

烟台市牟平区老岚水库工程建设征地补偿和移民安置实施细则（征求意见稿）

第一章总则

第一条为做好烟台市老岚水库工程建设牟平段征地和移民安置工作，维护移民合法权益，保障工程建设顺利进行，促进移民安置区经济社会发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国水法》《国务院关于修改〈大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例〉的决定》《山东省土地征收管理办法》等有关法律法规，以及经山东省人民政府批复的《山东省烟台市老岚水库工程建设征地移民安置规划大纲》、烟台市人民政府印发的《烟台市老岚水库工程建设征地补偿和移民安置实施办法》，结合库区实际，制定本实施细则。

第二条老岚水库工程建设牟平段征地补偿和移民安置应当遵循下列原则：

（一）以人为本，保障移民的合法权益，满足移民生产生活与发展的需求；

（二）顾全大局，服从国家整体安排，兼顾国家、集体、个人利益；

（三）节约利用土地，合理规划工程占地，控制移民规模；

（四）可持续发展，与资源综合利用、生态环境保护相协调；

（五）因地制宜，统筹规划。

第三条加强组织领导，建立健全老岚水库工程建设征地移民安置专门工作机构，完善工作体制、机制。

第四条各相关部门应在乡村振兴、产业开发、文教卫事业发展、高标准农田及水利建设等方面，对库区和安置区给予政策倾斜支持。

第五条库区开发应当在科学论证和规划的基础上，注重水土保持、环境保护以及资源的综合利用，改善库区生态环境。

第六条在老岚水库工程占地和淹没区土地征用线范围内建设及人口迁入政策，按山东省人民政府授权烟台市人民政府 2019 年 3 月 28 日发布的《关于烟台市老岚水库工程占地和淹没区禁止新增建设项目和迁入人口的通告》执行。违反上述通告规定新建、扩建或改建的项目及迁入的人口，不予认定和补偿。

第二章组织机构及职责

第七条牟平区政府、牟平区老岚水库工程建设工作领导小组（以下简称“领导小组”）负责工程建设征地补偿和移民安置工作的组织领导，协调解决工作中的重大问题。领导小组办公室及移民安置专门工作机构负责工程建设征地补偿和移民安置工作的综合协调和指导、督促、检查等。

领导小组各成员单位按照职责分工做好相关工作。

第三章移民安置

第八条牟平区观水镇官格庄村、井子洼村 2 个村整村搬迁；张家村、沟南村、后半城村 3 个村只搬迁淹没区及影响人口区，均由观水镇政府负责组织实施移民安置工作。

第九条库区搬迁人口及移民身份认定。

坚持公平、公正、公开的原则，以村为单位进行公示，接受群众的监督，公示无误后予以确认。

（一）库区搬迁人口。具备下列条件之一的，认定为库区搬迁人口：

- 1.居住在库区搬迁范围内，有住房和户籍的人口；
- 2.长期居住在库区搬迁范围内，有户籍和生产资料的无住房人口；
- 3.上述家庭中超计划出生人口的无户籍人口；
- 4.暂时不在库区搬迁范围内居住，但有户籍、住房在库区搬迁范围内的人口，如升学后户口留在原籍的学生、外出打工人员等；
- 5.在库区搬迁范围内有住房和生产资料，户口临时转出需回原籍的人口，如复转军人、学生、刑满释放及服刑期未滿人员等；
- 6.经市级移民安置专门工作机构、县级以上人民政府、项目法人、设计单位和监督评估单位共同认定应纳入的人口。

户籍在库区搬迁范围内，未注销户籍的死亡人口；户籍在调查范围内，但无住房和土地在库区搬迁范围内的“空挂户”，不计为库区搬迁人口。

（二）库区移民身份界定。依据《山东省大中型水库移民后期扶持政策实施方案》（鲁政发〔2006〕84号）进行身份界定，最终以水利部核定的农村移民人口为准。

第十条移民搬迁安置

国有土地上房屋征收执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》《山东省人民政府办公厅关于贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关问题的通知》（鲁政办发〔2011〕25号）。

集体土地上合法住宅房屋搬迁安置方式包括：安置点集中安置、在原村庄附近分散后靠安置和货币补偿三种方式。根据群众意愿和自身条件，部分淹没的非整村搬迁移民可自愿选择三种安置方式中的一种。整村搬迁移民，只可选择集中安置或货币补偿。牟平区集中安置点设在观水镇政府南侧附近。

（一）被搬迁房屋的补偿方式。被搬迁房屋补偿的方式可以实行房屋产权调换，也可以实行货币补偿，具体补偿方式由搬迁人自愿确定。

（二）住宅房屋置换方案。集中安置区安置房面积（简称“置换面积”）按有效宅基地面积1:0.9比例确认，宅基地范围内的房屋、附属设施等不再给予补偿。

1.土地证证载面积、土地档案登记面积与二调测绘成果图面积比较，差额在±3%以内的以土地证证载面积确认有效宅基地面积。

2.土地证证载面积、土地档案登记面积与二调测绘成果

图面积对比，差额超过 $\pm 3\%$ 的，分以下两类：

（1）土地证证载面积与土地档案登记面积不符，但其中之一与二调测绘成果图面积相符的，以二调测绘成果图面积相符的登记面积确认有效宅基地面积。

（2）土地证证载面积、土地档案登记面积与二调测绘成果图面积均不相符的。

如果证载面积小于二调测绘成果图面积时，确定该房屋是1992年以前建设且1992年以后没有改建、扩建等情况的，以二调测绘成果图面积确认有效宅基地面积；确定该房屋在1992年之后因翻建、改建、扩建等原因造成房屋面积超出证载面积的，参照宅基地外建筑及附属设施补偿原则进行补偿。

如果证载面积大于二调测绘成果面积时，参照牟平区2013年出台的29号会议纪要，按照二调测绘成果图面积的105%确认有效宅基地面积，但面积不能超过证载面积。

3.有房产证、无土地证且无土地档案的，按照二调测绘成果图面积确认有效宅基地面积。

4.无房产证、无土地证且无相关档案资料的：由住宅房屋所在村公示5日无异议后（需有公示内容），由村委会和观水镇政府出具证明，确定建成时间。经确定该房屋属于1992年前建设的且为住宅的，按照二调测绘成果图面积确认有效宅基地面积；经确定属于1992年以后建成的，但能提供宅基地批建手续的，按照批建手续确认有效宅基地面积；经确定属于1992年之后建设的，且无任何批建手续的，参照宅

基地外建筑及附属设施补偿原则进行补偿。

5.镇、村原集体公有房屋，出售给本镇、本村个人作为住宅的，符合国家一户一宅且面积不超过 167 m²规定，经观水镇和村，在村内公示 5 日无异议后（需有公示内容），由村委会和观水镇政府出具证明可按住宅进行补偿，补偿方式参照以上原则，超出部分参照宅基地外建筑及附属设施补偿原则进行补偿。

6.有土地使用权证和房产所有权证的二层至三层的独居住宅，按土地登记的有效宅基地面积及二层以上按房产证载明的合法有效建筑面积之和按 1:0.9 比例确认置换面积，宅基地范围内的房屋、附属设施等不再给予补偿。

7.宅基地范围外房屋及附属设施的补偿标准按照《烟台市牟平区第十七届人民政府常务会议纪要》（2013 年第 29 号）规定执行。

房屋置换原则。

选定户型建筑面积小于置换面积的，差额部分按 3300 元/m² 补偿；选定户型建筑面积大于置换面积的，15 平方米以内（含 15 平方米）的部分按 3300 元/m² 的优惠价购买，超出 15 平方米的部分按安置房成本价 4918 元/m² 购买。移民户置换多套房屋的仅有 1 套房屋可享受 15 平米的优惠置换价。

非住宅性质房屋补偿安置方式及标准。

对非住宅性质房屋价值的补偿由房地产价格评估机构评估确定。

在回迁安置区内按照满足基本使用功能的原则，提供公共服务场所，供村集体使用。

集中安置住宅提供基本户型约为：50m²、75m²、85m²、95m²、105m² 五种户型，可根据实际需要调整。安置房建筑面积以测绘部门实际测绘数据为准。

（六）原被搬迁房屋的室内装饰装修补偿、搬迁奖励费等各类补偿费可用于抵顶安置住宅超面积购房款，并实行多退少补，搬迁房屋腾空交房后双方结清差价。

（七）本次搬迁的住宅实行小高层毛坯房安置模式，被搬迁人选择产权调换第一套安置房后，剩余应安置面积必须达到被搬迁人选择的下一套安置面积 50%以上（含 50%）的可继续选择安置房。

（八）镇集中安置点，按照移民搬迁计划明确的各整体搬迁村的搬迁顺序，由各村抽签确定各自的安置区位或安置楼号。各安置区位（安置楼号）移民的安置楼房，按照移民签订补偿安置协议的先后顺序抽签确定。集中安置区每户无偿配备小棚 1 处（因设计局限每户面积有差异），集中安置区每户按 1 厘/人标准分配菜地，安置区配套建设农机具仓库（由移民群众按成本价购买），小棚、菜地和农机具仓库采取抓阄方式确定。

（九）购房困难户补助。

置换面积低于 50 m² 且仅有一套住宅房屋的移民户，50 m² 内的差额面积由区政府给予全额补助。2019 年 3 月 28 日，市政府“禁建令”发布后，因分户或房屋交易等原因而导致

置换面积低于 50 m^2 的，不适用本款规定。

（十）集中安置区暖气采用空气能供暖，区政府按居民实际住宅供暖面积以 4 元/ m^2 标准补助给村集体，用于补贴移民群众的供暖费；集中安置区自来水水费按照《关于农村公共供水价格的通知》（烟牟发改字〔2020〕45 号）要求，联村集中供水或供水人口 10000 人以上的供水工程供水价格实行政府定价，按 2 元/方执行，区政府按供水量以 1 元/方标准补助给村集体，用于补贴移民群众的水费（供水量补贴上限按供水定额 33 方/人·年标准予以补助）。

（十一）分散后靠安置。

合法宅基地上的房屋按“置换面积 $\times$ 3300 元/ m^2 - 新批宅基地土地费用”给予补偿。按照现行农村宅基地政策，在原村庄附近提供宅基地（对移民原合法宅基地已予以补偿的，新建房屋的宅基地费用应自行承担），利用房屋拆迁补偿款采取群众自建或政府代建等方式建设安置房（具体建设方式，根据移民意愿调查情况确定）。宅基地土地规划调整、分配管理以及房地一体不动产证书办理等工作由各相关行业部门负责按政策办理。村内分散后靠安置的宅基地位置，按照移民签订补偿安置协议的先后顺序抽签确定。

第十一条 货币补偿

合法宅基地上的房屋按“置换面积 $\times$ 3300 元/ m^2 ”给予补偿。选择货币补偿的移民，应提供有效房产证明，签署自愿放弃房屋安置承诺，经本人同意并经所在村委会、镇政府签署意见，签订货币补偿协议，并将补偿款拨付至其本人。

农村特困救助供养的老人，自愿选择在养老机构进行安置的，经本人同意并签订相关协议，其补偿补助费由观水镇政府按季度拨给养老机构，专门用于养老费用支付。

对于房屋所有权人于市政府“禁建令”发布（2019年3月28日）之前利用住宅作营业用房的，按实际用作经营的建筑面积每平方米400元的标准，支付一次性补助。但须具备下列条件：①营业执照；②房屋所有权证书或证明。对于住宅房屋出租给他人从事经营的，除具备上述条件外，还需有租赁合同，且租赁收入已按规定纳税的给予补偿，否则不予补偿。对承租人的补助，如房屋所有权人和承租人有合同约定的，从其约定；合同没有约定的，双方协商解决。

第十二条 移民生产安置

安置区内的商铺，村集体可按成本价购买，购买商铺资金来源为土地补偿费，商铺所得收益由村集体统一分配。具体分配办法由镇、村另行研究制定。

鼓励移民积极参加城乡居民养老保险，建立个人缴费、集体补助、政府补贴相结合的养老保险制度，保障移民老年基本生活。被征地农民参加城乡居民基本养老保险，执行山东省人力资源和社会保障厅《关于印发山东省被征地农民参加居民基本养老保险办法的通知》（鲁人社发〔2013〕35号）及市、区有关规定。

落实国家大中型水库后扶政策，每人每年发放600元，连续20年，同时享受项目扶持政策；加强移民技能培训，引导移民群众发展优势产业项目，增强就业保障能力。

第十三条老岚水库牟平段建设征地涉及到的坟墓，需统一搬迁至各自村委会确定的坟墓安葬地点。按照国务院《殡葬管理条例》第十条规定，禁止在耕地、林地、水库及河流堤坝附近和水源保护区非法建造坟墓。

第四章补偿补助费

第十四条土地补偿

征收土地补偿费和安置补助费、临时征用土地补偿费按照省自然资源厅确定的标准执行；地上附着物和青苗补偿费，按照《烟台市牟平区人民政府关于印发<烟台市牟平区征地地上附着物及青苗补偿标准>的通知》（牟政发〔2018〕19号）确定的标准执行。

第十五条未纳入置换范围房屋补偿费

对宅基地外未纳入置换范围的集体、个人的合法房屋及附属设施，按评估价进行补偿。

第十六条其他补助费

（一）搬迁补助费。包括搬迁过程中产生的交通运输、误工补助等费用，按照山东省人民政府批复的《山东省烟台市老岚水库工程建设征地移民安置规划大纲》确定的每人1600元标准进行补偿；如果户籍不在搬迁村的，搬迁补助费按每户1600元标准进行补偿。

（二）奖励费。奖励费以被征收人的房屋产权证为单位进行奖励，在规定的时间内签定补偿协议并上交两证的（土地证、房产证），给予1万元的奖励费；在规定的期限内搬

迁、交付的，再给予1万元奖励费，逾期不予奖励。

（三）装修补助费。按每套被拆迁房屋2万元标准补助。

第十七条注销登记办理

在签订征地补偿和移民安置协议时，由观水镇政府组织收集所征房屋的房产证、土地使用权证或不动产登记证书，并按规定办理注销登记。具体证件包括：

（一）房屋所有权证、国有土地使用权证、集体土地使用权证或不动产登记证、土地承包经营合同及农村土地承包经营权证书、林权证书；

（二）双方之间买卖房屋没有办理过户手续的，需提交双方的买卖协议；

（三）征地房屋已办理抵押登记的，被征地户需提供与抵押权人达成的协议书，并经登记机关认可的材料。

以上证书收缴齐全并核对无误后，方可办理注销登记、签订征地补偿和移民安置协议。

第十八条补偿补助费支付

（一）征收土地补偿费和安置补助费依据批复的老岚水库工程初步设计，按程序拨付到观水镇政府，由观水镇政府拨付给农村集体经济组织。地上附着物和青苗、个人所有的零星树木、农副业设施等补偿费，由观水镇政府按程序兑付给被征迁人。

（二）土地征收补偿安置费的分配、使用方案，应由村民会议、村民代表党员联席会议或者被征收土地农村集体经济组织全体成员讨论决定。对农民集体所有的土地全部被征

收或者征收后没有条件调整承包土地的，应主要用于被征收土地农民的社会保障、生产生活安置。

（三）户口迁出村集体（包括安置区）的自谋职业无土安置移民，与同村有土安置移民享受同等征地补偿和安置补偿政策。

第五章 实施管理

第十九条按照审核批准的移民安置规划必须搬迁的单位和移民，由观水镇政府统一安排实施搬迁；已经搬迁并取得补偿和安置的，要及时办理移交手续，限期移交，不得返迁或者要求再次补偿，不得干扰、阻碍或破坏其他迁建单位或移民的搬迁。观水镇政府应做好移交后房屋、设施等拆除、清理工作。

第二十条淹没专项设施迁（复）建项目在完成补偿额的90%后，产权人应在1个月内将已作补偿的全部房屋、土地、不可搬设施等有形资产的产权移交项目法人。

第二十一条水库坝区、淹没区、影响区及移民安置区内具有历史、艺术、科学价值的文物，受国家法律法规保护，应切实做好库区文物的发掘、抢救和保护工作。

属于集体或私人所有的古建筑、纪念建筑、古树名木等，列入库区文物保护方案的，办理移民补偿后，归国家所有。

任何单位和个人不得对文物进行盗掘、哄抢、藏匿、变卖，未经批准不得对文物进行拆除、改建或迁建。

第二十二条移民项目建设严格执行《中华人民共和国招标投标法》等相关法律法规，按行业规程、规范及标准进行

施工及验收。验收合格后按规定期限及时移交给权属单位，办理移交手续。

第六章资金管理和监督

第二十三条征地补偿和移民安置资金，包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、耕地开垦费、森林植被恢复费、农村居民点迁建、工矿企业迁建以及专项设施迁建或者复建补偿费（含有关地上附着物补偿费），移民房屋和附属设施补偿费及搬迁费，库底清理费，淹没区文物保护费，防护工程费，以及国家规定的其他费用等。

第二十四条各相关单位应建立完善的财务内控制度，设立征地补偿和移民安置资金专用账户，专项用于工程建设征地移民安置工作，配备专职财务负责人和会计、出纳人员，加强票据、印章管理，严格资金收支程序，严格遵守财经纪律，严禁设立“小金库”。任何部门、单位和个人不得截留、挤占、挪用征地补偿和移民安置资金。

第二十五条各相关单位应按统一设置的专门会计账簿核算征地补偿和移民安置资金，执行统一的资金会计核算办法，不得做假账。

第二十六条征地补偿和移民安置资金形成的银行存款孳息收入，应转增移民项目资金，纳入计划管理，用于建设征地和移民安置等工作，不得挪作他用。

第二十七条各相关单位应及时编制和报送会计报表，并确保报表内容与账簿记录一致，真实合法，客观完整；按规定编制月报、季报、半年报和年度决算报表，年度报表应附

有详细的财务情况说明。

第二十八条村集体资产补偿费由区财政局通过银行拨付到观水镇政府“征地移民安置”专户，由村集体提出使用计划并按相关规定管理使用。

第二十九条财政、审计等部门应对移民安置工作及征地补偿和移民安置资金的使用实行全过程监督，对征地补偿和移民安置资金支付、使用和管理实行审计和稽查制度，对支付、使用及管理征地补偿和移民安置资金的有关部门、单位负责人依法实行任期经济责任审计。

第三十条财政、审计等部门应当对移民资金的拨付、使用、管理等实行监督检查和指导，发现问题及时督促有关单位规范和整改，重大问题及时上报。

第三十一条各相关单位的财务管理机构应自觉接受并积极配合各级稽查、政府审计、财政监督、内部审计及检查等工作。

第七章档案管理

第三十二条牟平区老岚水库移民档案管理工作，须严格按照国家档案局、水利部、国家能源局制发的《水利水电工程移民档案管理办法》（档发〔2012〕4号）要求执行。区档案局、区档案馆、移民安置专门工作机构负责老岚水库移民档案工作的监督管理和业务指导；相关部门负责工程移民档案工作的具体组织实施和监管；涉及移民工作的单位负责其承担任务形成的移民档案的收集、整理，按国家有关规定进行归档或移交。

第三十三条移民档案工作应纳入各相关单位的移民工作计划和移民工作程序，纳入相关部门、单位及其人员的工作职责并进行考核。移民档案工作应与移民工作实行同步管理，做到同部署、同实施、同检查、同验收。

第三十四条移民档案的形成和管理部门应建立健全档案管理机制，制定档案管理制度，确保移民档案的完整、准确、系统、规范与安全，并按规定向移民安置专门工作机构归档或移交。要完善档案保管保护设施设备，充分利用现代信息技术，全面实施档案电子化管理，确保档案实体和信息安全，有效开发利用移民档案信息资源。

任何部门、单位和个人不得以任何借口将应归档文件材料据为己有或拒绝按时归档、移交。

第三十五条移民档案的形成和管理部门应参照《水利水电工程移民档案归档范围与保管期限表》，结合实际确定具体归档范围与保管期限，报同级档案行政管理部门审批备案后实施。

第三十六条文字、图表、照片、声像、实物等不同门类和载体的移民档案，分别按照《机关档案管理规定》《建设项目档案管理规范》《科学技术档案案卷构成的一般要求》《会计档案管理办法》《照片档案管理规范》《电子文件归档与管理规范》等业务规范进行收集、整理、归档、管理。

第八章 法律责任

第三十七条在建设、征地、移民安置工作中，有下列情形之一的，将依照有关法律、法规、规章的规定予以处理：

（一）签订征地补偿和移民安置协议时，隐瞒转让、继承、分割、抵押、查封等事实的；

（二）无正当理由拒不按政府规定的期限、地点搬迁的；

（三）提出违法或违规补偿要求和条件，拒不配合移民工作人员商谈搬迁事项，或以其他方式故意拖延搬迁的；

（四）按照规定标准获得安置补偿后，擅自返迁或要求再次补偿的；

（五）以干扰、阻碍或破坏移民搬迁安置工作为目的成立非法组织的；

（六）以暴力、威胁方法阻碍移民工作人员执行公务的；

（七）干扰、阻碍或破坏移民工程施工、搬迁安置、清库或其他移民工作的；

（八）造谣惑众在移民中产生不良影响的；

（九）拒绝或拖延接管迁（复）建市政设施、公共设施和专用设施的。

第三十八条建设、征地、移民安置工作人员有下列情形之一的，将依照有关法律、法规、规章的规定予以处理：

（一）不依法履行职责，影响移民搬迁安置或造成移民资金损失、浪费和低效使用的；

（二）贪污、挪用移民资金的；

（三）不按规定发放移民补偿资金的；

（四）玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的。

第九章附则

第三十九条本细则在具体实施过程中，如遇未涉及的内容或实施期间有较大变更的，由牟平区人民政府另行研究决定。

第四十条本细则由区领导小组办公室负责解释。

第四十一条本细则自颁布之日起施行，有效期5年。