

利用亚洲基础设施投资银行贷款

安康城东新区绿色低碳环境可持续发展示范项目

Shaanxi Ankang Green and Low-Carbon Demonstration Urban  
Development Project

移民安置行动计划-A 部分

(移民安置尽职调查)

项目管理机构：陕西省安康市汉滨区人民政府项目管理办公室

执行机构：汉滨区五里工业集中区（城东新区）管委会

2023 年 11 月

# 目 录

序 言.....	1
1 目的.....	2
2 本次报告范围.....	2
3 已获得土地的移民安置调查.....	2
3.1 征地影响量.....	2
3.2 征地补偿标准.....	7
3.3 征地过程.....	7
3.4 被征地农民安置措施.....	10
3.5 拆迁安置.....	11
3.6 信息披露与申诉机制.....	13
3.7 影响村社会经济情况.....	15
4 公众咨询.....	15
5 结论.....	16
5.1 总结.....	16
5.2 补充行动计划.....	17

## 序言

安康城东新区绿色低碳环境与可持续发展示范项目（本项目）是应对低碳转型、气候韧性、能源结构调整和产业结构优化挑战的建设型项目。安康市作为全国第三批低碳城市试点之一，将突出绿色低碳发展引领作用，把低碳城市试点建设作为实现全市转型发展、提高区域生态文明水平的重要途径。投资活动包括低影响韧性道路工程、绿色建筑、韧性城市建设、防洪工程、环境治理与生态公园、生态绿廊等。

本项目由亚洲基础设施投资银行（亚投行）提供资金，由中华人民共和国陕西省安康市汉滨区五里工业集中区（城东新区）管理委员会作为执行机构，负责项目实施。项目文件预计于 2024 年 2 月提交亚投行执董会审批。项目准备期间，已进行过多次评估，并编制了不同的计划。这些工作主要涉及：社会影响评估（SIA）、利益相关方参与计划（SEP）、环境和社会管理计划（ESMP）以及移民安置行动计划（RAP）。初步尽职调查报告显示，一些遗留问题尚待解决，即需在指定日期之前完成征地移民安置。因此，移民安置行动计划分为两部分：（a）解决遗留问题；（b）涵盖目前提议的征地问题。本报告涉及前者，即通过尽职调查制定的《移民安置行动计划》——A 部分涉及过去的土地征用，并应与 B 部分一并实施。

## 1 目的

本次移民安置尽职审查的主要目的是检查并确保受影响人的土地征用和安置符合国家、陕西省的法律法规，符合亚洲基础设施投资银行（AIIB）的社会政策，并调查安置过程、移民成本管理、移民收入恢复与满意度、女性移民参与及其在征地过程中的权利是否得到保护、弱势群体状况及配套政策；公众参与、信息披露与能力建设、申诉状况；发现移民安置中存在的突出问题，提出切实可行的建议。

## 2 本次报告范围

本报告的范围是亚投行支持的子项目中，在项目鉴别时已经完成的相关征地和拆迁，或在 2023 年之前已经存在的现有建设用地。针对这种情形，社会尽调重点关注项目获得相关土地的过程和评估征地和移民的合规性。

项目拟征收及拟流转的土地具体情况见移民安置行动计划（RAP），而本尽职调查报告主要对已经获得的土地进行描述和评估。

## 3 已获得土地的移民安置调查

本项目占地 4379.2 亩（不含水域面积），共涉及张滩镇、石梯镇及新城街办的 12 个行政村/社区，其中：拟征收集体土地 1093.89 亩，涉及张滩镇 1 个社区和 8 个行政村的 1098 户 3971 人；已获得的国有建设土地面积（已完成的征地面积）232.01 亩，涉及张滩镇 4 个行政村；拟流转土地面积 3053.3 亩，涉及张滩镇、石梯镇及新城街办的 8 个村/社区的 1430 户，5233 人。

2023 年 3 月~4 月及 9 月，社评小组在项目影响区域对已获得土地进行实地调查，与相关人员进行了访谈，并召集当地村民开展小型咨询会议。通过初步调查发现，已获得土地征收前为耕地或宅基地。

### 3.1 征地影响量

根据调查和张滩镇拆迁办的确认，本项目有 4 个子项目已获得土地共 232.01 亩，涉及 5 户房屋拆迁影响，均已完成土地批复，不涉及低保户或少数民族，原征地户共涉及 126 户 448 人。具体情况如下：

- 关庙至黄洋河（环城干道东段）改建工程二标段子项目：已完成土地征收 22.5 亩。由于该 211 国道路段征地时间较早，根据汉滨区交通局及奠安、双井村村干部的访谈信息，该段大约在上世纪 90 年代修建，影响户约 20 户 67 人，其中奠安 9 户，双井 11 户。

- 安康城东体育公园子项目:已完成土地征收 172.37 亩,征收前均为耕地,涉及立石村和邹坡村的 75 户 265 人,其中立石村征地 126.25 亩,影响 51 户 183 人;邹坡村征地 46.12 亩,影响 24 户 82 人。该地块征收时间为:在 2020 年签订征收协议 147.27 亩,2022 年完成补偿支付到户;在 2022 年签署征地协议 25.1 亩,2023 年完成补偿支付。该项目用地符合安康市规划,并完成了土地审批。
- 绿色公共停车场项目:有 2 处停车场已完成土地征收 16.4 亩,涉及双井村和立石村,其中:立石村 5.5 亩土地,6 户 24 人;双井村 10.9 亩土地,9 户 31 人。该地块于 2021 年~2022 年完成征收,2022 年完成补偿支付到户,该项目用地符合安康市规划,并完成了土地审批。
- 绿色低碳城市运营管理和数据中心<sup>1</sup>:已获得土地 19.64 亩,其中耕地 16.72 亩,宅基地 2.92 亩。还涉及 761.49 平方米房屋拆迁,其中砖混结构 469.02 平方米涉及双井村 16 户 61 人,其中 5 户 21 人即受征地影响又受拆迁影响。该地块于 2021 年启动征收,2022 年完成补偿支付到户,该项目用地符合安康市规划,并完成了土地审批。

已获得土地信息详见表 1,房屋拆迁信息详见表 2。



图 1 已征地项目区位图

<sup>1</sup> 该子项目选址在2023年9月初进行了调整,社评单位对新选址重新进行了调查。

表 1 已征收土地的信息统计

子项目	项目用地现状					原征收时情况							
	土地性质	土地权属	规划符合性	土地审批手续	土地现状	征地影响村	土地征收时间	补偿支付时间	土地类型	征地面积(亩)	2020年12月31日后签署协议的土地面积(亩)	受影响户数	受影响人数
关庙至黄洋河(环城干道东段)改建工程二标段*	国有	交通运输部门	符合	已完成	211国道现状公路	奠安、双井	上世纪九十年代	上世纪九十年代	耕地	22.4	0	20	67
安康城东体育公园	国有	汉滨区政府	符合安康市中心城区规划	已获得土地审批件	待建土地	立石、邹坡	2020年~2022年	2022年~2023年	耕地	172.37	25.10	75	265
绿色公共停车场项目	国有	汉滨区政府	符合安康市中心城区规划	已获得土地审批件	待建土地	立石、双井	2020年	2021年	耕地	17.6	0	15	55

子项目	项目用地现状					原征收时情况							
	土地性质	土地权属	规划符合性	土地审批手续	土地现状	征地影响村	土地征收时间	补偿支付时间	土地类型	征地面积(亩)	2020年12月31日后签署协议的土地面积(亩)	受影响户数	受影响人数
绿色低碳城市运营管理和数据中心	国有	汉滨区政府	符合安康市中心城区规划	已获得土地审批件	待建土地	双井	2020年	2021年	耕地、宅基地	耕地: 16.72; 宅基地: 2.92	0	16	61
合计										<b>232.01</b>	<b>25.10</b>	<b>126</b>	<b>448</b>

\*注: 该段 211 国道修建时间较早, 当年的征地相关资料难以查询。

表 2 房屋拆迁受影响户信息表

序号	子项目	村	姓名	砖混	砖木	土木	小计	自愿置换面积	其余补偿及费用合计	宅基地	安置情况	备注
1	绿色低碳城市运营管理和数据中心	双井	陈 XX	89.25	19.67	0	108.92	108.92	88252.7	0.36	在城区过渡	
2		双井	陈 XX	176.2	41.78	25.1	243.08	240	132998.8	1.47	在城区过渡	
3		双井	陈 XX	0	45.6	0	45.6	0	134613.6	0.1	完成货币安置, 已自行购房。	
4		双井	陈 XX	203.57	75.24	0	278.81	110	559167.06	0.59	在城区过渡	
5		双井	陈 XX	0	85.08	0	85.08	85.08	79968	0.4	在城区过渡	
	总计			469.02	267.37	25.1	761.49	544	995000.16	2.92		



### 3.2 征地补偿标准

根据汉滨区交通局及莫安、双井村村干部的访谈信息，关庙至黄洋河（环城干道东段）改建工程二标段子项目（以下简称“关黄二标”）涉及的 211 国道现状公路大约在上世纪 90 年代修建，相关的征地补偿标准未查询到。

根据调查以及征迁部门提供的相关资料，安康城东体育公园子项目、绿色公共停车场子项目及绿色低碳城市运营管理和数据中心子项目已获得的土地，在征收时补偿政策均按照《安康市汉滨区人民政府办公室关于印发城东片区开发建设土地征收和房屋拆迁安置方案的通知》（汉政办发〔2017〕128 号）执行，即水田征地补偿标准 60000 元/亩，旱平地 54000 元/亩；青苗补偿：水田 1200 元/亩，旱地 1000 元/亩。

根据与已征地村民及村干部访谈，已征地村民获得的征地补偿与汉政办发〔2017〕128 号文件中的标准一致。征地前，村民通过政府公示知晓了征地补偿政策。

### 3.3 征地过程

征收开始实施前 1~2 个月，政府相关部门分别组织 4 个影响村召开村民代表大会，所有村民代表到会参加，主题为讨论征地相关事项，参会村民代表均同意征地。



图 2 村民代表大会现场

由于关黄二标子项目中现状道路的土地征收时间较早，没有查询到征地协议及支付凭证。但通过在受影响村的走访调查，没有针对该段土地征收的投诉，无相关遗留问题。

其余 3 个项目内已获得的土地，安康市政府在征地前向各影响村发布了征地公告，在村委会信息栏进行公示。征迁办与村委会签订征地协议。在 2022 年和

2023 年向受影响户兑付了征地补偿款，村民补偿费一次性支付到户，征地补偿兑付总金额约 1400 万元。

根据与受影响人的访谈，被征地户认为城东新区开发是一个整体项目，工程规模也比较大，资金需求很大，且 2020 年开始爆发了新冠疫情（COVID-19），对公共事务影响较大，对补偿支付的延迟表示理解，也不要求政府进行额外的补偿。



在村委会信息栏公示征地公告

村民确定影响量后，在土地补偿登记表上签字画押。

图 3 征地信息公示及村民补偿登记表签字现场

征地协议及支付领用表见图 4 和图 5:

城东新区张湾镇立石村土地征收及地上附着物补偿款领取确认签字表						
序号	村组	户主姓名	身份证号	家庭联系方式	面积(㎡)	补偿标准
1	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
2	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
3	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
4	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
5	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
6	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
7	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
8	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
9	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
10	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
11	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
12	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
13	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
14	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
15	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
16	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
17	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
18	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
19	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
20	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
21	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
22	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
23	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
24	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
25	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
26	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
27	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
28	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
29	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
30	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
31	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
32	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
33	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
34	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
35	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
36	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
37	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
38	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
39	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
40	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
41	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
42	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
43	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13
44	立石村二组	魏小凤	812401128	137186	104.00	2022.5.13

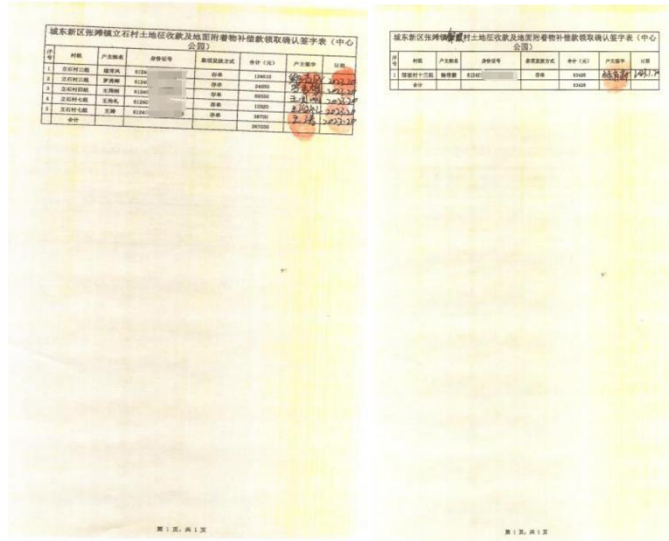


图 4 征地补偿领用表示例

**安康城东南新区开发建设办公室  
统一征收土地协议书**

甲方：安康城东南新区开发建设办公室  
乙方：汉滨区 汉滨镇 立石村 组

为加快城东南新区建设步伐，促进区域经济发展，甲方根据区政府授权，代表区人民政府征用乙方土地，作为城东南新区建设用地。现就征收土地有关事项签订如下协议：

一、征收土地的面积、地类

经甲、乙双方实地丈量确认，征用乙方土地 11.76 亩，其中水田 5.73 亩、旱平地 6 亩。旱地 亩，林地 亩。

二、征收土地补偿标准、补偿金额

征用乙方土地及地面附着物的补偿标准，严格按照汉政办发(2017)128 号文件执行，其具体补偿标准为：征收水田 6 万元/亩，旱平地 5.4 万元/亩，旱地 4.5 万元/亩，青苗补偿费：水田、水浇地 0.12 万元/亩，旱地 0.1 万元/亩；林地 1.2 万元/亩，林木补偿费未成熟林 0.16 万元/亩，疏林地、灌木林 0.26 万元/亩，乔木林、苗木、竹园 0.40 万元/亩；果树幼苗 0.3 万元/亩，初挂果 0.4 万元/亩，挂果 0.5 万元/亩，盛挂果 0.8 万元/亩；茶园（三年内幼林）0.3 万元/亩，成型投产茶园（三年以上）0.5 万元/亩；竹园 0.4 万元/亩；桑园（两年以上幼桑）0.2 万元/亩，密植成型桑园（三年以上）0.4 万元/亩。应补偿给乙方的征收土地补偿费及地面附着物补偿费用为：

1. 土地补偿费（含被征地农民养老保险基金 2 万元/亩）：  
 ①水田、水浇地 5.73 亩×6.0 万元/亩=34.38 万元；  
 ②旱平地 21.03 亩×5.4 万元/亩=113.562 万元；  
 ③旱地 亩×4.5 万元/亩= 万元；  
 合计：147.942 万元。

2. 青苗补偿费  
 ①水田、水浇地 0.2 亩×0.12 万元/亩=0.024 万元；  
 ②旱地 亩×0.1 万元/亩= 万元；  
 合计：0.024 万元。

3. 非菜地补偿费 亩×万元/亩= 万元。

4. 林木补偿  
 ①未成林 亩×0.16 万元/亩= 万元；  
 ②疏林地、灌木林 亩×0.26 万元/亩= 万元；  
 ③乔木林、苗木、竹园 亩×0.4 万元/亩= 万元；  
 ④果树幼苗 12.07 亩×0.3 万元/亩=3.621 万元；  
 ⑤初挂果树 1.26 亩×0.4 万元/亩=0.504 万元；  
 ⑥挂果树 5.35 亩×0.5 万元/亩=2.675 万元；  
 ⑦盛挂果 6.2 亩×0.8 万元/亩=4.96 万元；  
 合计：11.76 万元。

以上各项补偿费共计：159.702 万元。大写：壹佰伍拾玖万柒仟贰佰零贰元整

三、双方责任  
 (一) 甲方责任  
 1. 在本协议签订后 10 日内，将征地各项补偿费汇入乙方指定的开户银行。  
 2. 负责督促乙方做好土地补偿款的清算和兑付工作。  
 (二) 乙方责任  
 1. 在本协议签订后 15 日内，将被征收土地交给甲方，并负责做好被征收土地群众的思想教育工作，保证按时交地确保顺利施工。  
 2. 负责做好被征收土地群众各项补偿款的清算兑付工作。  
 本协议一式两份，自双方签字后生效，甲、乙双方各执一份，其余自留。

甲方：安康城东南新区开发建设办公室  
法定代表人： 现场责任人：  
乙方： 村委会(章)  
法定代表人： 组长：  
鉴证单位： 镇(章) 经办人：  
2020 年 5 月 21 日

---

**安康城东南新区开发建设办公室  
统一征收土地及地面附着物补偿协议书**

甲方：安康城东南新区开发建设办公室  
乙方：汉滨区 汉滨镇 立石村

为加快城东南新区建设步伐，促进区域经济发展，甲方根据区政府授权，代表区人民政府征用乙方土地，作为城东南新区中心公园建设用地。现就征收土地有关事项签订如下协议：

一、征收土地的面积、地类

经甲、乙双方实地丈量确认，征用乙方土地 5.24 亩，其中水田 1.4 亩、旱平地 3.84 亩。旱地 亩，林地 亩。

二、征收土地补偿标准、补偿金额

征用乙方土地及地面附着物的补偿标准，严格按照汉政办发(2017)128 号文件执行，其具体补偿标准为：征收水田 6 万元/亩，旱平地 5.4 万元/亩，旱地 4.5 万元/亩，青苗补偿费：水田、水浇地 0.12 万元/亩，旱地 0.1 万元/亩；林地 1.2 万元/亩，林木补偿费未成熟林 0.16 万元/亩，疏林地、灌木林 0.26 万元/亩，乔木林、苗木、竹园 0.40 万元/亩；果树幼苗 0.3 万元/亩，初挂果 0.4 万元/亩，挂果 0.5 万元/亩，盛挂果 0.8 万元/亩；茶园（三年内幼林）0.3 万元/亩，成型投产茶园（三年以上）0.5 万元/亩；竹园 0.4 万元/亩；桑园（两年以上幼桑）0.2 万元/亩，密植成型桑园（三年以上）0.4 万元/亩。应补偿给乙方的征收土地补偿费及地面附着物补偿费用为：

1. 土地补偿费（含被征地农民养老保险基金 2 万元/亩）：  
 ①水田、水浇地 1.4 亩×6.0 万元/亩=8.4 万元；  
 ②旱平地 3.84 亩×5.4 万元/亩=20.736 万元；  
 ③旱地 亩×4.5 万元/亩= 万元；  
 合计：29.136 万元。

2. 青苗补偿费  
 ①水田、水浇地 亩×0.12 万元/亩= 万元；  
 ②旱地 亩×0.1 万元/亩= 万元；  
 合计： 万元。

①盛果园 0.321 亩×0.8 万元/亩=0.2568 万元；  
 ②果树幼苗 7.92 亩×0.3 万元/亩=2.376 万元；  
 ③挂果树 1.7 亩×0.5 万元/亩=0.85 万元；  
 合计：3.4828 万元。

三、地面附着物类别及补偿标准  
 ①白灰 1.53 亩×15000 元/亩=22950 元；  
 ②户外引用水管 600 米×8 元/米=4800 元  
 ③干砌石坎 47 立方米×60 元/立方米=2820 元  
 ④水塔(10 米以下) 1 座×40000 元/座=40000 元  
 合计：7.057 万元。  
 以上各项补偿费共计 79.3658 万元。大写：柒拾玖万叁仟陆佰伍拾捌元整

三、双方责任  
 (一) 甲方责任  
 1. 在本协议签订后 10 日内，将征地各项补偿费汇入乙方指定的开户银行。  
 2. 负责督促乙方做好土地补偿款的清算和兑付工作。  
 (二) 乙方责任  
 1. 在本协议签订后 15 日内，将被征收土地交给甲方，并负责做好被征收土地群众的思想教育工作，保证按时交地确保顺利施工。  
 2. 负责做好被征收土地群众各项补偿款的清算兑付工作。  
 本协议一式两份，自双方签字后生效，甲、乙双方各执一份，其余自留。

甲方：安康城东南新区开发建设办公室  
法定代表人： 现场责任人：  
乙方： 村委会(章)  
法定代表人： 组长：  
鉴证单位： 镇(章) 经办人：  
2020 年 8 月 23 日

图 5 征地协议示例



**尽调发现：**根据调查，已获得的土地中，有 25.1 亩土地协议签署时间在 2020 年 12 月 30 日后，而根据《安康市汉滨区人民政府关于公布全区征收农用地片区综合地价的通知》（汉政发〔2021〕3 号），新的片区地价已经于 2020 年 12 月 30 日起实施，即水田征地补偿标准 65000 元/亩。因此，这 25.1 亩土地补偿标准不符合汉滨区实施的新区片地价。

社评单位就这一问题与执行机构、相关村民代表进行了讨论，村民代表认为土地的所有权属于村组，村组有权提留一定比例的土地补偿。综合土地协议已签署及补偿已经支付的情况，可将差价补偿发放给村集体。项目执行机构也同意村民代表提出的该方案。这一问题的解决将纳入补充行动计划中。

### **3.4 被征地农民安置措施**

#### **1. 社会保障措施**

根据《安康市人民政府办公室关于进一步做好安康中心城区被征地农民就业培训和社会保障工作的意见》（安政办发〔2016〕1 号）的规定，因政府统一征收农村集体土地而失去全部土地或人均耕地少于 0.2 亩的村、组和农户，且在征地时依法享有农村集体土地承包经营权的年满 16 周岁以上的在册被征地农民，均可依据本办法享受被征地农民养老补助政策，即受影响人达到 60 周岁（不分男女）后，区政府每月按 100 元的标准发放被征地农民养老补助。养老补助费均按月直接发放至受影响人银行卡里。

由于安康城东新区开发涉及城东新区控规内的整片区域，本项目征地受影响村的土地大部分位于开发区域内。根据调查，征地时 126 户受影响户未达到人均 0.2 亩以下。但是，随着城东新区的逐步开发建设，征地影响户最终都将纳入被征地农民养老补助政策范围。

此外，据调查，受征地影响的村民全部参加了农村居民养老保险，每年缴费 200 元。到了 60 岁以后，他们每月可以领取 127 元的养老金。

#### **2. 培训**

针对辖区发生过征地活动的村，汉滨区政府为被征地农民统一安排免费的实用技能培训。培训内容分为农业技术和职业技能培训，包括经济作物种植技术、新型职业农民、家政服务及电商技术等培训。



图 6 征地影响户参加培训现场

根据调查，部分被征地户参加过为被征地农民免费开展的职业技能培训，一部分已征地户常年外出务工或家中事务繁忙并未参加过相关培训。根据与被征地户访谈，受影响人表示如果在家或有时愿意参加免费的职业技能培训。

### 3.5 拆迁安置

仅绿色低碳城市运营管理和数据中心子项目用地涉及拆迁，其拆迁安置标准如下：

#### 1. 拆迁安置标准

拆迁安置标准是按照（汉政办发（2017）128号）政策执行，根据该政策，房屋拆迁户的安置方式主要为货币安置和实物产权置换安置。两种安置方式具体如下：

##### （1）货币安置：

受影响户可按补偿标准获得补偿款，砖混 1 类：920 元/平方米；砖木 1 类：770 元/平方米；

受影响户还可以获得按照合法主体房屋面积[合法主体房屋建筑面积认定原则上以土地和房屋使用权证核定的面积为准。]补偿总额 30%的安置补助费；

若受影响户易地购房安置，可获得按照合法主体房屋面积，标准为 600 元/平方米的补贴；

##### （2）实物产权置换：

根据政策,置换安置房时,可选择以下两种方式中的一种进行计算置换面积:

a.按房屋面积计算,以砖混结构房屋为 1:1 等面积置换基准,砖(石)木结构房屋产权置换时,可任选按以下两种方式之一计算置换面积:

◦砖(石)木结构:拆迁户按每平方米 150 元的标准向征收人补差价;

◦砖(石)木结构房屋:按 1: 0.8 折算置换房屋的面积。

b.按拆迁户家庭人口计算,人均不足 35 平方米(含 35 平方米)的,可按人均 35 平方米就近上靠户型安排产权置换房。对于单户超过 300 平方米的,按最高不超过 300 平方米标准安排实物产权置换房。合法主体房屋建筑面积超过 300 平方米以上部分及合法主体房屋以外的附属物和拆迁房屋的宅基地,按政策给予货币补偿。

(3) 其他权益:

搬迁补助:按每平方米 10 元的标准一次性发放到户,不足 1000 元的,按 1000 元计。

室内配套设施补偿费按每户 2000 元计。

过渡补助:3 人及以下家庭每月 600 元/户,每增加 1 人每月增加 100 元/户。选择货币安置的,过渡期限为一年;选择实物置换的受影响家庭因过渡期限原则上不超过 36 个月的,因安置房源因素导致受影响户超过协议约定期限的,超出部分按原安置过渡费标准 2 倍计算。

#### 1. 拆迁安置过程

2020 年 5 月,受影响人与安康城东开发建设办公室签订了房屋拆迁协议,同时汉滨区张滩镇人民政府作为协议签署的监督方,确保受影响人签署协议的公平性。拆迁安置协议上详细描述了相关补偿政策的内容,明确记载了受影响人拆迁面积,宅基地面积,置换安置房的面积,以及各类补偿及补贴金额(包括过渡费、搬迁补贴、剩余面积补偿等),受影响人在相关数量和金额上均画押认同。图 5 为拆迁安置协议示例,图 6 为支付凭证示例。

5 户拆迁户有 2 户选择完全面积置换,2 户选择部分面积置换,1 户选择纯货币安置。4 户选择实物安置的受影响户均选择在安置小区一期安置(安置小区情况见移民计划 5.4 节的描述)。根据调查,受影响户除置换房屋外,均获得了汉政办发(2017)128 号中所规定的补偿及补贴,5 户共获得各类补偿及补贴共 995000.16 元,补偿款在 2022 年完成支付到户。

根据调查,这 5 户受影响户没有对征地拆迁提出过申诉和抱怨。

编号: \_\_\_\_\_

汉滨区城东新区棚户区改造(一期)项目  
房屋征收安置补偿协议  
(产权置换)

协  
议  
书

2、产权调换以被征收人砖混结构房屋为基准,实行等面积产权调换,不找差价。其他结构房屋等面积产权调换时,互找差价。具体标准为:被征收房屋为框架结构的,征收人按100元/m<sup>2</sup>的标准给被征收人补偿差价;被征收房屋为砖木结构的,被征收人按150元/m<sup>2</sup>标准向征收人补偿差价;被征收合法房屋为土木结构的,被征收人按220元/m<sup>2</sup>的标准向征收人补偿差价;被征收人不愿意按上述标准补偿差价的,按等价原则相应扣减被征收人产权调换房屋面积,即砖木结构房屋按1:0.8,土木结构按1:0.7的比例折算调换房屋的面积。

3、等面积产权调换后,按被征收人家庭人口计算,人均不足35m<sup>2</sup>的,可按人均35m<sup>2</sup>就近靠户型安排产权调换房。

4、产权调换安置房建筑面积大于被征收房屋合法建筑面积的,超出面积由被征收人按产权调换房综合造价补差。产权调换安置房面积小于被征收房屋建筑面积的,其差额部分由征收人按房屋重置价向被征收人补差。

5、单户产权调换安置房最大面积不超过300m<sup>2</sup>。被征收合法主体房屋建筑面积超过300m<sup>2</sup>以上部分及合法主体房屋以外的附属物和拆迁房屋的宅基地,由征收人按集体土地上房屋分类及补偿标准向拆迁户给予货币补偿,不纳入实物产权置换。

6、多层房屋重置价为 元/m<sup>2</sup>,高层房屋重置价为 元/m<sup>2</sup>;房屋综合造价按照相关部门核算公布结果为准。以上价格均不含楼层调节系数。

注:以上3-5条待产权调换房建成后,根据调换房实际面积互补差价。

第三条 征收补偿金额

(一)甲方补偿乙方各项费用如下:

汉滨区城东新区棚户区改造(一期)项目  
房屋征收安置补偿协议  
(产权置换)

甲方: 安康城东新区开发建设办公室 (以下简称甲方)  
乙方: 张冲, (以下简称乙方)  
身份证号: 6124011972\_\_\_\_\_, 电话: 372297  
住址: 陕西省安康市汉滨区张冲镇张冲村

甲方因城东新区建设需要,须征收乙方房屋,根据《中华人民共和国土地管理法》及《关于印发安康中心城市规划区拆迁集体土地房屋产权调换暂行办法的通知》(安康发[2011]7号)和《关于印发城东片区开发建设土地征收和房屋拆迁安置方案的通知》(汉政办发[2017]128号)有关规定,经审核,乙方属于房屋拆迁安置对象。为明确双方的权利和义务,甲、乙双方就房屋拆迁安置补偿达成如下协议:

第一条 被征收房屋基本情况

乙方房屋坐落安康市汉滨区张冲镇张冲村一组 建筑面积 213.08m<sup>2</sup>。其中:框架结构 100m<sup>2</sup>、砖混结构 116.2m<sup>2</sup>、砖木结构 11.8m<sup>2</sup>、土木结构 25.1m<sup>2</sup>、简易房 0m<sup>2</sup>、建成房基 0m<sup>2</sup>。被征收房屋附属设施情况: \_\_\_\_\_。  
详见:《汉滨区城东新区棚户区改造(一期)项目拆迁房屋补偿表》

第二条 产权调换补偿

1、产权调换安置面积以被征收人合法房屋建筑面积为准。

- 被征收人张冲欲置换安置房面积 240m<sup>2</sup>,置换后剩余合法主体面积 116.8m<sup>2</sup>,房屋结构 土木,合法主体外房屋面积 0m<sup>2</sup>,家庭人口 5口。
    - 合法主体房屋搬迁补偿费:  $10 \times 213.08 \text{ m}^2 = 2130.80 \text{ 元}$ ;
    - 安置过渡费: 7600 元;
    - 拆迁户室内水电补偿费: 2000 元;
    - 合法主体房屋置换后剩余面积补偿金额 9156 元;
    - 合法主体房屋300平方米以外面积补偿金额 0 元;
    - 合法主体房屋置换后剩余面积安置补偿费:  $30\% \times 9156 = 2746.80 \text{ 元}$ ;
    - 合法主体房屋置换后剩余面积按货币化安置补偿:  $600 \times 13.08 \text{ m}^2 = 7848 \text{ 元}$ ;
    - 其它附着物补偿金额: ①宅基地 1.47亩 7952元, ②零星树木 200元, ③附属物 1710元。
  - 合计: 98740 元;
  - 合计补偿金额: 人民币大写 壹拾捌万捌仟柒佰肆拾元肆角, 人民币小写 132711.6 元。
- (二)乙方选择房屋产权调换方式: 折算 补差价
- 折算:
    - 砖木结构: 乙方选择以砖木结构房屋 0m<sup>2</sup>按1:0.8折算为砖混结构 0m<sup>2</sup>置换房屋产权。
    - 土木结构: 乙方选择以土木结构房屋 0m<sup>2</sup>按1:0.7折算为砖混结构 0m<sup>2</sup>置换房屋产权。
  - 补差价:



①乙方房屋为框架结构时：甲方按100元/m<sup>2</sup>的标准给乙方补偿差价后等面积产权调换。补偿面积\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>，补偿差价合计金额\_\_\_\_\_元。

②乙方房屋为砖木或土木结构时：

砖木结构：乙方以150元/m<sup>2</sup>标准向征收人补偿差价后等面积产权调换。补偿价面积4478m<sup>2</sup>，补偿价合计金额6267元。

土木结构：乙方以220元/m<sup>2</sup>标准向征收人补偿差价后等面积产权调换。补偿价面积2202m<sup>2</sup>，补偿价合计金额48444元。

(三) 综上，(一)(二)两项甲乙双方互补偿价后，实际由甲方方向乙方补偿人民币大写壹拾贰万壹仟肆佰叁拾玖元肆角小写121610.2元。

(四) 乙方选择实物产权置换，最终以实际交房面积进行结算，多退少补。

#### 第四条 权利和义务

1、甲方及时将本协议第三条第(三)款补偿费用给付乙方。乙方在签订协议时，需向甲方提供户口本原件和复印件，并交土地证、房产证、契约等房屋和宅基地的有效权属证明原件。

2、乙方在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将被征迁房屋腾空交付建设单位拆除。乙方不得自行拆除房屋，否则，造成的一切安全责任均由乙方自行负责。

3、安置房产证由甲方负责办理，乙方提供办理登记的相关资料。

#### 第五条 违约责任

甲方应把过渡期限控制在三年内，超过三年，甲方每年向乙方按家庭人口过渡费支付标准的2倍予以支付。如因不可抗力造成违约，双方互不承担责任损失。

①乙方房屋为框架结构时：甲方按100元/m<sup>2</sup>的标准给乙方补偿差价后等面积产权调换。补偿面积\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>，补偿差价合计金额\_\_\_\_\_元。

②乙方房屋为砖木或土木结构时：

砖木结构：乙方以150元/m<sup>2</sup>标准向征收人补偿差价后等面积产权调换。补偿价面积4478m<sup>2</sup>，补偿价合计金额6267元。

土木结构：乙方以220元/m<sup>2</sup>标准向征收人补偿差价后等面积产权调换。补偿价面积2202m<sup>2</sup>，补偿价合计金额48444元。

(三) 综上，(一)(二)两项甲乙双方互补偿价后，实际由甲方方向乙方补偿人民币大写壹拾贰万壹仟肆佰叁拾玖元肆角小写121610.2元。

(四) 乙方选择实物产权置换，最终以实际交房面积进行结算，多退少补。

#### 第四条 权利和义务

1、甲方及时将本协议第三条第(三)款补偿费用给付乙方。乙方在签订协议时，需向甲方提供户口本原件和复印件，并交土地证、房产证、契约等房屋和宅基地的有效权属证明原件。

2、乙方在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将被征迁房屋腾空交付建设单位拆除。乙方不得自行拆除房屋，否则，造成的一切安全责任均由乙方自行负责。

3、安置房产证由甲方负责办理，乙方提供办理登记的相关资料。

#### 第五条 违约责任

甲方应把过渡期限控制在三年内，超过三年，甲方每年向乙方按家庭人口过渡费支付标准的2倍予以支付。如因不可抗力造成违约，双方互不承担责任损失。

第六条 本协议自甲乙双方签名(盖章)之日起即具法律效力。本协议一式五份。

甲方：安康城东新区开发建设办公室 (章)

法定代表人：

现场责任人：20

乙方代表人：20

鉴证单位：

镇(章)

代表人：

经办人：10/01/2020 刘伟 王瑞亮 刘伟

2020年5月13日

第六条 本协议自甲乙双方签名(盖章)之日起即具法律效力。本协议一式五份。

甲方：安康城东新区开发建设办公室 (章)

法定代表人：

现场责任人：20

乙方代表人：20

鉴证单位：

镇(章)

代表人：

经办人：10/01/2020 刘伟 王瑞亮 刘伟

2020年5月13日

图 7 房屋拆迁安置协议示例



**批量开户清单**

第1/1

委托单位编号: 80607000120182000004      交易日期: 20210521  
 批次号: 8060700012018200000400000455      业务类别: 2-批量代付  
 项目名称: 汉滨区城东新区土地和房屋征收安置及环境保障张滩镇征收安置组  
 产品代码: 806TD020015-三年期大额储蓄存款      凭证种类: 0807-2017主题存单  
 总笔数: 6      总金额: 490,405.72  
 成功笔数: 6      成功金额: 490,405.72  
 失败笔数: 0      失败金额: 0.00  
 经办柜员: 80606896      授权柜员:  
 委托单位名称: 汉滨区城东新区土地和房屋征收安置及环境保障张滩镇征收安置组

明细序号	账号	户名	开户金额	凭证号码	核心流水号	状态
1	806070001	王陈	65,859.12		806070001S120000002	成功
2	806070001	王陈	88,252.70		806070001S140000002	成功
3	806070001	王陈	76,024.00		806070001S160000002	成功
4	806070001	王陈	79,968.00		806070001S180000002	成功
5	806070001	王陈	96,911.90		806070001S000000002	成功
6	806070001	王陈	83,390.00		806070001S020000002	成功

-----结束-----

打印机构: 806070001      打印柜员: 80606896      打印日期: 2021/05/21 12:56:48

图 8 支付凭证示例

### 3.6 信息披露与申诉机制

根据国家法律及地方政府的规定，自然资源部门在征地前发布了土地征收公告。由于关庙至黄洋河（环城干道东段）改建工程二标段子项目中现状道路的土地征地时间较早，没有查询征地公告的相关资料。

根据与受影响户和村代表的访谈结果，以及相关部门的记录中，本项目用地范围内的土地征收过程中没有与征地相关的申诉。

### 3.7 影响村社会经济情况

已获得土地的影响村镇与项目需新增永久征地村镇相同，具体见社会经济情况及分析见移民安置行动计划 B 部分。

## 4 公众咨询

2023年3月~8月，在张滩镇进行了公众咨询活动，咨询人数（征迁办、村干部及已征收土地影响户）27人，其中妇女11人。主要咨询结果如下：

1. 通过与村民的访谈，了解和核实征收前土地状况和现状。与征迁办所描述的情况基本一致。
2. 参与咨询的村民普遍认为征地拆迁补偿和安置是按政策执行的。
3. 征地影响村正在准备被征地农民养老保险办理的前期资料，待以村为单位完成办理保险手续后，符合政策要求的都将纳入被征地农民养老补助政策范围。

4.对征地前公示状况进行了了解。受访者表示在征地实施前知道发布了公告，也看到了征地的方案，清楚征地补偿政策。对关黄二标子项目中现状道路的土地征收已经没有具体印象或不清楚，印象中未听说过关于该路段征地的投诉。

5.有受访者提出：在施工过程中，应尽量减小对附近群众日常生活的影响，尤其在施工扰动、交通出行等方面。项目办工作人员回应：施工前制定合理施工方案，并对施工单位进行强调，如果施工期出现问题也会及时协调施工单位处理。

6.女性村民提出为女性提供适合的岗位。



图 9 现场调查与访谈

## 5 结论

### 5.1 总结

1. 根据调查，本项目已获得土地 232.01 亩，初始土地涉及 5 户房屋拆迁。

2. 安康城东体育公园子项目、绿色公共停车场项目及绿色低碳城市运营管理和数据中心三个子项目的已获得土地 209.61 亩，其中 184.51 亩土地在 2020 年签署征地协议，并 2022 年支付补偿；25.1 亩土地在 2022 年签署协议，2023 年支付补偿。征地前发布并张贴了征地公告及补偿安置方案。受影响人根据自身情况及意愿，参加了部分技能培训。

3. 关庙至黄洋河（环城干道东段）改建工程二标段子项目现状公路部分土地征收时间较早，查询不到相关征地资料。根据访谈和调查，该子项目用地范围内已获得的土地没有征地拆迁投诉和遗留问题。

4. 初始土地涉及 5 户拆迁，其中 4 户选择集中安置，目前仍在过渡中；1 户选择货币安置，已自行购房。

5.在访谈过程中，有受访村民对施工扰动、交通出行等方面提出了担忧，项目办也进行了回应。建议在项目施工前，项目办与施工单位、周边受影响村协调

沟通，对潜在的施工影响进行施工方案优化，尽量缓解工程建设对周边村民生活的影响。

## 5.2 补充行动计划

针对尽职调查发现的遗留问题和未完成的计划，拟定了以下补充行动计划。

表 3 补充行动计划

序号	遗留问题/未完成活动	措施	预期时间	预算	实施单位	报告
1	2020年12月31日后签署的征地协议（25.1亩）存在与2021年发布的新征地补偿标准存在差价	差价部分核算后，发放到受影响村。	2024年	政府配套资金，将包含在项目移民安置预算中	汉滨区人民政府、汉滨区五里工业集中区（城东新区）管理委员会 外部监控机构来验证和监控实施	半年外部监测报告将提交亚投行
2	实施受影响人的生计活动	继续实施针对受影响家庭生计计划，包括尚未利用任何生计计划的人。	至2028年	政府配套资金，包含在移民安置预算的不可预见费中	汉滨区人民政府、汉滨区五里工业集中区（城东新区）管理委员会 外部监测机构核实和监测实施情况并评估生计方案的结果	半年外部监测报告将提交亚投行
3	4户拆迁影响人未完成安置	落实4户安置在集中安置房	至2025年	政府的安置小区建设资金	汉滨区人民政府、汉滨区五里工业集中区（城东新区）管理委员会 外部监测机构核实和监测安置情况并评估安置结果	半年外部监测报告将提交亚投行