载为准。

第二类：集体建设土地

集体建设用地：一次性给予土地权属单位的集体经济组织每亩 10 万元的土地补偿。

企业向集体经济组织一次性支付土地租金的，有约定使用期限的按约定扣除已使用年限租金，无约定使用期限的按工业用地 50 年最高期限扣除已使用年限租金，剩余部分退还给企业，并支付银行同期贷款利息。

2. 地上物补偿

第一类：有证建筑物

地上建筑物为国有或集体土地性质的。有证部分的建筑物按照有资质的社会中介评估机构评估价给予补偿。

第二类：无证建筑物

在集体资产转让前已经形成，或者土地权属单位为了招商引资发展集体经济有过相关约定的，或者由于历史原因在 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》正式实施之前已经形成了构筑物的，清拆企业积极配合地块清拆，可以参照有证建筑物，按照有资质的社会中介评估机构评估给予补偿。

第三类：违法建筑物

除以上第一、二类外，未经过任何部门审核审批自行搭建的无证建筑，一律按照违法建筑不予补偿。自愿拆除且配合较好的，根据房屋结构、年限、质量等情况，混砖结构的按照相关评估给予 300 元/m²建造材料费补贴、彩钢板结构的按照相关评估给予 100 元/m²建造材料费补贴。向集体经济组织租赁

期满的企业自行搭建的建（构）筑物不予补偿。

3. 无法恢复使用的设备按重置价格，结合设备陈新评估确定。

4. 房屋装修装饰、附属设施及绿化、苗木等费用按评估确定。

5. 停产停业损失补偿。

正常生产经营企业的停产停业损失补偿按照企业的建筑面积给予原则上最高不超过 350 元/m²标准进行补偿。

6. 搬迁费补偿

机器设备搬迁补偿费用根据有资质的社会中介评估机构按照可搬迁设备出具的评估价格予以补偿。

原材料、库存、成品、办公家具（家电）的搬迁费用，按照企业的建筑面积给予 30 元/m²的搬迁费用。

7. 奖励费

清拆地块配合较好的企业，给予速签速搬奖励。

（1）有产证的企业在半年内完成搬迁工作的（停水停电之前为止），奖励 40 万元/亩，超过半年但在一年内完成搬迁工作的（停水停电之前为止），奖励 20 万元/亩。

（2）无证的企业在半年内完成搬迁工作的，奖励 20 万元/亩，超过半年但在一年内完成搬迁工作的，奖励 10 万元/亩。

八、其他

1. 企业在签约前应签收确认评估报告。

2. 清拆补偿预算资金报镇党政班子会通过启动签约。双方应当约定明确的清拆补偿款支付计划，签约后支付首期清拆

补偿款一般不超过应付总额的 50% (有特殊情况的企业的预付款另行商定); 余款在企业整体搬离、清空且出具 (如有)、水、电、煤、通讯等缴款凭证后, 并经镇有关部门验收合格完成资产交接手续后可按约定计划予以支付; 清拆补偿款在支付中必须留存不少于清拆补偿总额的 5% 作为风险保证金, 待企业拆除验收完毕再予以支付。

3. 被清拆补偿的企业签约后应在双方约定的期限内搬离, 逾期未搬离的, 速签速搬奖励不予发放。

4. 企业搬迁完毕后, 房屋拆除工作由相关部门按相关流程操作。

5. 建设用地企业清拆补偿产生的相关税负由企业自行承担。

6. 本实施方案由新浜镇建设用地企业清拆补偿工作推进领导小组办公室负责解释。

7. 本实施方案未尽事宜, 按国家、市、区有关规定执行。

8. 本实施方案自发布之日起实施。

