SFG3156

**新建哈尔滨至佳木斯铁路**

**（景阳街至南直路段）**

**补充移民安置行动计划**

****

**哈佳铁路客运专线有限责任公司**

**2017年1月9日**

目录

[摘要 4](#_Toc461610370)

[一、概述 8](#_Toc461610371)

[1.1项目概述 8](#_Toc461610372)

[1.1.1项目总体概述 8](#_Toc461610373)

[1.1.2调整项目概述 9](#_Toc461610374)

[1.2移民安置行动计划补充说明 9](#_Toc461610375)

[1.3 移民安置行动计划的准备 10](#_Toc461610376)

[二、社会经济调查 11](#_Toc461610377)

[2.1 受影响地区社会经济调查 *11*](#_Toc461610378)

[2.1.1 哈尔滨道外区社会经济概况 11](#_Toc461610379)

[2.1.2 受影响街道办社会经济状况 12](#_Toc461610380)

[2.1.3 受影响社区社会经济状况 13](#_Toc461610381)

[2.2 受影响人口社会经济调查 *14*](#_Toc461610382)

[2.3本项目对妇女的影响调查 *18*](#_Toc461610383)

[2.4 本项目对少数民族的影响调查 *19*](#_Toc461610384)

[三、项目影响 21](#_Toc461610385)

[3.1 项目影响范围 *21*](#_Toc461610386)

[3.2 实物影响量调查 *22*](#_Toc461610387)

[3.2.1居民房屋拆迁实物影响量 22](#_Toc461610388)

[3.2.2 项目拆迁非住宅房屋实物影响量 22](#_Toc461610389)

[3.2.3 项目影响基础设施及地面附属物 23](#_Toc461610390)

[3.2.4 本项目受影响人口 24](#_Toc461610391)

[四、移民安置政策框架 26](#_Toc461610392)

[4.1 移民安置政策补充说明 26](#_Toc461610393)

[4.2 本项目移民安置目标 26](#_Toc461610394)

[4.3 本项目适用的政策、法律 26](#_Toc461610395)

[4.3.1 法律框架 26](#_Toc461610396)

[4.3.2 中国国家和省、市级有关法律政策规范 27](#_Toc461610397)

[4.3.3 世界银行非自愿移民政策 30](#_Toc461610398)

[4.4 本项目移民安置政策 31](#_Toc461610399)

[4.4.1城镇居民房屋拆迁政策 31](#_Toc461610400)

[4.4.2 企业拆迁政策 34](#_Toc461610401)

[4.4.3 附属物及基础设施补偿政策 35](#_Toc461610402)

[4.4.4 弱势群体照顾与帮扶 35](#_Toc461610403)

[五、补偿标准和移民费用预算 36](#_Toc461610404)

[5.1 补偿标准 36](#_Toc461610405)

[5.1.1 城镇居民房屋拆迁补偿标准 36](#_Toc461610406)

[5.1.2企事业单位拆迁补偿标准 39](#_Toc461610407)

[5.1.3 附属物及基础设施补偿标准 39](#_Toc461610408)

[5.2 移民费用预算 40](#_Toc461610409)

[5.2.1 移民预算 40](#_Toc461610410)

[5.2.2 移民投资计划及资金来源 40](#_Toc461610411)

[5.2.3 移民资金管理及拨付 41](#_Toc461610412)

[六、移民安置及恢复 42](#_Toc461610413)

[6.1 居民房屋拆迁安置原则 42](#_Toc461610414)

[6.2 非居民住宅拆迁安置原则 43](#_Toc461610415)

[6.3 企业拆迁安置原则 43](#_Toc461610416)

[6.4 拆迁影响与恢复 43](#_Toc461610417)

[6.4.1 城市居民住房拆迁影响与重置 43](#_Toc461610418)

[6.4.2 住改非拆迁影响与恢复 48](#_Toc461610419)

[6.4.3企业拆迁影响与恢复 50](#_Toc461610420)

[6.4.4 弱势群体帮扶 50](#_Toc461610421)

[七、移民机构 51](#_Toc461610422)

[7.1 移民管理机构 51](#_Toc461610423)

[7.2本项目移民管理团队 52](#_Toc461610424)

[7.3 机构能力及培训计划 53](#_Toc461610425)

[八、移民安置实施计划 55](#_Toc461610426)

[8.1 移民安置计划实施原则 55](#_Toc461610427)

[8.2 移民工程实施时间计划 56](#_Toc461610428)

[九. 协商、公众参与和申诉 58](#_Toc461610429)

[9.1公众参与与协商 58](#_Toc461610430)

[9.2项目利益相关者的识别 58](#_Toc461610431)

[9.3公众参与的阶段、方式及内容 59](#_Toc461610432)

[9.4 项目准备阶段的公众参与 60](#_Toc461610433)

[9.4.1移民安置计划准备阶段会议 60](#_Toc461610434)

[9.4.2公众意见调查 61](#_Toc461610435)

[9.5实施阶段的移民参与计划 63](#_Toc461610436)

[9.6宣传和信息发布 64](#_Toc461610437)

[9.7 申述与抱怨 64](#_Toc461610438)

[9.7.1 申述与抱怨渠道 64](#_Toc461610439)

[9.7.2 申述程序 65](#_Toc461610440)

[9.7.3 申述与抱怨处理原则及方式 65](#_Toc461610441)

[十、监测与评估 67](#_Toc461610442)

[10.1 内部监测 67](#_Toc461610443)

[10.1.1. 目的与任务 67](#_Toc461610444)

[10.1.2 机构与人员 67](#_Toc461610445)

[10.1.3 监测内容与程序 67](#_Toc461610446)

[10.1.4 内部监测报告的提交 68](#_Toc461610447)

[10.2 外部监测 68](#_Toc461610448)

[10.2.1 目的与任务 68](#_Toc461610449)

[10.2.2 机构与人员 68](#_Toc461610450)

[10.2.3外部监测的内容及方法 69](#_Toc461610451)

[10.2.4外部监测报告 69](#_Toc461610452)

[10.3 移民后评价 70](#_Toc461610453)

[十一、移民信息手册及权力矩阵表 71](#_Toc461610454)

**十二、附件 72**

# 摘要

哈尔滨至佳木斯铁路途经两市三县，线路全长343km，其中新建线336.8km，正线路基长度179.435km，正线桥梁长度154.064km，正线隧道长度9.845km，桥隧比为47.74%。全线共设车站15个，其中新设中间站13个。哈佳铁路项目工程于2014年7月10日开工，实施年度自2014年自2018年，总工期4.5年。哈佳铁路项目全线投资概算总额386亿元，由中国铁路总公司与地方政府共同筹资建设。新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）是利用既有线路进行改造，正线长五公里，为双线电气化铁路。全线共有滨江、太平桥2个车站。途经哈尔滨市道外区7街道办10社区，2个车站（滨江站、太平桥站）。

世界银行贷款哈尔滨至佳木斯铁路项目（以下简称“本项目”）利用世行贷款作为建设投资的一部分，由于涉及景阳街-南直路段工程方案的调整，受到线位偏移等影响，工程将不可避免的增加该区域内（5个街道办7个社区）一定数量的城市房屋拆迁。该路段所涉及的工程范围及移民影响未包含在原哈佳铁路移民安置行动计划中，按照世行贷款项目安全保障政策的要求，需要补充编制该调整路段移民安置行动计划报告，作为本项目移民安置行动计划的重要及必要的补充。

哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目建设全部使用国有土地，不涉及征用集体土地。受项目工程影响，将拆迁城市居民住房67349.44 平方米，影响816户，2173人。住改非[[1]](#footnote-1)房屋拆迁15家，拆迁面积939.4平方米。企业拆迁9家，21240平方米。拆迁共计影响5街道办7个社区。除房屋拆迁外，项目影响还包括对各类建筑物的附属物、相关设备和基础设施的拆迁影响，还包括了由于噪声振动环境影响预留的拆迁建筑物。

移民调查小组对本项目所影响的哈尔滨市道外区5个受影响街道办所辖的7个社区开展了全面的社会经济调查，这些调查包括：1）对受影响街道、社区的社会经济状况调查；2）项目受影响人家庭经济情况调查；3）项目受影响人公众意愿调查。调查的方法以入户问卷方式和召集相关知情人座谈等形式进行。本次调查共抽取城市拆迁样本户250户，占受影响人口总户数的30%，样本户覆盖了本项目范围内受项目工程拆迁直接影响的各类人群，具有代表性和典型性。

在调查的250户652人中，人口年龄分布情况为18岁以下人口占调查人口总数的11%, 18～59岁人口占调查人口总数的62%,60岁以上人口占调查人口总数的27%；除去未满18岁的未成年人，在受调查的551人中，小学及以下教育程度的人口占比23%；初中文化水平的人占比38%；高中文化水平的人占比20%，大专及以上文化程度的人占比18%。劳动就业方面，就业人口约占72%，其中企业员工人数最多，共有231人，占比42%，事业单元员工约78人，占比14%，公务员、军人、企业管理者分别为22人、26人、40人，分别占比4%、5%、7%。未统计就业人员约154人，占比28%。居民收入方面，收入来源渠道大多数主要是依靠固定工资和自己做生意所得，其中工资收入占家庭收入的绝大部分。95%的家庭年人均纯收入高于1万元；仅有5%的家庭年人均纯收入低于1万元。绝大多数家庭的人均收入在1-3万元/年。从家庭的开支数据中可以看出，在受影响人群的平均消费模式中，食品购买、教育文化、医疗保健的消费占比重较大，约占65％。人均可支配收入约为27610元。

拆迁户住房条件及房屋拥有量方面，松锅社区、圣中社区、粮库社区的居民住房条件极差，这些房屋多建造于80年代，年久失修，大多数平房缺乏上下水等基础设施。砖混、砖木结构达到74%。由于居住条件差，90%以上的居民早已前往别处居住且95%以上的房屋产权人拥有第二套住房。而对于兴业社区、南坎社区的拆迁户来说，由于房屋都是近年来修建的高层建筑，小区环境、周边生活配套完善，因此大都为自有住房，且只有一套房屋，只有8%的人拥有第二套房产。

该片区的征地拆迁不但可使这些居民获得可观的货币补偿或高于原房面积的框架结构新房外，还极大的改善了这一片区的卫生、环境、治安、交通等，老百姓因此急切渴望尽快实施拆迁。就对项目的支持程度来看，本项目的实施得到了受影响人的极大支持。

本项目城镇居民房屋拆迁补偿标准按照《新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）房屋征收补偿方案》执行。本项目房屋拆迁安置分为货币安置、产权调换及自主购买商品房等三种形式。具体的安置方式及补偿标准详见本项目权利矩阵表所示。本项目移民安置计划的总目标是：提供符合当地实际人居状况的安置房及人性化的安置政策，确保其生活水平恢复到至少不低于项目前的水平。本项目所涉及的房屋补偿安置措施将不限于货币补偿，也可选择产权置换安置，确保移民生活水平得到恢复和提高。拆迁实行先安置，后拆迁的原则。这一安置方式在哈尔滨同一地区的多个其他项目上实施，被认为是符合实际安置情况且容易被老百姓所接受的：

住房安置方面：94%的人选择产权置换（含自主购买商品房），6%的人选择货币安置。通过对选择不同安置方式的人进行了调查分析，了解及论证本项目受影响人是否可以实现房屋的重置。调查发现，本项目拆迁户实际可获得的房屋拆迁补偿为6500-9938元/平方米，通过对社区的走访以及对周边房源市场价格的调查，对比同一地段普通商品住房的市场价为6200-7500平方米。该方案的实施，无论老百姓选择哪种安置方式，均能实现完全重置。

在本次被拆迁的房屋中，大约有105户、286人是属于住房承租户。拆迁房承租人户数占总拆迁户数的13%。他们在与产权人解除租约的同时，与产权人协商可退回已缴房屋租金、押金，并获得一定金额的临时过渡费、搬家奖励等。如被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，区房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换，不作货币补偿。产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被征收人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

非住宅房屋安置方面：对于尚在经营的7个住改非门市中，产权人为经营者的有3户，承租人为经营者的有4户。2户选择产权置换，以门面换住房，1户选择货币安置，不再经营。4户承租人通过与产权人协商解除租赁协议，承租人获得一定金额的货币资金补偿后自行找合适的门面再继续经营。对于3间无人门面及5个车库，产权人均选择货币安置的方式进行安置。房产承租人与产权人进行协商，如果被征收人与承租人签订的租赁协议已经就征收情况作出了预测，并安排了相应的处理方式，按照租赁合同约定的方式处理即可。如未做相关约定，则产权人应退还承租人房租、押金，并给与承租人由此导致的装修、搬迁、营业等损失，补偿金额根据双方协商决定。

企业安置方面：9家需拆迁企业中，5家已停业无人经营，均选择货币安置，不再继续经营。其余4家中，有一家为部分拆除，货币安置后不影响其正常经营。其余3家全部拆除的经营企业，将在获得货币资金补偿后自行找合适的门面再继续经营。

本项目移民安置总费用预算为104808.04万元，其中城市拆迁部分88778为万元，占比85%，其他管理费用16030万元，占比15%。本项目移民投资资金均来自于地方政府筹集，哈尔滨市政府以征地拆迁费用入股参与铁路建设。在所筹资金中，大约46%的资金用于哈佳铁路（景阳街至南直路段）的征地拆迁工作，其余53%的资金用于哈牡铁路（哈站改工程）征地拆迁费用。征地拆迁工作由哈尔滨市道外区人民政府负责组织、哈尔滨市道外区拆迁办依法负责执行，其拆迁费用列入该项目的总概算。征拆资金的来源，一方面由哈市政府自筹资金安排，其余资金则使用各大银行的贷款。

本项目在项目初期准备阶段即开始进行宣传和信息发布，确保项目的知晓程度。通过多种媒体，如广播、电视、报纸、刊物等，广泛宣传本项目的建设目的和意义、本项目的建设时间和地点及市级、区级各级政府制定的关于执行国家征地拆迁政策的具体规定。除此之外，本项目还建立了一个较为完善、透明的申述体系，确保移民在项目实施过程中的意见表达。

本项目业主机构为哈佳铁路客运专线有限责任公司，移民拆迁实施机构为道外区人民政府房屋征收办公室 ，总体工作协调机构为哈尔滨市铁路重点项目建设推进工作领导小组办公室。尽管哈佳铁路客运专线有限责任公司、哈尔滨市道外区人民政府城市房屋拆迁管理办公室、哈尔滨市铁路重点项目建设推进工作领导小组办公室同时管理着哈佳、哈牡两条铁路的工程建设及征拆工作，但由于哈佳铁路为外资贷款项目，管理要求及程序也与哈牡铁路有一定的差异，因此这些机构均单独抽出征地拆迁部的负责人，具体负责哈佳铁路的征地拆迁管理工作，涉及到拆迁的各个社区负责人为成员，配合和支持铁路建设和实施移民安置工作。

本项目移民安置行动计划（RAP）是由哈佳铁路有限公司委托四川方略工程咨询有限公司编制，并于2016年9月提交给世界银行评估。按世界银行要求，自征地拆迁移民安置实施开始，外部监测评估单位须通过项目业主定期向世界银行提交外部独立监测评估报告，根据移民安置进展情况，进行1－2次监测评估调查，并提交移民监测评估报告。本报告中所列项目路段是新建哈佳铁路设计调整之后的新增部分，移民安置外部监测机构应当单独就该路段的移民活动、拆迁进展及安置情况如实在外部监测报告中详细反映。

# 一、概述

## 1.1项目概述

### 1.1.1项目总体概述

哈尔滨至佳木斯铁路位于黑龙江省的中东部。地处松花江南岸的哈尔滨市与佳木斯市。线路起自哈尔滨，经宾县，方正县、依兰县至佳木斯市的佳木斯站，途经两市三县，即哈尔滨市的道外区、阿城区、香坊区、宾县、方正县，依兰县和佳木斯市向阳区，前进区、东风渠以及郊区。哈佳铁路线路全长343km，其中新建线336.8km，正线路基长度179.435km，正线桥梁长度154.064km，正线隧道长度9.845km，桥隧比为47.74%。全线共设车站15个，其中新设中间站13个：宾西北、宾西东、宾洲、胜利、双龙湖、方正、得莫利、高楞、达连河、依兰、宏克力、兴华、平安电站；另外2个为既有接轨站：哈尔滨站、佳木斯站。哈佳铁路项目工程于2014年7月10日开工，实施年度自2014年自2018年，总工期4.5年。

哈佳铁路项目全线投资概算总额386亿元，由中国铁路总公司与地方政府共同筹资建设。地方政府负责境内段依法征地拆迁工作及费用，征地拆迁费用由市、省自筹，经各方认可后作为地方资本金计入股份，其余资本金由中国铁路总公司承担，使用铁路建设基金和铁路企业自有资金。

哈佳铁路沿线经过2个地级市及其下属的3县7区，永久征收土地总数为23393.6亩，全线主体线路建筑物拆迁面积共382442m2，。(摘自：铁道第三勘察设计集团有限公司所编制的《新建哈尔滨至佳木斯铁路移民安置行动计划。（2012年12月版））

哈佳铁路是国家《中长期铁路网规划（2008年调整）》和《铁路“十二五”发展规划》内重点建设项目，是黑龙江省东北部与省内其他地市及东北各省、关内客货交流主要通道。哈佳铁路建设可强化东北路网骨架，优化东北快速客运网布局，对缓解哈佳通道运量和运能矛盾，对于保障中俄口岸铁路后方通路畅达，加快口岸站发展，增进中俄两国在经济领域互补共赢，促进黑龙江省经济社会协调发展，保障“振兴东北老工业基地”战略的顺利实施具有重要意义。

### 1.1.2调整项目概述

原可研阶段哈佳铁路（景阳街-南直路段）方案为：在哈佳铁路两端引入既有车站，线路走向沿既有铁路行走，可以减少哈佳列车对既有线影响和车站改建。哈佳铁路在太平桥站接轨，利用滨江线引入哈尔滨站（景阳街-南直路段），铁路双线利用既有滨江三线及滨江左、右线改建，未超出既有线原有轨道。

由于铁路建设规划的调整，引入哈牡客专铁路项目，从太平桥站接轨滨江线（景阳街-南直路段）的建设方案做了调整，建设方案变化如下：

景阳街-滨江站段，设计仍为4条线路（分别是哈佳铁路左右线与哈牡客专左右线），哈佳铁路向北侧偏移，利用既有滨八线和滨江三线进行改建，大部分段落与既有铁路轨道位置基本一致，局部段落较既有滨八线轨道向北侧偏移1-2m。

滨江站段，哈佳铁路与哈牡客专经本站引入哈尔滨站改建后，车场内哈佳正线、哈牡正线与改建后的车场无通路，客车本站不停站通过，本站为滨江三线的尽端式车站。

滨江站-太平桥站（区间），哈牡客专引入后，设计为5条线路（分别滨江三线改建、哈佳铁路左、右线与哈牡客专左、右线），部分段落与既有线轨道位置基本一致，局部段落根据铁路工程技术要求较既有铁路轨道向西北侧偏移1-18m不等。滨江站站改示意图详见附件一图1-1所示。

太平桥站-南直路（站场），哈佳铁路、哈牡客专在本站通过，既有马家沟河桥拆除，改建后车站设正线4条，到发线3条，安全线2条。既有信号楼等生产房屋拆除在线路左侧还建。太平桥站站改示意图详见附件一图1-2所示。

## 1.2移民安置行动计划补充说明

哈佳铁路原可研方案（景阳街-南直路段））范围内的工程使用既有线路，线位不发生偏移，不涉及征地拆迁，因此在《新建哈尔滨至佳木斯铁路移民安置行动计划》（2012年12月版）中没有包括上述区间范围内的移民影响和安置规划。项目设计发生变更之后，由于受到线位偏移等影响，工程将不可避免的造成该区域内（5个街道办7个社区）一定数量的城市房屋拆迁。根据世行安保政策之要求，需要对调整线路段进行补充的移民调查，并编制移民安置行动计划，以确保该线路段的受影响人得到妥善的安置。

## 1.3 移民安置行动计划的准备

2016年8月，哈佳铁路客运专线有限责任公司委托四川方略工程管理咨询有限公司针对本项目的征地、拆迁工作编制移民安置计划。2016年8月中下旬，四川方略移民调查小组实地调查走访了项目涉及的相关街道办、社区，开展了相关的社会经济调查，与相关部门和受影响人口进行了补偿政策与安置方案协商，并编制本项目的移民安置计划。

# 二、社会经济调查

为了解项目影响移民户的基本情况，分析项目建设对当地移民的影响，调查小组对本项目所影响的哈尔滨市道外区5个受影响街道办所辖的7个社区开展了全面的社会经济调查，这些调查包括：1）对受影响街道、社区的社会经济状况调查；2）项目受影响人家庭经济情况调查；3）项目受影响人公共意愿调查。调查的方法以入户问卷方式和召集相关知情人座谈等形式进行。

新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目涉及城市居民住房拆迁共计影响5个街道办，5个社区。受本项目影响，共计拆迁城市居民房屋67349.44平方米，影响城市居民816户、2173人。本次调查共抽取城市拆迁样本户250户，占受影响人口总户数的30%，样本户覆盖了本项目范围内受项目工程拆迁直接影响的各类人群，具有代表性和典型性。

**表2-1哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目社会经济调查样本统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 省 | 市 | 县区 | 街道 | 社区 | 社区社会经济调查表（份） | 拆迁户调查表（份） | 公众意见调查表（份） | 备注说明 |
| 黑龙江 | 哈尔滨 | 道外区 | 太平办事处 | 建平社区 | 1 | 0 | 0 | 仅拆迁无人企业（库房） |
| 绿化社区 | 1 | 0 | 0 | 仅拆迁无人企业（库房） |
| 松锅社区 | 1 | 5 | 5 | - |
| 三棵办事处 | 圣中社区 | 1 | 46 | 46 | - |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 1 | 65 | 65 | - |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 1 | 65 | 65 | - |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 1 | 70 | 70 | - |
| 合计 | | | | | 7 | 250 | 250 | - |

资料来源：现场调查

## 2.1 受影响地区社会经济调查

### 2.1.1 哈尔滨道外区社会经济概况

道外区是历史悠久的老城区，地处哈尔滨市的中东部。全区辖22个街道办事处和4个镇。南与香坊区幸福乡、城高镇接壤，东与香坊区向阳乡、阿城区毗邻，北与呼兰区隔江相望。市区设大兴、大有、三棵、化工、太古、太平、仁里、水泥、火车头、东原、东莱、民强、南马、南直、胜利、振江、崇俭、滨江、新一、新乐、靖宇、黎华等22个街道办事处，市郊设团结、永源、巨源、民主4个镇，共38个行政村。全区共有114个社区居民委员会，38个村委会。

道外区总面积615.26平方公里，其中市区面积40.62平方公里，郊区面积577.98平方公里，耕地面积8434公顷。总人口80.86万人，由汉、满、回、朝鲜、蒙古、鄂温克、鄂伦春、赫哲、藏、维吾尔、锡伯、俄罗斯等20个民族组成。

全区总人口1 015 850人，总户数397 045户。其中，常住人口674 629人，常住户数342 007户；流动人口165 116人，人户分离人口176 105人。常住人口中，城市人口551 558人、283 ‍713户，农村人口123 071人、58 ‍294户；男性人口331 011人，女性人口343 618人。全年人口出生率4.24‰，死亡率5.24‰，人口自然增长率-1.01‰，符合政策生育率98.15%  
   “十二五”时期，全区地区生产总值由287.8亿元预计增加到436.2亿元，年均增长9.6%；公共财政预算收入增加到2015年新财政管理体制下的25.7亿元，按可比口径比2010年增长18%；固定资产投资由157.2亿元预计增加到275.3亿元，年均增长11.9%；社会消费品零售总额由249.1亿元预计增加到483.6亿元，年均增长14.2%。三次产业结构进一步调整为2.1：31.9：66.0，以现代服务业为主导的第三产业成为全区经济发展的重要支撑。万元GDP综合能耗累计下降16%。城镇居民年人均可支配收入30 308元、增长7.2%，农村常住居民年人均可支配收入14 472元、增长12%。至年末，全区累计实现社会消费品零售总额4 849 208万元，同比增长12.3%。其中，批发零售贸易业实现4 422 579万元，同比增长12.3%；住宿餐饮业实现426 629万元，同比增长12.3%。

### 2.1.2 受影响街道办社会经济状况

根据实地调查，新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）共经过五个办事处，他们分别是三棵办事处、太平办事处、黎华办事处、崇捡办事处和南马办事处。通过街道办实地访问与查阅2015年《哈尔滨市统计年鉴》，这些街道办基本社会经济状况[[2]](#footnote-2)如下：

**三棵办事处：**三棵街道办事处总面积为2.8平方公里，下辖6个社区、户籍居民12169户，31637人。大小街道17条，其中A、B类街道有5条，辖区内有三棵、天恒、天鹅小区等10个居民住宅小区，有大中小学2所。该街区流入人口较多，人群居住相对比较分散，居住时间较短。中大型企业较少，棚户区偏多，平房集中，下岗待业人员较多，小商贩居多等特点，流动人口相对密集，全街共有流动人口2053人，其中流动人口1480人。2016年上半年已招商引资1.95亿元。

**太平办事处：**太平大街街道办事处现有5个社区、8个物业。辖区位于道外区的中北部，西起马家沟河、东至新江桥街、北至沿堤街、南至东直路，总面积0.96平方公里。现有户数11341，人口数37970。低保、低困、低收入341户，其中残疾低保176户。辖区80老人63人，90老人54人，百岁老人1人。辖区内非公企业133家，个体工商户413户。2016年上半年已招商引资4.3亿元，力争下半年再完成2.5亿元。固定资产投资任务为6.2亿，我街现已有了投资目标，力争年底之前完成固定资产投资任务。2014年，太平街道将哈佳铁路客运专线有限责任公司引入我街，该公司总投资54亿元，注册资本1亿元，成为了我街招商引资的支柱企业。

**黎华办事处：**位于黑龙江省哈尔滨市道外城区东北部。为老城区。东起太平桥与太平大街街道、新乐街道相邻，西至新道街铁路跨线桥与振江街道毗邻，南与南岗区接壤，北临松花江。面积4.4平方千米，人口11683户31563人。辖5个社区。办事处驻黎华小区品字楼。主要干道有东直路、南通大街等。2016年我街完成招商引资额1.5亿元。

**崇捡办事处：**崇捡街道办事处位于道外区城区中部，地域面积0.41平方公里。辖区人口10361户，21912人。流动人口975人，低保户数484户，659人。残疾人数839人，辖区内共有街道10条、68栋居民楼（402个单元）、一片棚户区（5500平方米，1132户、2770人）2016年上半年完成招商引资2.3亿元。

**南马办事处：**南马路街道办事处面积1.35平方公里，现有人口56858人，21345户。辖区内共有社区6个，585个居民小组。现有低保户307户、445人、低困户22户、低收入3户、残疾人874人。辖区内共有34条街道，26条公交线路，是哈尔滨市的交通运输枢纽。辖区内有全省最大的食品交易市场—南极商品交易中心，此外，食品机械、线缆、文化用品经销一条街，KC皮草、黑天鹅家电等大中型商场多个，7个专业市场。

### 2.1.3 受影响社区社会经济状况

本项目受工程影响社区分别为三棵街道办所辖的圣中社区、太平街道办所辖的绿化社区、松锅社区、建平社区、黎华街道办所辖的粮库社区、崇捡街道办所辖的兴业社区以及南马街道办所辖的南坎社区。这些社区的基本社会经济概况详见表2-2所示。

**表2-2哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目受影响社区社会经济调查一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **单位** | **三棵办事处** | **太平办事处** | | | **黎华办事处** | **崇捡办事处** | **南马办事处** |
| **圣中社区** | **绿化社区** | **松锅社区** | **建平社区** | **粮库社区** | **兴业社区** | **南坎社区** |
| 总户数 | 户 | 1787 | 3008 | 2882 | 3036 | 1312 | 5935 | 5078 |
| 总人数 | 人 | 4710 | 7824 | 7559 | 7482 | 2942 | 10605 | 9826 |
| 总劳动力 | 人 | 3000 | 4600 | 4326 | 4578 | 1725 | 5327 | 5729 |
| 妇女人口数 | 人 | 1450 | 2074 | 3985 | 3256 | 1286 | 4287 | 4831 |
| 少数民族人口数 | 人 | 24 | 233 | 151 | 227 | 15 | 160 | 136 |
| 外出打工劳力（含短期务工） | 人 | 300 | 578 | 602 | 597 | 185 | 735 | 127 |
| 脆弱群体(含五保户、残疾户、贫困户等) | 人 | 201 | 186 | 202 | 227 | 75 | 438 | 139 |
| 社区低保领取人数 | 人 | 53 | 111 | 44 | 95 | 85 | 308 | 46 |
| 社区廉租房租住户数 | 户 | 14 | 7 | 3 | 6 | 12 | 108 | 3 |
| 城镇居民年人均可支配收入 | / | 26780 | 27610 | 28210 | 28700 | 28620 | 28816 | 28936 |
| 城镇居民年人均消费性支出 | 元 | 20510 | 20110 | 20890 | 21010 | 21350 | 21639 | 21956 |

注：数据来源于哈尔滨统计年鉴2015年及社区实地调研

## 2.2 受影响人口社会经济调查

为更好地了解拆迁前移民家庭收入水平和居住情况，调查小组在哈尔滨道外区拆迁办的协调配合下，于2016年8月16日至26日对本项目受影响家庭进行了问卷抽样调查。本次调查主要调查了解了受影响家庭的家庭人口、年龄结构、教育情况、劳动力及就业、家庭年收入、家庭年支出、家庭物资资源等信息。本次抽样调查受影响人口250户，652人，占总受影响人口的30%，户均2.6人，其中女性312人，占调查人口的47.8%。

**1、年龄组成及性别分析**

在调查的250户652人中，人口年龄分布情况为18岁以下人口数72人，占调查人口总数的11%, 18～59岁人口403人，占调查人口总数的62%,60岁以上人口数177人，占调查人口总数的27%；详见表2-3。

**表2-3受影响人口年龄特征统计**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年龄指标** | **男性** | | **女性** | | **合计** | |
| **数量** | **%** | **数量** | **%** | **数量** | **%** |
| <18岁 | 41 | 12% | 31 | 10% | 72 | 11% |
| 18-59 岁 | 201 | 59% | 203 | 65% | 403 | 62% |
| ≥60岁 | 99 | 29% | 78 | 25% | 177 | 27% |
| 小计 | 340 |  | 312 |  | 652 |  |

**2、受教育情况**

除去未满18岁的未成年人，在受调查的551人中，小学及以下教育程度的人口有127人，占总影响人口的23%；初中文化水平的有212人，占总影响人口的38%；高中及以上文化水平的有110人，占总影响人口的20%，大专及以上文化程度102人，占总影响人口的18%。详见表2-4。

**表2-4受影响成年人口受教育程度统计**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **成年人口受教育程度** | **男性** | | **女性** | | **合计** | |
| **数量** | **%** | **数量** | **%** | **数量** | **%** |
| 小学及以下 | 54 | 18% | 76 | 30% | 127 | 23% |
| 初中 | 139 | 47% | 67 | 26% | 212 | 38% |
| 高中/中专 | 54 | 18% | 57 | 22% | 110 | 20% |
| 大专及以上 | 46 | 16% | 57 | 22% | 102 | 18% |
| 小计 | 294 |  | 257 |  | 551 |  |

**3、就业及职业**

在受调查的551人中，就业人口约占72%，其中企业员工人数最多，共有231人，占比42%，事业单元员工约78人，占比14%，公务员、军人、企业管理者分别为22人、26人、40人，分别占比4%、5%、7%。未统计就业人员约154人，占比28%。详见表2-5。

**表2-5受影响成年人口受教育程度统计**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **职业** | **男性** | | **女性** | | **合计** | |
| **数量** | **%** | **数量** | **%** | **数量** | **%** |
| 公务员 | 15 | 5% | 8 | 3% | 22 | 4% |
| 军人 | 21 | 7% | 5 | 2% | 26 | 5% |
| 企业管理者 | 32 | 11% | 8 | 3% | 40 | 7% |
| 事业单位员工 | 47 | 16% | 31 | 12% | 78 | 14% |
| 企业员工 | 138 | 47% | 93 | 36% | 231 | 42% |
| 其他 | 41 | 14% | 113 | 44% | 154 | 28% |
| 小计 | 294 |  | 257 |  | 551 |  |

**4、住房条件及住房拥有量**

调查小组对受居民房屋拆迁影响的5个社区居民进行了居民住房条件调查，调查发现，松锅社区、圣中社区、粮库社区居民住房修建年代久远，居住条件较差，其中居住平房的住户共有91户，占比80%。兴业社区、南坎社区拆迁户住房均为框架结构楼房，居住条件较好。拆迁房屋外观结构详见图2-1至2-4所示。

**表2-6受影响城镇居民住房条件调查**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **市** | **县区** | **街道** | **社区** | **住房条件（户）** | | | | | | | |
| **楼房** | **占比** | **平房** | **占比** | **棚房** | **占比** | **其他** | **占比** |
| 哈尔滨 | 道外区 | 太平办事处 | 松锅社区 | 1 | 20% | 4 | 80% |  |  |  |  |
| 三颗办事处 | 圣中社区 | 5 | 11% | 37 | 82% | 3 | 6% |  |  |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 9 | 14% | 50 | 77% | 5 | 8% | 1 | 1% |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 65 | 100% |  |  |  |  |  |  |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 70 | 100% |  |  |  |  |  |  |



**图2-1粮库社区拆迁房外观图 图2-2 松锅社区拆迁房外观图**



**图2-3 兴业社区置换房外观图 图2-4 南坎小区置换房外观图**

与此同时，通过抽样发现，在居民住房修建年代久远，居住条件较差的松锅社区、圣中社区、粮库社区，90%以上的居民早已前往别处居住且95%以上的居民拥有二套住房，现有房屋中，只有不到20%的人居住在此，其余全为空房。对于兴业社区、南坎社区的拆迁户来说，由于房屋都是近年来修建的高层建筑，小区环境、周边生活配套完善，因此大都为自有住房，且只有一套房屋，只有8%的人拥有第二套房产。

**表2-7受影响城镇居民住房拥有情况抽样调查**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 省、自治区 | 市 | 县区 | 街道 | 社区 | 城市拆迁（居民住房） | | | |  |
| 拆迁户数(户) | 尚在拆迁房内居住的户数 | 占比 | 是否拥有第二套房屋 | 占比 |
|
| 黑龙江 | 哈尔滨 | 道外区 | 太平办事处 | 松锅社区 | 5 | 0 | 0% | 5 | 100% |
| 三颗办事处 | 圣中社区 | 45 | 1 | 2% | 44 | 98% |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 65 | 5 | 8% | 62 | 95% |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 65 | 65 | 100% | 5 | 8% |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 70 | 70 | 100% | 6 | 9% |
| 全线总计 | | | |  | 250 | 141 | 56% | 122 | 49% |

**5、家庭物资资源**

在居民家庭耐用品物质资源占有情况调查中，一般大众家用电器现在普及率基本已达到了100%。在大宗耐用消费品中，平均15.8%的家庭拥有汽车，77%以上的家庭拥有电动车/摩托车出行。

**表2-8受影响城镇居民物质资源占有情况调查**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **市** | **县区** | **街道** | **社区** | **耐用消费品居民拥有（%）** | | | | | | |
| **汽车** | **电脑** | **彩电** | **洗衣机** | **电冰箱** | **移动电话** | **摩托车/电动车** |
| 哈尔滨 | 道外区 | 太平办事处 | 松锅社区 | 7% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 80% |
| 三颗办事处 | 圣中社区 | 12% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 82% |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 10% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 74% |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 20% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 73% |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 30% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 78% |

**6、家庭收入与支出**

被调查的居民收入情况可知，收入来源渠道大多数主要是依靠固定工资和自己做生意所得，其中工资收入占家庭收入的绝大部分。95%的家庭年人均纯收入高于1万元；仅有5%的家庭年人均纯收入低于1万元。绝大多数家庭的人均收入在1-3万元/年。从家庭的开支数据中可以看出，在受影响人群的平均消费模式中，食品购买、教育文化、医疗保健的消费占比重较大，约占65％。人均可支配收入约为27610元。除此之外，不同家庭的储蓄额各不相同，平均为收入的10%存入银行。城镇居民收入支出调查统计详见表2-9所示。

**表2-9城镇居民收入支出情况调查表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **收入调查** | | |
| 收入 | | 该项收入来源占家庭总收入的百分比 |
| 收入来源 | 工资收入 | 60% |
| 经商收入 | 20% |
| 办企业收入 | 5% |
| 其他收入 | 15% |
| 收入水平 | 人均年收入5万以上 | 5% |
| 人均年收入3-5万 | 15% |
| 人均年收入1-3万 | 75% |
| 人均年收入1万以下 | 5% |
| **支出调查** | | |
| 支出渠道 | 食品购买 | 40% |
| 教育文化 | 20% |
| 医疗保健 | 5% |
| 交通通讯 | 10% |
| 水电暖气燃料支出 | 5% |
| 支出水平 | 年人均可支配收入 | 27610 |
| 储蓄比例 | 10% |

## 2.3 对本项目承租人的调查

根据现场调查及社区重要知情人访谈得知，在本次被拆迁的房屋中，大约有105户、287人是属于承租户。拆迁房承租人户数占总拆迁户数的13%。在房屋结构老旧，居住条件简陋的松锅社区、粮库社区、圣中社区中，只有不到20%的人居住在此，其余全为空房。在74户居住户中，多为外来人口承租在此。三个社区中，承租户共计57户，占比77%。承租人调查统计详见表2-10所示。

调查小组采访调查了近10户承租人。其中5户为居住在平房里的承租人，他们中的大多数是外省来哈尔滨务工人员，多在附近建筑工地、蔬菜批发市场、皮草批发市场打工。由于该片区房屋老旧，因此租金比较便宜，根据面积及家用电器、家具配置情况，每月租金大约在500-800元/月。根据他们的介绍，他们的住所大都跟目前所在的务工场所临近，如果工地发生变化，他们也随之搬迁。对于该片区房屋拟实施拆迁，他们有近2个月的时间搬家过渡，由于铁路拆迁是在环保线30米内拆迁，且该片区属于居民房屋较集中的地段，因此他们也很容易在离铁路30米外同一片区找到其他房屋继续租住。除此之外，住在滨江新城、南坎小区的承租户，每月租金在1200-2000元不等。多为本地务工人员，占时无钱买房。他们也可以在同一小区继续租住。

**表2-10 哈佳铁路（景阳街至南直路段）拆迁房承租人人口统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **省、自治区** | **市** | **县区** | **街道** | **社区** | **城市拆迁（居民住房）** | | | | |
| **拆迁户数(户)** | **拆迁人数(人)** | **承租户数（户）** | **承租人数（人）** | **所占比例（%）** |
|
| 黑龙江 | 哈尔滨 | 道外区 | 太平办事处 | 松锅社区 | 23 | 69 | 3 | 7 | 13% |
| 三颗办事处 | 圣中社区 | 140 | 364 | 21 | 55 | 15% |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 210 | 546 | 33 | 81 | 16% |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 208 | 583 | 16 | 48 | 8% |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 235 | 611 | 32 | 96 | 14% |
| 全线总计 | | | |  | 816 | 2173 | 105 | 287 | 13% |

## 2.4本项目对妇女的影响调查

在项目的准备阶段，本项目的业主、以及其他主管机构都特别重视妇女在项目中的权益和地位。为了对项目区内妇女的社会分工、家庭地位、社会地位等进行了解，调查小组专门走访了项目区当地的妇联，并在受影响家庭抽样调查中对女性进行了重点关注。在所有抽样的250户、652人中女性312人，占调查人口的47.8%。移民调查小组从问卷调查中了解到，项目区内妇女在接受教育、劳动就业和家庭、社会地位等方面与男性基本无异：由表2-4所示，项目区内男性和女性的受教育状况差别不大，但女性接受初中教育程度以上教育程度的比例要低于男性。在女性就业及生产劳动方面，表2-5调查的结果显示，项目区内男性和女性的就业结构较为相似。在性别分工方面，根据入户经济调查和针对部分妇女的访谈，在项目影响区，夫妻共同外上班或务工是主要的家庭分工模式。在公众事务参与方面，针对部分妇女的访谈结果显示，项目区内的女性参与社区公共事务的比例非常高，接受调查的妇女大多都能积极主动对公共事务发表意见并就关键事项进行表决。

## 2.5 本项目对少数民族的影响调查

在本项目所影响的区域范围内，调查小组特别注意少数民族在此区域的分布及生活情况。根据人口数量及分布调查显示，该区域所涉及到的5个街道办及所辖的7个社区，均居住有一定数量的少数民族。这些少数民族种类众多（包括了回族、维吾尔族、满族、朝鲜族、蒙古族及其他民族等）。根据调查，这些少数民族人口平均仅占社区总人口数量的2%（详见表2-10），且无聚居。具体就受本项目拆迁、施工等负面影响的少数民族群体而言，他们没有“集体依附于项目区内具有独特地理特征的居住区或祖传领地，并依附于这些居住区和领地的自然资源”，以及“具有区别于主流社会和文化的传统文化、经济、社会或政治制度”，更不是“独特的、弱势的社会文化群体”。在入户调查中发现，他们在日常的工作、生活中，均使用汉语，生活习惯也与汉族无异。在本项目实施公众参与活动中，均能平等交流。

**表2-11受影响社区少数民族数量调查表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **单位** | **三棵办事处** | **太平办事处** | | | **黎华办事处** | **崇捡办事处** | **南马办事处** |
| **圣中社区** | **绿化社区** | **松锅社区** | **建平社区** | **粮库社区** | **兴业社区** | **南坎社区** |
| 总户数 | 户 | 1787 | 3008 | 2882 | 3036 | 1312 | 5935 | 5078 |
| 总人数 | 人 | 4710 | 7824 | 7559 | 7482 | 2942 | 10605 | 9826 |
| 少数民族人口数 | 人 | 24 | 233 | 151 | 227 | 15 | 160 | 136 |
| 占比 | % | 0.51% | 2.98% | 2.00% | 3.03% | 0.51% | 1.51% | 1.38% |

# 三、项目影响

## 3.1 项目影响范围

世行贷款哈佳铁路项目哈佳铁路线路总长343.344km，为双线电气化铁路。全线共有车站15个。哈尔滨至佳木斯铁路位于黑龙江省的中东部，地处松花江南岸的哈尔滨市与佳木斯市，线路起自哈尔滨站，经宾县、方正县、依兰县至佳木斯市的佳木斯站，途经2市3县7区。哈佳铁路建设项目征地拆迁影响包括主体线路工程各类土地的永久性征用，对各类建筑物及其他附属物、相关设备和基础设施的影响，还包括临时用地的影响，另外还包括了由于噪声振动环境影响预留的拆迁建筑物。

在原设计方案中，哈佳铁路（景阳街至南直路段）利用既有线路，只在道外区三棵街道办处存在城市拆迁。然而，由于铁路建设规划的调整，引入哈牡客专铁路项目，从太平桥站接轨滨江线（景阳街-南直路段）的建设方案做了调整，受到线位偏移等影响，工程将不可避免的增加该区域内（5个街道办7个社区）一定数量的城市房屋拆迁。该路段所涉及的工程范围及移民影响未包含在原哈佳铁路移民安置行动计划中。

哈佳铁路（景阳街至南直路段）正线长五公里，为双线电气化铁路。全线共有滨江、太平桥2个车站。途经哈尔滨市道外区7街道办10社区。该段项目建设全部使用国有土地，不涉及征用集体土地。受项目工程影响，将拆迁城市居民住房67349.44平方米，影响816户，2173人。住改非房屋拆迁15家，拆迁面积939.4平方米。企业拆迁9家，21240平方米。拆迁共计影响5街道办7个社区。除房屋拆迁外，项目影响还包括对各类建筑物的附属物、相关设备和基础设施的拆迁影响，还包括了由于噪声振动环境影响预留的拆迁建筑物。

本项目房屋拆迁的影响范围及数量是根据中铁三院出具该项目拆迁红线示意图之后，由道外区拆迁办负责组织实施拆迁安置工作摸底调查而形成的最终数据。

滨江车站

太平桥车站

南直路段

景阳街段

**图3-1 本项目工程拆迁影响范围示意图**

## 3.2 实物影响量调查

### 3.2.1居民房屋拆迁实物影响量

新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目涉及城市居民住房拆迁共计影响5个街道办，5个社区。共计拆迁居民住房面积67349.44平方米，影响816户，2173人[[3]](#footnote-3)。新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）城镇拆迁影响表见表3-1。

**表 3-1哈佳铁路（景阳街至南直路段）城镇住房拆迁分结构统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 省、自治区 | 市 | 县区 | 街道 | 社区 | 城市拆迁（居民住房） | | | | | |
| 拆迁户数(户) | 拆迁人数(人) | 拆迁面积（平方米） | | | |
| 合计 | 框架 | 砖混 | 棚房 |
| 黑龙江 | 哈尔滨 | 道外区 | 太平办事处 | 松锅社区 | 23 | 69 | 1887.56 | 278 | 1220.56 | 389 |
| 三颗办事处 | 圣中社区 | 140 | 364 | 8478 | 380 | 7275 | 823 |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 210 | 546 | 27425.19 | 6852.64 | 19718.9 | 853.65 |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 208 | 583 | 14262.25 | 14262.25 | 0 | 0 |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 235 | 611 | 15296.44 | 15296.44 | 0 | 0 |
| 全线总计 | | | |  | 816 | 2173 | 67349.44 | 37069.33 | 28214.46 | 2065.65 |

注：数据来源于道外区拆迁办拆迁实物量摸底调查

### 3.2.2 项目拆迁非住宅房屋实物影响量

除了城镇居民住房拆迁，该路段还涉及到多家非住宅房屋拆迁。其中，住改非房屋拆迁15家，拆迁面积939.4平方米。企业拆迁9家，21240平方米。非住宅房屋拆迁统计详见表3-2、3-3 所示。

**表3-2哈佳铁路（景阳街至南直路段）住改非拆迁面积统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 街道 | 社区 | 住改非房产 | 拆迁户数 | 拆迁人数 | 拆迁面积 | 是否有人经营 |
| 太平办事处 | 松锅社区 | 超越修配厂 | 1 | 2 | 65 | 无 |
| 老王汽车电器 | 1 | 3 | 99 | 无 |
| 三棵办事处 | 圣中社区 | 杂食店 | 1 | 2 | 28.5 | 是 |
| 收购站 | 1 | 2 | 79 | 无 |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 琳琳洗衣店 | 1 | 3 | 85.7 | 是 |
| 恒通杂食店 | 1 | 2 | 75.7 | 是 |
| 公牛五金 | 1 | 2 | 67.86 | 是 |
| 新天地水果店 | 1 | 3 | 75.34 | 是 |
| 天天超市 | 1 | 4 | 95.4 | 是 |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 车库1 | 1 | 0 | 34 | 无 |
| 车库2 | 1 | 0 | 34 | 无 |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 杂食店 | 1 | 3 | 50 | 是 |
| 车库1 | 1 | 0 | 50 | 无 |
| 车库2 | 1 | 0 | 39 | 无 |
| 车库3 | 1 | 0 | 60.9 | 无 |
| 合计 | | | 15 | 27 | 939.4 |  |

拆迁企业方面，本线路段共涉及拆迁企业拆迁9家，21240平方米。这些企业中，有5家已停业，其余4家中，有一家为部分拆除，不影响其正常经营。其余三家在经营的企业需全部拆除，共计拆除面积1300平方米，影响人数约为30人。企业拆迁情况明细详见表3-3所示。

**表3-3哈佳铁路（景阳街至南直路段）企业拆迁面积统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **办事处** | **社区名称** | **拆迁企业名称** | **企业类型** | **企业员工人数** | **拆迁面积** | **主要房屋结构** | **是否还在经营** | **部分或整体拆迁** |
| 太平办事处 | 绿化社区 | 黑龙江省港航工程有限公司 | 股份制有限责任公司 | 290 | 5600 | 砖混 | 是 | 部分仓储库房 |
| 哈市东莱建材商店 | 私营 | 16 | 660 | 砖混 | 否 | 整体 |
| 哈尔滨北方仓储建材有限责任公司分公司 | 股份制有限责任公司 | 10 | 800 | 砖混 | 否 | 整体 |
| 龙盛机械责任机械有限公司 | 私营 | 15 | 1680 | 砖混 | 否 | 部分仓储库房 |
| 建平社区 | 金龙防盗门 | 股份制有限责任公司 | 50 | 3200 | 砖混 | 否 | 部分仓储库房 |
| 工大厨房设备厂 | 私营 | 20 | 8000 | 砖混 | 否 | 部分仓储库房 |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 东方刃具 | 股份制有限责任公司 | 15 | 600 | 框架 | 是 | 整体 |
| 教学仪器工厂 | 股份制有限责任公司 | 10 | 400 | 框架 | 是 | 整体 |
| 天地摄影 | 私营 | 5 | 300 | 框架 | 是 | 整体 |
| 合计 | | | | 431 | 21240 |  |  |  |

### 3.2.3 项目影响基础设施及地面附属物

本项目受影响基础设施主要是电力线、电信线和通信光缆，水渠、输水管、输油管及乡村道路等在工程施工中将得到保护或修复。受工程影响的主要基础设施由施工单位负责恢复，所以费用纳入工程成本，不计入移民安置费用预算范围。主要基础设施影响情况见表3-4。

**表 3-4哈佳铁路（景阳街至南直路段）基础设施拆迁统计表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **单位** | **数量** |
| 改移道路 | 米 | 415 |
| 交叉电力线路迁改 | 根 | 27 |
| 铁路通信光缆迁移 | 公里 | 0.4 |

### 3.2.4 本项目受影响人口

本项目总受影响人为2631人，均为城镇人口。其中，城市房屋拆迁[[4]](#footnote-4)影响816户，2173人；拆迁住改非经营房15户，影响27人；拆迁企业15家，影响431人。项目影响的人口详细情况见表3-5。

**表 3-5哈佳铁路（景阳街至南直路段）受影响人口统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **省、自治区** | **市** | **县区** | **街道** | **社区** | **居民房屋** | | **住改非** | | **企业** | |
| **拆迁户数(户)** | **拆迁人数(人)** | **拆迁户数(户)** | **拆迁人数(人)** | **拆迁户数(户)** | **拆迁人数(人)** |
|
| 黑龙江 | 哈尔滨 | 道外区 | 太平办事处 | 松锅社区 | 23 | 69 | 2 | 5 | 0 | 0 |
| 绿化社区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 331 |
| 建平社区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 70 |
| 三颗办事处 | 圣中社区 | 140 | 364 | 2 | 4 |  |  |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 210 | 546 | 5 | 15 |  |  |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 208 | 583 | 2 | 0 |  |  |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 235 | 611 | 4 | 3 | 3 | 30 |
| 全线总计 | | | | | 816 | 2173 | 15 | 27 | 15 | 431 |

#### 3.2.4.1受影响的弱势群体

弱势人群和优抚对象包括老年人、儿童、残疾人、下岗就业、社会贫困户和优抚对象等。调查小组重点调查了受本项目拆迁影响的低保户、残疾人、特困户和妇女当家的数量。受本项目拆迁影响的弱势群体共计131人，受影响的弱势群体数量详见表3-6。

**表 3-6哈佳铁路（景阳街至南直路段）城镇住房拆迁弱势群体统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **省、自治区** | **市** | **县区** | **街道** | **社区** | **拆迁户数(户)** | **拆迁人数(人)** | **弱势群体类型** | | | |
| **残疾人** | **低保户** | **妇女当家** | **特困户** |
| 黑龙江 | 哈尔滨 | 道外区 | 太平办事处 | 松锅社区 | 23 | 69 | 4 | 6 | 0 | 0 |
| 三颗办事处 | 圣中社区 | 140 | 364 | 7 | 12 | 0 | 0 |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 210 | 546 | 7 | 15 | 3 | 2 |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 208 | 583 | 10 | 10 | 0 | 0 |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 235 | 611 | 30 | 25 | 0 | 0 |
| 全线总计 | | | |  | 816 | 2173 | 58 | 68 | 3 | 2 |

# 四、移民安置政策框架

## 4.1 移民安置政策补充说明

在2012年12月提交的《哈佳铁路移民安置行动计划》中，由于项目主线不包含哈尔滨市道外区景阳街至南直路段，适用于该路段上所新增的征地拆迁的相关移民安置政策尚未包含其中。为了顺利实施该项目路段的拆迁安置，哈尔滨市道外区人民政府、道外区拆迁办公室在项目设计方案确定之后，确定项目拆迁红线范围，对该路段所涉及的移民进行了彻底的摸底调查，连续多次与受影响社区及社区代表进行了协商和沟通，听取他们的意见。根据城市房屋拆迁实际情况及拆迁受影响人意见，专门制定了该路段拆迁的相关补偿安置政策。因此，该移民安置行动计划（景阳街至南直路段）将就这一项目路段适用的移民安置政策予以补充。

## 4.2本项目移民安置目标

哈佳铁路（景阳街至南直路段）对受影响移民进行安置的政策目标包括：

1、采取工程、技术、经济等措施尽量避免或减少征地拆迁移民实物数量；在征地拆迁不可避免时，应尽可能采取有效措施减少征地拆迁对当地居民生产生活的影响；

2、 在工程准备阶段进行社会经济调查并编制相应的移民安置规划；

3、移民安置以拆迁实物指标和补偿标准为基础，以提高或至少恢复移民原有生产生活水平为目标；

4、倡导人性化移民。城市拆迁安置将采取先安置后拆迁、提供多种可选的拆迁安置方式、采取就近就便产权置换安置等方式方法，使得受拆迁人所受影响最小化；

5、建立并完善被拆迁弱势群体基本生活保障制度；

6、鼓励移民参与移民安置规划；并建立公开、透明、有效的申述抱怨机制。

## 4.3 权利资格

根据相关法律规定及世行安保政策OP4.12之要求，新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目涉及以下群体，将有资格按照本移民安置行动计划获得安置补偿的权利：

受项目拆迁影响的：1）城市居民；

2）拆迁房承租人（含住房、住带非、企业承租人）；

3）企业；

4）公共基础设施产权所有人

5）弱势群体；

## 4.4 本项目适用的政策、法律

### 4.4.1 法律框架

针对土地征收、房屋拆迁、移民安置和补偿等，中国已经制定了完整的法律框架和政策体系。在国家法律和政策框架内，各级地方政府分别颁布并实施了符合各地方的相关法律和政策，以管理和指导本地的土地征收、房屋拆迁、移民安置和补偿等工作。黑龙江省、哈尔滨市按照国家法律和政策的要求，制定了相关的地方法律和政策，管理和指导本项目征地拆迁的相关工作。

本项目拆迁和人员安置应当严格遵守省、市、区相关的规定及实施办法，世界银行社会安全保障政策及本项目的设计文件等。主要法律和政策依据为：

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号2011年1月实施）
2. 国有土地上房屋征收评估办法（建房【2011】77号）
3. 《黑龙江省城市房屋拆迁管理条例》（2002年3月1日起施行）
4. 哈尔滨市人民政府房屋征收办公室《关于印发哈尔滨市国有土地上房屋征收补偿相关规定（试行）的通知》（哈房征发[2011]2号）
5. 哈尔滨市人民政府房屋征收办公室《关于印发哈尔滨市国有土地上房屋征收补偿补充再规定的通知》（哈房征发[2012]6号）
6. 《哈尔滨市国有土地上房屋征收与补偿工作流程》（2012年5月）
7. 《哈尔滨市国有土地上房屋征收与补偿办法》哈尔滨市人民政府令》第7号（2014年2月10日起施行）
8. 《新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）房屋征收补偿方案》(2016年9月)
9. 世界银行社会安全保障政策OP/BP4.12——非自愿移民

### 4.4.2 中国国家和省、市级有关法律政策规范

**国有土地上房屋征收评估办法（建房【2011】77号）规定**：

**第二条**评估国有土地上被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，测算被征收房屋类似房地产的市场价格，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定，适用本办法。

**第五条**　同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以由两家以上房地产价格评估机构共同承担。两家以上房地产价格评估机构承担的，应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关房地产价格评估机构就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。  
**第六条**　房地产价格评估机构选定或者确定后，一般由房屋征收部门作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托合同。房屋征收评估委托书应当载明委托人的名称、委托的房地产价格评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。

**第八条**被征收房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值”。用于产权调换房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于产权调换房屋的价值”。  
**第九条**　房屋征收评估前，房屋征收部门应当组织有关单位对被征收房屋情况进行调查，明确评估对象。评估对象应当全面、客观，不得遗漏、虚构。房屋征收部门应当向受托的房地产价格评估机构提供征收范围内房屋情况，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、处理结果情况。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对于未经登记的建筑，应当按照市、县级人民政府的认定、处理结果进行评估。

**第十六条**　房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，房地产价格评估机构应当修正。

**《哈尔滨市国有土地上房屋征收与补偿办法》哈尔滨市人民政府令》第7号规定：**

**第二条**本市市区内为了公共利益需要征收国有土地上房屋并给予补偿（以下称房屋征收与补偿），适用本办法。

**第八条**建设项目需要征收房屋的，由组织建设的部门或者区人民政府组织研究，符合本办法第七条规定的，向市房屋征收部门提报纳入年度房屋征收计划申请报告。房屋征收计划申请报告应当包括下列内容：  
　　（一）项目基本情况说明；  
　　（二）符合公共利益及相关规划、计划的依据；  
　　（三）需要的征收补偿资金匡算情况和落实方式；  
　　（四）产权调换房屋落实方式；  
　　（五）企事业单位补偿安置意向；  
　　（六）项目实施计划安排；  
　　（七）市房屋征收部门要求提报的其他有关材料。

**第十二条**房屋征收通告发布后，区房屋征收部门应当对征收范围内房屋的权属、区位、结构、用途、建筑面积以及家庭成员状况、住房保障资格、房屋使用情况等事项组织调查登记。属非住宅房屋的还应当对单位隶属关系、生产经营、设施设备、在岗职工、经济效益、征收安置意向等事项进行调查登记。

**第十四条**区房屋征收部门负责拟定房屋征收补偿方案，报区人民政府。房屋征收补偿方案应当包括下列内容：  
　　（一）房屋征收补偿的目的、法律依据；  
　　（二）房屋征收范围；  
　　（三）房屋征收补偿方式、标准、计算方法；  
　　（四）奖励和补助标准；  
　　（五）用于产权调换房屋的基本情况；  
　　（六）房屋征收补偿的签约期限；  
　　（七）搬迁过渡方式、过渡期限；  
　　（八）企事业单位补偿安置方式；  
　　（九）其他有关事项。

**第十五条**区人民政府应当组织房屋征收、发展和改革、城乡规划、国土资源、财政、信访等有关行政管理部门对房屋征收补偿方案进行论证，并在征收范围内予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于三十日。因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人认为房屋征收补偿方案不符合法律、法规和本办法规定的，区人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会。区人民政府应当将征求公众意见情况和意见采纳情况及时公布。  
**第十六条**区人民政府在作出房屋征收决定前，应当根据被征收人补偿意向组织落实产权调换房屋，进行社会稳定风险评估，制定并落实社会稳定风险防范、化解、处置措施。区人民政府应当按照征收补偿需要足额落实征收补偿费用，并存储到市房屋征收部门指定的银行专户。  
**第十七条**区人民政府按照规定作出房屋征收决定后，应当及时在房屋征收范围内和新闻媒体上公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。**第二十一条**对被征收房屋价值的补偿标准不得低于房屋征收决定的公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构（以下简称评估机构）按照有关规定评估确定。

**哈尔滨市人民政府房屋征收办公室《关于印发哈尔滨市国有土地上房屋征收补偿相关规定（试行）的通知》（哈房征发[2011]2号）规定：**

**第一条：**住宅房屋易地产权调换面积规定：住宅房屋在征收范围外易地产权调换安置的，产权调换安置地点住宅用地级别低于征收范围住宅用地两个级别（含两个级别）以内的，每套具有合法产权证照的房屋可免费增加建筑面积10平方米；产权调换安置地点住宅用地级别低于征收范围住宅用地两个级别以上的，每套具有合法产权证照的房屋可免费增加建筑面积20平方米。产权调换安置地点住宅用地级别高于征收范围住宅用地级别或者为同一级别的，不增加建筑面积。住宅用地级别以市国土资源部门确定的住宅用地级别为准。

**第二条：**建筑面积70平方米以上住宅房屋产权调换规定：征收建筑面积70平方米以上住宅房屋产权调换的，按照原房屋建筑面积就近上靠标准户型安置，标准户型以建筑面积10平方米为一个档次递增。建筑面积70平方米以上的被征收住宅房屋就近上靠标准户型后，标准户型建筑面积与原房屋建筑面积相等部分免结差价，超出原房屋建筑面积部分按综合建设成本交纳购房款。

**第三条：**住宅房屋产权调换为高层住宅房屋规定：多层及多层以下住宅房屋产权调换为高层住宅房屋的，应当按照被征收住宅房屋就近上靠标准户型建筑面积，除以1.45换算得出使用面积，以此为基础设计并建设高层住宅房屋。设计并建设的高层住宅房屋实测建筑面积与上靠标准户型建筑面积差额部分免交房款。

**第四条：**产权调换住宅房屋实测建筑面积与协议约定建筑面积差额部分结算差价规定

 产权调换住宅房屋实测建筑面积超出协议约定建筑面积部分，属保障户型的由被征收人按建安成本交纳购房款；属标准户型的由被征收人按综合建设成本交纳购房款。产权调换住宅房屋实测建筑面积少于协议约定建筑面积部分，按商品房价格计算退给被征收人。

**第五条：**产权调换房屋价值规定： 在房屋征收工作中执行房屋产权调换政策，应当保证用于房屋产权调换房屋价值不低于被征收房屋价值和被征收人支付的建筑面积差额购房款的合计数额。

**第六条：**征收住宅房屋阳台面积规定： 被征收住宅房屋所有权证标明的建筑面积未包含原规划设计阳台建筑面积的，封闭阳台按实测面积计入被征收房屋建筑面积，未封闭阳台按实测面积的50％计入被征收房屋建筑面积。自行搭建的阳台，自行拆除，不予补偿。

### 4.4.3 世界银行非自愿移民政策

世界银行非自愿移民业务政策OP4.12和业务程序BP4.12的总体目标包括：

* 在有可能的情况下，要尽量避免或减少非自愿移民，寻求所有可行的项目设计的替代方案。
* 在非自愿性移民不可避免的情况下，移民活动应当作为可持续发展计划予以考虑并实施，提供充分的投资资源，使那些被迁移的居民得以从工程效益中获益。
* 应与被拆迁居民进行有意义的协商和座谈，同时被拆迁居民应有机会参与移民安置行动计划的规划和实施。
* 应当帮助被拆迁居民努力改善他们的生计和生活水准，或至少恢复到搬迁前的实际水平，或恢复到项目开始实施时的相应水平，就高不就低。

## 4.5本项目移民安置政策

### 4.5.1城镇居民房屋拆迁政策

根据《新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）房屋征收补偿方案》之规定，作出房屋征收决定的道外区人民政府应当对被征收人给予补偿。

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。住宅房屋被征收人选择产权调换的，可以在政府指定区域内实行产权调换，也可以在政府搭建的展供平台自主购买商品住宅。其具体安置政策如下：

**一、货币补偿安置政策：**

选择货币补偿金额根据被征收房屋的区位、用途、建筑面积、成新等因素，由选定的评估公司按照房屋征收评估办法评估确定。对被征收房屋价值的补偿标准，不得低于房屋征收决定的公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格[[5]](#footnote-5)（即补偿标准不得低于重置标准）除了政府对用于产权调换房屋价格有特别规定之外，被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，由具有相应资质的评估机构按照有关规定进行评估确定。

评估机构的选择，一是采取公开招标的方式产生。二是由被征收人或者被征收人代表在规定时间内协商选定；协商不成的，由区房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定。或者采取摇号、抽签等方式确定，并由公证部门对抽签的过程和结果进行公证。

公开招投标的具体流程为：1）由道外区拆迁办发出招标公告，邀请符合评估资质的机构参与公开招投标；2）由专业招标公司主持，对符合资质的评估公司进行遴选，并公示中标单位，公示期为15天。3）公示期内，被拆迁人如果对中标评估机构存在异议，可在公示期内提出建议和意见，并按相关规定和程序整改，对存在问题的，重新招投标。若无异议，在公示期结束后将完成正式委托工作，随即展开房屋评估工作。

货币安置实行先安置后搬迁，以实现被拆迁人的重置为原则进行。通过货币安置，受影响人可以在同一区域购买同等级商品住房。货币补偿将按规定在一定时间内支付，如因延迟支付而造成的利息损失，将由本项目办承担，费用将计入拆迁成本中。

**二、在政府指定区域内产权调换安置政策：**

1）根据被征收住宅房屋合法产权证照标明的建筑面积，按照“征一补一，就近上靠标准户型”的方式执行。

2）本项目将为安置户提供多处现房安置小区，可供安置户就近选择。产权调换地点如下：

* 现房：陶瓷小区（大新街与红旗大街口）02地块高层商品房。标准户型为建筑面积40平方米、建筑面积50平方米、建筑面积60平方米、建筑面积70平方米、建筑面积80平方米、建筑面积90平方米。已具备入住条件。
* 期房：陶瓷小区（大新街与红旗大街口）在建工程高层商品房。标准户型为建筑面积40平方米、建筑面积50平方米、建筑面积60平方米、建筑面积70平方米、建筑面积80平方米、建筑面积90平方米。2016年12月具备入住条件。
* 期房：梧桐郡（水源路）高层商品房。标准户型为建筑面积50平方米、建筑面积60平方米、建筑面积70平方米、建筑面积80平方米。2016年12月具备入住条件。
* 现房：东升江郡（大新街）高层商品房。标准户型为建筑面积50平方米、建筑面积60平方米、建筑面积70平方米、建筑面积80平方米、建筑面积90平方米、建筑面积100平方米。2016年12月具备入住条件。

以上房源由居民按照搬迁验收单顺序号自愿选择。

3）产权调换房屋与原房建筑面积相等部分不结算差价，上靠安置户型与原房建筑面积差额部分，被征收人按综合建设成本交纳购房款。高层住宅综合建设成本建筑面积每平方米3120元，建安成本建筑面积每平方米1940元。

4）被征收人要求低于原房建筑面积产权调换的，原房屋建筑面积超出产权调换房屋建筑面积差额部分按评估价值实行货币补偿。

5) 住宅房屋产权调换为高层住宅房屋的，按照被征收住宅房屋就近上靠标准户型建筑面积，除以1.45换算出使用面积，以此为基础设计并建设高层住宅。设计并建设的高层住宅房屋实测建筑面积与上靠标准户型建筑面积差额部分免交房款。

6) 产权调换住宅房屋实测建筑面积超出协议约定建筑面积部分，属保障户型的由被征收人按建安成本交纳购房款；属标准户型的由被征收人按综合建设成本交纳购房款。产权调换住宅房屋实测建筑面积少于协议约定建筑面积部分，按商品房价格计算退给被征收人。

7) 选择产权调换房屋的被征收人免交楼层差价款。

8) 被征收住宅房屋所有权证标明的建筑面积未包含原规划设计阳台建筑面积的，封闭阳台按实测面积计入被征收房屋建筑面积，未封闭阳台按实测面积的50%计入被征收房屋建筑面积。自行搭建的阳台，自行拆除，不予补偿。

安置房分配流程为：1）通过公众参与，了解安置户安置意见；2）根据安置意愿，开展落实产权调换房屋房源的侦查活动，并将征收安置地修建性详细规划和建设工程设计方案或易地产权调换证明资料报哈尔滨市征收办备案；3）公示安置方案及房源信息；4）组织开展选房，按上述规定缴纳房价差额部分；5）原房屋产权注销，并对安置房进行产权登记；6）对拆迁影响人支付房屋拆迁补偿费。7）交钥匙给被拆迁人。

**三、自主购买商品住房安置政策：**

1）被征收人选择自主购买商品住宅安置的，道外区征收部门按照房屋征收产权调换政策，与被征收人签订《房屋征收补偿安置协议》，按照征收项目同地段、同类别普通商品住宅的市场价值，扣缴应缴纳上靠标准户型面积购房款后，计算被征收人货币化安置所得的自主购房货币资金；征收区商品住宅的市场价值由区征收部门邀请五家以上评估机构共同评估决定，房屋建筑面积以征收协议上约定的应上靠标准户型安置的建筑面积为准。所得自主购房货币资金不能直接兑现货币补偿款；

2）给予被征收人自主购房补贴，每套给予5万元自主购房补贴。

3）被征收人自主购房商品住宅由市住房局负责提供相关房源信息，并以平台公示的房源信息为准。

**四、住宅房屋保障性安置政策：**

1）征收人家庭人均建筑面积低于我市上年度人均建筑面积标准，总建筑面积不足40平方米（含40平方米），无力全额交纳上靠建筑面积50平方米标准户型购房款的，可以选择建筑面积40平方米的保障户型产权调换。保障户型面积超过原房建筑面积部分，可以按照建安成本交纳购房款；也可以暂按成本租金标准承租，待被征收人经济条件改善后，补交购房款。

2）对持有《城市居民最低生活保障证》的居民额外给予2万元照顾；对持有《中华人民共和国残疾人证》的残疾人，额外给予1万元照顾。

**五、非住宅(含住改非)房屋安置政策：**

非住宅可以选择三种方式进行安置。这三种安置方式分别为：货币安置、在政府指定区域内产权调换、自主购买商品住房。征收直管公产非住宅租赁房屋，政府授权的直管公产经营单位与承租人不能解除租赁关系的，实行房屋产权调换，并继续保持原有租赁关系。征收单位产非住宅租赁房屋，由产权单位与承租人先行协商。协商后解除租赁关系的，对产权单位依法予以补偿；协商后未解除租赁关系的，实行房屋产权调换，并继续保持原有租赁关系。产权单位将房屋产权转移给承租人的，在双方履行转让手续、原承租人获得房屋所有权后，对房屋所有权人依法予以补偿。

1)选择货币安置的，被征收房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，在其应得货币补偿款的基础上再上浮30%，予以补偿。

2)选择住宅房屋产权置换的，可以比照住宅房屋产权调换的标准再增加10平方米建筑面积产权调换，增加的建筑面积部分按照综合建设成本缴纳购房款，也可以按照住宅房屋产权调换的标准执行，并结算评估价值差价。

3)选择自主购买商品住房的，可获得货币补偿基础上再上浮30%的补偿金额，按照征收项目同地段、同类别普通商品住宅的市场价值，扣缴应缴纳上靠标准户型面积购房款后，计算被征收人货币化安置所得的自主购房货币资金；自主购买商品住宅并结算评估价值差价。

**六．在政府指定区域内产权调换优惠政策：**

1）在规定的签约期限内，对按上靠标准户型受益建筑面积不足10平方米的，按建筑面积10平方米享受综合建设成本价,满足受益面积后至上靠标准户型面积部分按照商品房优惠价格交款。

2）被征收人选择陶瓷在建工程的高层商品房安置小区的住宅房屋，在原正常上靠户型面积基础上，可按商品房优惠价格购买建筑面积20平方米，商品房优惠价格建筑面积每平方米5300元，如再需购买，按照建筑面积每平方米6300元购买。

3）被征收人选择梧桐郡高层商品房安置小区的住宅房屋，在原正常上靠户型面积基础上，可按商品房优惠价格购买建筑面积20平方米，商品房优惠价格建筑面积每平方米4300元，如再需购买，按照商品房价格建筑面积每平方米5000元购买。

4）被征收人选择东升江郡高层商品房安置小区的住宅房屋，在原正常上靠户型面积基础上，可按商品房优惠价格购买建筑面积20平方米，商品房优惠价格建筑面积每平方米5500元，如再需购买，按照建筑面积每平方米6500元购买。

**七．对承租人的补偿政策**

1）公产住宅房屋由公产房承租人自行办理房改手续，办理完房改手续的，征收人应对房屋承租人按房屋所有权人的标准进行补偿安置。经政府授权的直管公产经营单位与非住宅房屋承租人协商，解除租赁合同并选择货币补偿的，拆迁机构按照被征收房屋补偿款15%和85%的比例分别对直管公产经营单位和房屋承租人进行补偿。

2）私产住宅房屋由产权人与房产承租人进行协商，如果被征收人与承租人签订的租赁协议已经就征收情况作出了预测，并安排了相应的处理方式，按照租赁合同约定的方式处理即可。如未做相关约定，则产权人应退还承租人房租、押金，并给与承租人由此导致的装修、搬迁、营业等损失，补偿金额根据双方协商决定。

### 4.5.2 企业拆迁政策

本项目征收的企业均采用货币补偿予以安置，货币补偿的价格由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

企业搬迁补偿包括搬迁费（企业搬迁及设备搬迁）、工厂停产或者减产期间的收入损失。受影响的雇员将获得停产/过渡期间的工资补偿，并且在企业搬迁后他们有优先重新就业的机会。因征收房屋造成停产、停业的，在房屋征收通告发布前，依法取得营业执照，办理税务登记，能够提供主管税务机关出具的纳税情况证明的，按照月均应纳税所得额以及向劳务保险部门缴纳劳动保险统筹基金确定的职工人数和上年度本市职工平均工资为标准，对选择货币补偿的被征收人，给予6个月的损失补偿；对选择产权调换的被征收人，过渡期间内按月给予损失补偿。

对于选择继续经营的企业，各级政府将协助这些受影响的企业重新修建和恢复生产，指导和协助这些企业重新选择新的地点，积极协助企业实施产业转移或产业升级和生产优化，鼓励有条件企业进入工业园区，保证受影响机构重建和恢复生产与运行，受影响职工提供和改善就业机会。

### 4.5.3 附属物及基础设施补偿政策

本项目影响基础设施将主要采取如下3种措施加以恢复：

1）直接由铁路施工单位在建设过程中加以恢复，例如农村道路、农用水渠等；

2）由铁路方出资，请专业队伍进行改移，例如通讯设施、电力设施等；

3）部分基础公共设施，例如饮用水塔、照明线路等由铁路方给受影响方支付补偿金，然后由受影响方自行重建。

### 4.5.4 弱势群体照顾与帮扶

在本项目拆迁范围内，对于弱势群体（低收入者、残疾、房屋承租人）将在拆迁过程中，享受如下帮扶：

1）被征收入家庭人均建筑面积低于我市上年度人均建筑面积标准，总建筑面积不足40平方米，可以免费获得建筑面积40平方米保障户型房屋产权调换，若被安置户希望获得超原房建筑面积的保障户型，可以按照建安成本交纳购房款，也可以暂时按成本租金标准承租，待被征收入经济条件改善后，补交购房款；

2）对持有《城市居民最低生活保障证》的居民额外给予2万元照顾；对持有《中华人民共和国残疾人证》的残疾人，额外给予1万元照顾。

3）对持有《城市居民最低生活保障证》的居民，每月可领取大约300元钱的生活补贴，生活补贴逐年有一定的增长。

# 五、补偿标准和移民费用预算

## 5.1 补偿标准

### 5.1.1 城镇居民房屋拆迁补偿标准

本项目城镇居民房屋拆迁补偿标准按照《新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）房屋征收补偿方案》执行本项目房屋拆迁补偿分为产权调换、货币化安置以及自主购买商品房三种方式。具体补偿方案如下：

**一、货币安置：**

1）被征收房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

2）住宅房屋选择货币补偿的以一个合法产权证照或承租证为一户，每户给予5万元补贴。

本项目目前已对被拆迁房屋完成了摸底调查，根据房屋的区域、位置、用途、结构、成新等因素，给出了该区域房屋评估的价格区间为4485-7562元/平方米。

**二、产权调换：**

居民选择产权调换的，根据被征收住宅房屋合法产权证照标明的建筑面积，按照“征一补一，就近上靠标准户型”的方式执行。选择产权调换为多层住宅的，按照公开、公平、公正的原则，采取抽签的方式确定安置用房。超出面积的，按照实际发生差价额计算。产权调换房屋与原房建筑面积相等部分不结算差价，上靠安置户型与原房建筑面积差额部分，被征收人按综合建设成本缴纳房款；被征收人要求低于原房建筑面积产权调换的，原房建筑面积超出产权调换房屋建筑面积差额部分按市场评估价值进行货币补偿。产权调换住宅房屋实测建筑面积与协议约定建筑面积差额部分结算差价规定产权调换住宅房屋实测建筑面积超出协议约定建筑面积部分，属保障户型的由被征收人按建安成本交纳购房款；属标准户型的由被征收人按综合建设成本交纳购房款。产权调换住宅房屋实测建筑面积少于协议约定建筑面积部分，按商品房价格计算退给被征收人。其安置补偿标准及方式详见表5-1所示。

被征收入家庭人均建筑面积低于人均建筑面积标准，总建筑面积不足40平方米，可免费获得建筑面积40平方米保障户型房屋产权调换，保障户型部分超过原房建筑面积部分，可以按照建安成本交纳购房款，也可以暂时按成本租金标准承租，待被征收入经济条件改善后，补交购房款；

**表5-1 本项目产权置换安置补偿标准及方式一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **原房与安置房关系** | **补偿类型** | **补偿方式** | **补差标准** | **备注说明** |
| A<40 | 保障户型上靠 | 可以选择建筑面积40平方米保障户型房屋产权调换，保障户型部分超过原房建筑面积部分，可以按照建安成本交纳购房款，也可以暂时按成本租金标准承租，待被征收入经济条件改善后，补交购房款； | 1630 | 原房换小高层 |
| A=B | 无差价 |  |  |  |
| A<B | 属于标准户型上靠的 | 按综合建设成本补差价 | 2810 | 原房换高层除以1.45换算得出使用面积 |
| 3120 | 原房换小高层 |
| 属于保障户型上靠的 | 按建安成本面积补差价 | 1940 | 原房换高层除以1.45换算得出使用面积 |
| 1630 | 原房换小高层 |
| A>B | 货币补偿 | 按市场房屋评估价 | 4485-7562 | 根据市场评估决定 |

**注：A=原房/拆迁房；B=安置房；**

**三、自主购买商品房：**

被征收人选择自主购买商品住宅安置的，道外区征收部门按照房屋征收产权调换政策，与被征收人签订《房屋征收补偿安置协议》，按照征收项目同地段、同类别普通商品住宅的市场价值，扣缴应缴纳上靠标准户型面积购房款后，计算被征收人货币化安置所得的自主购房货币资金；征收区商品住宅的市场价值由区征收部门邀请五家以上评估机构共同评估决定，房屋建筑面积以征收协议上约定的应上靠标准户型安置的建筑面积为准。所得自主购房货币资金不能直接兑现货币补偿款；给予被征收人自主购房补贴，每套给予5万元自主购房补贴。

根据以上安置办法进行货币安置或产权调换的同时，被拆迁户还可以获得的住宅房屋搬迁补偿包括：被征收房屋价值补偿和因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。住宅房屋搬迁补偿包括：搬家费和电视、电话、互联网接入迁移费、装修补偿费。非住宅房屋补偿包括：被征收房屋价值补偿和因征收房屋造成的停产停业、搬迁、临时安置的补偿。非住宅房屋搬迁补偿包括：电视、电话、互联网接入迁移费以及机器、材料、煤气、动力电、生产用水等设施设备的搬迁、拆装费和无法恢复使用设备的残值、地上附着物补偿费。具体补偿标准如下：

1. **住宅房屋补偿费标准：**
2. **住宅房屋搬迁补偿费：**选择货币安置的，按被征收房屋建筑面积每平方米15元一次性给予补助；选择产权置换的按30元/平方米一次性给予补助；电话迁移费48元、有线电视迁移费80元、互联网迁移费120元；
3. **住宅房屋临时安置补偿费：**以原房建筑面积每月每平方米20元为标准，以原房实际搬迁验收之日计算。选择货币补偿和现房安置的以及自主购买商品住宅的，一次性支付6个月的临时安置补偿费；选择产权调换的，对自行临迁的被征收人，在过渡期内，按月计算临时安置补偿费，每6个月发放一次，超过24个月的，自逾期之月起，以原房建筑面积每月每平方米40元为标准按月发放。临时安置补偿费不足500元的，按每月500元支付。
4. **拆迁房屋室内自行装修装饰的补助标准：**补偿金额由拆迁人和被拆迁人协商确定，经协商不成协议的，可以委托评估机构按照依房联发[2009]01号文件确定。
5. **对特困家庭给予照顾的标准：**对持有《城市居民最低生活保障证》的居民额外给予2万元照顾；对持有《中华人民共和国残疾人证》的残疾人，额外给予1万元照顾。
6. **住宅房屋保障性补偿标准：**被征收入家庭人均建筑面积低于我市上年度人均建筑面积标准，总建筑面积不足40平方米，可免费获得建筑面积40平方米保障户型房屋产权调换，保障户型部分超过原房建筑面积部分，可以按照建安成本交纳购房款，也可以暂时按成本租金标准承租，待被征收入经济条件改善后，补交购房款；
7. **拆迁奖励标准：**以一个产权证或承租证为一户，在规定的签约期限内，被征收人在规定征收奖励期内自行搬迁验收的，每户给予搬家奖励12000元。在规定期限内提前搬迁主动自拆的住户，给与奖励性补贴，补贴标准为原房建筑面积每平方米200元。
8. **非住宅(含住改非)房屋补偿费标准:**
9. **非住宅（含住改非）搬迁补偿费:**电视、电话、互联网接入迁移费按征收时相应部门规定标准计算；机器、材料以及煤气、动力电、生产用水等设施设备的搬迁、拆装费，按实际发生计算或按原房屋面积每平方米30元计算。无法恢复使用设备的残值，按重置价格结合成新计算。
10. **非住宅（含住改非）临时安置补偿费:**以原房建筑面积每月每平方米35元为标准，以原房实际搬迁验收之日计算。选择货币补偿的，一次性支付6个月临时安置补偿费；选择产权调换的，对自行临迁的被征收人，在过渡期内，按月计算临时安置补偿费，每6个月发放一次，超过24个月的，自逾期之月起，以原房建筑面积每月每平方米70元为标准按月发放。
11. **非住宅（含住改非）停产停业损失补偿:**因征收房屋造成停产、停业的，在房屋征收通告发布前，依法取得营业执照，办理税务登记，能够提供主管税务机关出具的纳税情况证明的，按照月均应纳税所得额以及向劳务保险部门缴纳劳动保险统筹基金确定的职工人数和上年度本市职工平均工资为标准，对选择货币补偿的被征收人，给予6个月的损失补偿；对选择产权调换的被征收人，过渡期间内按月给予损失补偿。月平均应纳税所得额由税务机关根据上年度的企业所得税（个人所得税）计算得出。

### 5.1.2企事业单位拆迁补偿标准

1. **企业单位的停业损失补助政策**：因征收房屋造成停产、停业的，在房屋征收通告发布前，依法取得营业执照，办理税务登记，能够提供主管税务机关出具的纳税情况证明的，按照月均应纳税所得额以及向劳务保险部门缴纳劳动保险统筹基金确定的职工人数和上年度本市职工平均工资为标准，对选择货币补偿的被征收人，给予6个月的损失补偿；对选择产权调换的被征收人，过渡期间内按月给予损失补偿。月平均应纳税所得额由税务机关根据上年度的企业所得税（个人所得税）计算得出。
2. **企业的搬迁补偿费**：电视、电话、互联网接入迁移费按征收时相应部门规定标准计算；机器、材料以及煤气、动力电、生产用水等设施设备的搬迁、拆装费，按实际发生计算或按原房屋面积每平方米30元计算。无法恢复使用设备的残值，按重置价格结合成新计算。企业动力电的补偿标准为1000元/每千瓦。
3. **房屋临迁补助费**：以原房建筑面积每月每平方米35元为标准，以原房实际搬迁验收之日计算。选择货币补偿的，一次性支付6个月临时安置补偿费；选择产权调换的，对自行临迁的被征收人，在过渡期内，按月计算临时安置补偿费，每6个月发放一次，超过24个月的，自逾期之月起，以原房建筑面积每月每平方米70元为标准按月发放。

### 5.1.3 附属物及基础设施补偿标准

项目将会影响部分道路及公用工程等基础设施。业主将在项目建设承包合同中要求承包商在项目建设过程中设置临时设施予以保护，并对在施工过程中被损坏的设施予以恢复。

## 5.2 移民费用预算

### 5.2.1 移民预算

本项目的移民资金主要用于城市拆迁的补偿及其他项目管理费用。基础设施恢复费：列入工程成本，不计入移民总费用。本项目移民安置总费用预算为104808.04万元，其中城市拆迁部分88778为万元，占比85%，其他管理费用16030万元，占比15%。费用清单详见表5-1所示。

**表5-1哈佳铁路征地拆迁移民补偿投资概算总表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **金额（万元）** | **比例（%）** |
| 一 | 移民安置补偿费 | 88778 | 85% |
| 1 | 城市居民住房补偿费 | 51271 |  |
| 2 | 住改非拆迁补偿费 | 9503 |  |
| 3 | 企业拆迁补偿费 | 27635 |  |
| 4 | 弱势群体帮扶 | 369 |  |
| 二 | 其它费用 | 15980.04 | 15% |
| 1 | 技术培训费 | 1775.56 |  |
| 2 | 实施管理费 | 887.78 |  |
| 3 | 预备费 | 13316.7 |  |
| 三 | 移民外部监测费 | 50 | 0% |
| 合计 | | 104808.04 |  |

### 5.2.2 移民投资计划及资金来源

本项目的工程变动是因为引入哈牡高铁专线后，设计方案变更而引起新增征地拆迁的。哈佳、哈牡铁路建设移民投资资金均来自于地方政府筹集，哈尔滨市政府以征地拆迁费用入股参与铁路建设。在所筹资金中，大约46%的资金用于哈佳铁路（景阳街至南直路段）的征地拆迁工作，其余53%的资金用于哈牡铁路（哈站改工程）征地拆迁费用。

征地拆迁工作由哈尔滨市道外区人民政府负责组织、哈尔滨市道外区拆迁办依法负责执行，其拆迁费用列入该项目的总概算。征拆资金的来源，一方面由哈市政府自筹资金安排，其余资金则使用各大银行的贷款。

### 5.2.3 移民资金管理及拨付

对房屋拆迁补偿资金负责的机构为哈尔滨市道外区人民政府、哈尔滨市道外区拆迁办公室。移民资金实行由上到下的下拨机制，各级机构将严格执行财务结算及审计制度，定期检查和报告资金到位及使用情况，对意外情况提出整改及补救措施，以保证资金能按计划下拨和使用。

资金拨付流程如下：

1）区征收办与被征收人签订房屋征收补偿协议，同时回收被征收人国有土地使用权证和房屋所有权证，并将分户补偿情况在征收范围内予以公布。

2）被征收人选择货币补偿的，区征收办将房屋征收补偿费用使用申请书和征收补偿费用发放明细等报市征收办审核，市征收办审核同意后向代发银行出具房屋征收补偿费用转款发放通知单，区征收办通知被征收人到代发银行自行取款；

3）被征收人选择产权调换房屋的，征收办将产权调换房屋公开自选房号工作方案和房源明细等有关资料，报市征收办备案后组织被征收人公开选定房屋。拆迁奖励、安置过渡费等则在搬迁人按期搬迁时足额发放。

# 六、移民安置及恢复

本项目移民安置计划的总目标是：按照完全重置的标准进行拆迁安置，提供适当的生产生活和家庭发展措施，确保其生活水平恢复到至少不低于目前的水平。

项目移民安置计划的总体原则是在原有社区安置受影响家庭，尊重和照顾当地移民的生产和生活习惯，充分考虑移民的意愿，促进就近、人性化安置，使受影响生产生活得以恢复和改善其生活水平，进一步保持受影响移民区的可持续发展。移民规划的特别原则如下：

按照“有利生产，方便生活”的原则，制定规划布局。所有计划拆迁的建筑包括住宅原则上“就近安置”。

迁建工程的建设规模和建设标准，以恢复原规模、原标准为原则。结合地区发展，扩大规模，提高标准以及远景规划所需投资，应由当地政府和有关部门自行解决。移民在搬迁过程中都将得到来自哈尔滨市各级政府以及市铁办的关注。

全面考虑，统筹兼顾，正确处理国家、集体、个人三者之间的关系。

采取补偿、补助与生产扶持相结合的办法，充分利用当地自然资源优势，逐步使移民达到或超过其原有生产、生活水平。

妇女当家的家庭与以男性当家的家庭享有相同的新房重建机会和权利。任何减少房屋面积或剥夺她们权利的歧视妇女当家的家庭的行为都是违法的。将有资源（资金和劳力）来保证妇女当家的家庭对拆迁满意并且有合适的新居。

## 6.1 居民房屋拆迁安置原则

本项目涉及到的拆迁主要是国有土地上房屋的拆迁，居民房屋拆迁坚持以下的安置原则：

（一）政府主导，居民自愿。由市、区政府主导，依法组织补偿安置工作。尊重居民意愿，采取自愿选择的方式进行补偿安置。  
　　（二）依法依规，公开透明。依据国家、省、市相关法律法规，履行公开、公示程序，保证政策公开、房源公开、程序公开、结果公开，确保补偿安置工作顺利进行。

（三）因地制宜，用足政策。拆迁安置要与国家、省、市政策相统一，并结合实际，因地制宜，保持补偿安置工作的连续性和稳定性。

项目居民房屋拆迁安置补偿，在坚持以上安置原则上，应采取多种、可供选择的人性化补偿方式实施安置。实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。完全实现居民房屋重置且生活水平不降低。

## 6.2 非居民住宅拆迁安置原则

非住宅（含住改非）房屋可以选择货币安置、在政府指定区域内产权调换、自主购买商品住房等多种方式安置。安置补偿除了考虑到营业损失等补偿外，也要考虑对非产权人，即对承租人的照顾。安置要充分考虑尽快恢复其经营并使得经营者获得可持续的发展。

## 6.3 企业拆迁安置原则

被征收企业应由独立专业的评估机构对该单位按照市场价格进行评估，确定补偿费用。对受影响的厂矿企业的补偿是根据土地、建筑、设备和其它附属物的重置价格计算的。补偿包括搬迁费（企业搬迁及设备搬迁）、工厂停产或者减产期间的收入损失。

地方安置部门将对厂矿企业采取以下拆迁安置办法和程序：

1. 评估费用：道外区拆迁办聘请独立专业的评估机构对该单位进行评估，确定补偿费用。

2. 支付费用：支付企业补偿费；支付搬迁费、工厂停产或者减产期间的收入损失；支付停产/过渡期间的工资补偿、动力电等。

3协助企业重建和员工就业：各级政府将协助这些受影响的企业重新修建和恢复生产，指导和协助这些企业重新选择新的地点，积极协助企业实施产业转移或产业升级和生产优化，鼓励有条件企业进入工业园区，为受影响职工提供和改善就业机会。对于不计划重建的企业，安置部门和企业将提前6个月将企业的安置方式通告企业职工，以方便企业职工重新就业，同时还将提供免费培训和推荐就业。

## 6.4拆迁影响与恢复

### 6.4.1 城市居民住房拆迁影响与重置

通过社区实地调查发现，本项目线路范围内的城市房屋状况差异较大。通过社区走访与关键知情人访谈，调查小组了解到：在所拆迁的居民房屋中，三棵办事处所辖的圣中社区、太平办事处所辖的松锅社区、黎华办事处所辖的粮库社区居民住房条件极差，这些房屋多建造于80年代，年久失修，大多数平房缺乏上下水等基础设施。如表6-1统计所示，砖混结构的平方占比最高，平均达到74%。经过社区实地调查发现，这些房屋虽然涉及的户数人数、面积较多，但仅有20%不到的人口在此居住，且居住者多以外来租住者居多，（拾荒者、建筑工地外来务工人员、当地盲流等）而并非本地居民长期居住在此，房产拥有者90%以上均居住于别处。

崇捡办事处所辖的兴业社区（滨江新城小区）、南马办事处所辖的南坎社区(南坎小区)，均为近10年来修建的高层建筑，均为框架结构，居住设施、环境完善，人均居住面积25平方米。因距离原有铁路干线较近，因此按照铁路正线30米以内范围进行房屋征收置换，以保障居住者的生活环境。

**表6-1哈佳铁路（景阳街至南直路段）城镇住房拆迁分结构统计表**

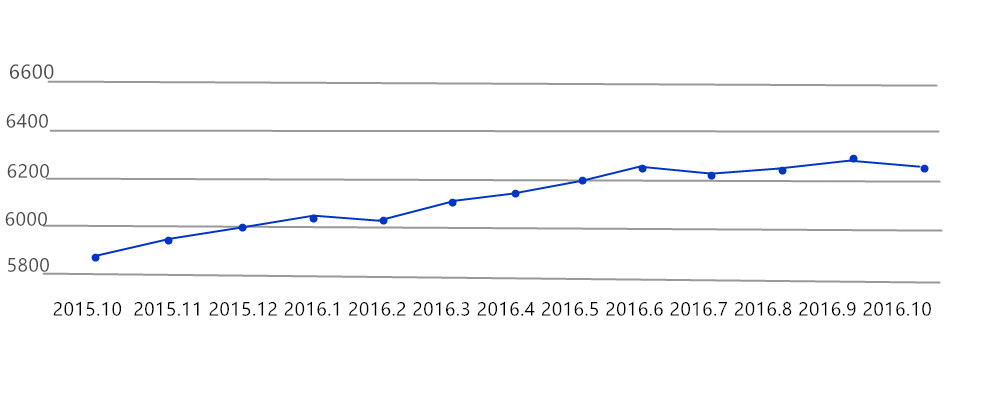
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **县区** | **街道** | **社区** | **城市拆迁（居民住房）** | | | | | | | | |
| **拆迁户数(户)** | **拆迁人数(人)** | **拆迁面积（平方米）** | | | | | | |
| **合计** | **框架** | **占比** | **砖混** | **占比** | **棚房** | **占比** |
| 道外区 | 太平办事处 | 松锅社区 | 23 | 69 | 1887.56 | 278 | 15% | 1220.56 | 65% | 389 | 21% |
| 三颗办事处 | 圣中社区 | 140 | 364 | 8478 | 380 | 4% | 7275 | 86% | 823 | 10% |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 210 | 546 | 27425.19 | 6852.64 | 25% | 19718.9 | 72% | 853.65 | 3% |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 208 | 583 | 14262.25 | 14262.25 | 100% | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 235 | 611 | 15296.44 | 15296.44 | 100% | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 合计 | | | 816 | 2173 | 67349.44 | 37069.33 | 55% | 28214.46 | 42% | 2065.65 | 3% |

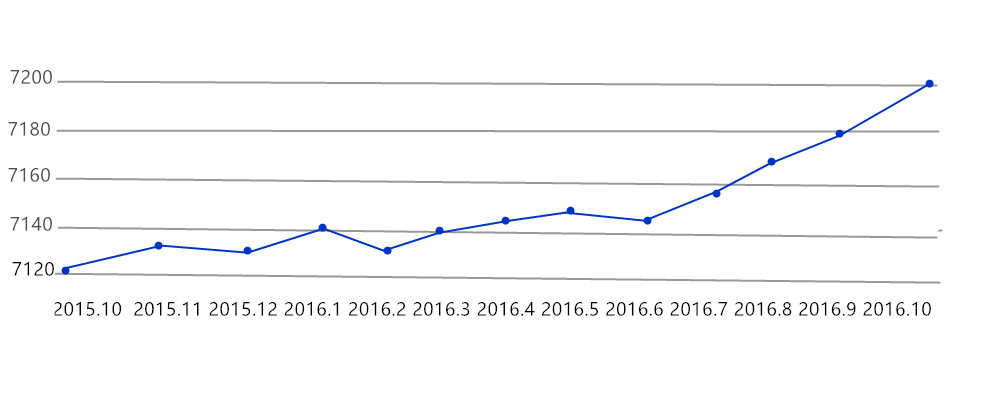
本工程主体线路工程拆迁城镇居民共影响5个街道办，5个社区。共计拆迁居民住房面积67349.44 平方米，影响816户，2173人。对于城镇居民拆迁安置将按照《新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）房屋征收补偿方案》执行。被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构[[6]](#footnote-6)按照房屋征收评估办法评估确定。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。根据调查了解到，实施城市居民房屋拆迁时，负责实施拆迁的机构均会在被拆迁社区公布“征收补偿百姓明白榜”，这是为了让被征收居民在交房前就清楚，自己选择不同种类补偿方式，对自身财产性收入带来的差异。对于[居民住宅](http://www.gywb.cn/content/2016-06/14/content_4981497.htm)房屋，“明白榜”详细给居民计算选择货币补偿、在政府指定区域产权调换、这种补偿方式所能获得财产性收入的具体金额，并就在政府指定区域产权调换所享优惠政策进行现场公示；对于非住宅(含住改非)房屋，“明白榜”详细计算了选择货币补偿在政府指定区域住宅房屋产权调换、补偿方式所能获得财产性收入的具体金额。让拆迁户清楚的知道自己所能获得的补偿以及对比选择自己的安置意愿。通过对社区的走访以及对周边房源市场价格的调查，我们认为该方案的实施，无论老百姓选择哪种安置方式，均能实现完全重置。

表6-2统计了重置价格对比的区间范围。图6-1/6-2 反应了这些拆迁区域房屋的市场价格的走势图。通过价格对比，对于选择货币安置及自主购买商品房的受影响人，完全可以在补偿费用内，购买到同一片区、相同面积的商品住宅。

**表6-2 本项目拆迁安置补偿重置价格对比表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **省、自治区** | **市** | **县区** | **街道** | **社区** | **居民可获得的补偿** | | **对比** |
| **原房价格评估（元/平方米）** | **实际获得的补偿费用（元/平方米）** | **同一片区房屋市场价（元/平方米）** |
|
| 黑龙江 | 哈尔滨 | 道外区 | 太平办事处 | 松锅社区 | 4485 | 6500 | 6200 |
| 三颗办事处 | 圣中社区 | 4485 | 6650 | 6400 |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 5023 | 7120 | 6500 |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 7562 | 9938 | 7600 |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 7166 | 9878 | 7500 |

**图6-1太平、三棵、黎华片区房屋市场价格走势图**



**图6-2南坎、滨江片区房屋市场价格走势图**

对于选择产权调换的受影响人来说，道外区拆迁办在实施拆迁之前，已开展落实产权调换房屋房源的侦查活动，并将征收安置地修建性详细规划和建设工程设计方案或易地产权调换证明资料报哈尔滨市征收办备案。目前调查了解到，本项目已规划了陶瓷小区、东升江郡（大新街）高层商品房、梧桐郡（水源路）高层商品房供安置户进行产权调换。这些小区房源充足，完全可以满足本项目的安置要求。除此之外，他们还将获得安家费补偿和过渡费，一般上靠面积差距均在15平方米以内，按照最高标准3120元进行缴补，每户需缴纳46800元。而每户基本可以获得不低于5万元的各类补偿费用，这笔费用基本足够支付房屋上靠后需要补足的费用。虽然房源的最终确定选点将在补偿方案公示无异议后最终确定，但就前期安置意愿调查来讲，老百姓对这些选点均知情，并基本感到满意。城镇居民拆迁安置意愿调查详见表6-3所示。房屋安置对比详见图6-3至6-7所示。

根据现场调查，这些安置点的选址，均首先遵守就近安置的原则，即距离原拆迁户房屋仍属于同一街道办辖区范围内：这些房源距离原拆迁房距离均在5公里范围内。若有拆迁受影响人不愿前往，还可选择货币安置或自主购买商品房的方式，按照相关重置标准，在同一片区购买房屋进行安置，极大的避免了由于距离增加、就医、上学等问题所引起的安置纠纷问题。事实证明，该片区的征地拆迁不但可使这些居民获得可观的货币补偿或高于原房面积的框架结构新房外，还极大的改善了这一片区的卫生、环境、治安、交通等，老百姓因此急切渴望尽快实施拆迁。就对项目的支持程度来看，本项目的实施得到了受影响人的极大支持。

**表6-3城镇居民拆迁户安置意愿调查表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **省、自治区** | **市** | **县区** | **街道** | **社区** | **拆迁户数(户)** | **选择货币安置（户）** | **选择产权调换安置（户）** |
|
| 黑龙江 | 哈尔滨 | 道外区 | 太平办事处 | 松锅社区 | 23 | 2 | 21 |
| 三颗办事处 | 圣中社区 | 140 | 12 | 128 |
| 黎华办事处 | 粮库社区 | 210 | 30 | 180 |
| 崇捡办事处 | 兴业社区 | 208 | 1 | 207 |
| 南马办事处 | 南坎社区 | 235 | 3 | 232 |
| 全线总计 | | | |  | 816 | 48 | 768 |

资料来源：现场调查



图6-3滨江新城需要拆迁置换的房屋 图6-4梧桐郡（水源路）高层商品房安置房



图6-4松锅社区拆迁户二层住房 图6-5陶瓷小区安置房



图6-6南坎小区需要拆迁置换的房屋 图6-7东升江郡（大新街）高层商品房安置房

由于本项目房屋拆迁安置实施:一、不按房屋结构进行区分，只按面积进行评估，避免了因为房屋修建年代久远，房屋破旧因而补偿价格偏低。即使选择货币安置的人，也能足够购买同样地区一平方框架结构的房屋，完全实现了房屋的重置。其次，本项目拆迁实施先安置后拆迁的原则，确保老百姓先选好安置房，再实施原房拆迁，极大的减少了拆迁百姓的过渡时间。因此，该项目拆迁对百姓生活的影响比较小，选择货币补偿的百姓因此可获得一笔相当可观的补偿资金，选择换房安置的也因此改善了居住环境。调查小组通过关键知情人访谈了解本项目拆迁对其生活的影响，并调查了解选择不同安置方法的受影响人是否可以通过拆迁安置实现房屋的重置：

* **黎华街道办粮库社区孙有洁**

53岁，女，家里3口人。拆迁房位于公益街，原为90年代道外区蔬菜公司所修职工宿舍，砖混结构，房屋面积150平方米。2000年初一家人为改善居住质量搬去崇捡社区，该房则租给一户湖南来哈尔滨打工的外地人家居住，由于房屋老旧，装修简陋，每月可获得租金1000元/月。因其已在附近有2套自有住房，因此希望获得货币补偿，按照本项目拆迁补偿原则，估计可获得补偿资金1160962元。孙对拆迁补偿非常满意。按照货币补偿的原则，孙有洁家实际可以获得的房屋补偿大约为每平方8073元，足以在同一地段买到相等面积的商品住房。

* **黎华街道办粮库社区王敏红**

56岁，女，家里3口人。拆迁房位于粮库社区公益街。房屋为砖木结构27平方米。08年以1.5万买断此房屋的产权，2000为改善自家居住条件搬入临近街道，目前该房屋出租可获得租金500元/月。王敏红希望获得产权置换安置。按照本项目拆迁补偿原则，王敏红可在附近规划的多处安置小区中选择，超出面积她自愿购买。虽然有自有住房，但王表示，获得一套新的住房，租金可从500元/月提升至1000-1200元/月。按照本项目产权置换的补偿方式，她可以免费获得一套上靠户型为40平方米的住宅，或者上靠户型为50平方米的住宅，由于属于保障房面积范围内，超出的部分，她将以1630元/平方米（小高层）进行购买。共将支付房屋补差资金37490元。但她实际获得的各项搬家补偿费共计约4万元，基本满足她用于支付房屋补差资金的费用。

* **滨江街道办兴业社区徐淑芝**

43岁，女，家里3口人。拆迁房位于好民居滨江新城G2栋3-3。房屋为框架结构64.58平方米。2008年搬入自住。徐表示，虽然该小区设施设备完善，工作生活都较为方便，但因太靠近滨江车站，还是觉得居住环境需要改善。按照本项目拆迁补偿原则，徐淑芝大约可获得安置补偿费662450元，实际房屋每平方可获得10258元，该补偿价格足以购买同一地段的商品房。徐对此表示很满意。

### 6.4.2 住改非拆迁影响与恢复

根据社区实地走访及社区干部（重要知情人访谈等）了解到，本项目需要拆迁的经营用房屋中，尚在经营的房屋有7间，其余3间已无人使用。还有5间为车库。由于该片区实际居住人口较少且多以老人为主，加之经营环境恶劣，尚在经营的住户每月可获得的营业收入并不多，大约在1000-3000元不等。通过对尚在经营者的调查了解，7个住改非门市中，产权人为经营者的有3户，承租人为经营者的有4户。通过安置意愿调查，2户选择产权置换，其余5户选择货币安置。对于无人门面及车库，产权人均选择货币安置的方式进行安置。需要拆迁的经营用房影响、补偿金额及安置方式详见表6-4统计所示。实景照片如图6-8至6-9所示。

承租人可获得的补偿具体金额当与产权人进行协商，如果被征收人与承租人签订的租赁协议已经就征收情况作出了预测，并安排了相应的处理方式，按照租赁合同约定的方式处理即可。如未做相关约定，则产权人应退还承租人房租、押金，并给与承租人由此导致的装修、搬迁、营业等损失，补偿金额根据双方协商决定。

**表6-4哈佳铁路（景阳街至南直路段）住改非拆迁受影响情况统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **社区** | **住改非房产** | **拆迁面积** | **是否有人经营** | **月营业额** | **约获补偿金额（元）** | **安置方式** |
| 松锅社区 | 超越修配厂 | 65 | 无 | 0 | 343423 | 货币安置 |
| 老王汽车电器 | 99 | 无 | 0 | 516653 | 货币安置 |
| 圣中社区 | 杂食店 | 28.5 | 是 | 1200 | 175927 | 产权置换，以门面换住房 |
| 收购站 | 79 | 无 | 0 | 416027 | 货币安置 |
| 粮库社区 | 琳琳洗衣店 | 85.7 | 是 | 1500 | 666397 | 承租人协商解除租赁协议，承租人获得包括一定货币资金补偿[[7]](#footnote-7)后自行找合适的门面再继续经营 |
| 恒通杂食店 | 75.7 | 是 | 1000 | 590787 | 货币安置 |
| 公牛五金 | 67.86 | 是 | 800 | 531509 | 产权置换，以门面换住房 |
| 新天地水果店 | 75.34 | 是 | 1200 | 588065 | 承租人协商解除租赁协议，承租人获得一定货币资金补偿后自行找合适的门面再继续经营 |
| 天天超市 | 95.4 | 是 | 2000 | 739739 | 承租人协商解除租赁协议，承租人获得一定货币资金补偿后自行找合适的门面再继续经营 |
| 兴业社区 | 车库1 | 34 | 无 | 0 | 465696 | 货币安置 |
| 车库2 | 34 | 无 | 0 | 465696 | 货币安置 |
| 南坎社区 | 杂食店 | 50 | 是 | 800 | 1046197 | 承租人协商解除租赁协议，承租人获得一定货币资金补偿后自行找合适的门面再继续经营 |
| 车库1 | 50 | 无 | 0 | 977577 | 货币安置 |
| 车库2 | 39 | 无 | 0 | 851869 | 货币安置 |
| 车库3 | 60.9 | 无 | 0 | 1127412 | 货币安置 |



**图6-8需拆迁的住改非营业房 图6-9需拆迁的住改非营业房**

* **黎华街道办粮库社区尚颜春**

47岁，女，家里2口人。原为哈尔滨制桥厂下岗工人。因其患有残疾，因此生计比较艰难，目前享受低保100元/月。为了维持生计，供女儿读书，尚将其自有住房15平方米改为当街门脸，经营杂食。每月可获得经营收入1000元/月。目前因女儿已毕业工作，尚打算关闭杂食店，回家帮助女儿。通过拆迁安置，除了可获得房屋补偿之外，因其为低保户、残疾人，在实施拆迁的时候，她还可凭《城市居民最低生活保障证》、《中华人民共和国残疾人证》额外获得3万元的补偿。加上房屋补偿，估计可获得59万元的补偿。尚表示如果选择货币安置，这笔资金不但可以作为支持女儿购买房屋的首付款，自己还可以留下几万作为自己的养老费用。如果选择产权置换，她将获得一套上靠50平方米的住房，她基本无需再添钱即可改善现有的住房条件，她对此感到很满足。

### 6.4.3企业拆迁影响与恢复

拆迁企业方面，本线路段共涉及拆迁企业拆迁9家，21240平方米。这些企业中，有5家已停业，其余4家中，有一家为部分拆除，不影响其正常经营。其余三家在经营的企业需全部拆除，共计拆除面积1300平方米，影响人数约为30人。企业的拆迁均采用市场评估，货币补偿的方式进行。除房屋拆迁补偿外，在经营的企业还可获得包括6个月停工损失、企业员工补偿、搬迁奖励及过渡等多项补偿。这些企业大都接受并理解这样的安置方式。企业补偿及安置方式详见表6-5所示：

**表6-5哈佳铁路（景阳街至南直路段）企业拆迁受影响情况统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **社区名称** | **拆迁企业名称** | **企业类型** | **企业员工人数** | **是否还在经营** | **部分或整体拆迁** | **主要经营范围** | **经营收入** | **估计可获补偿（万元）** | **安置方式** |
| 绿化社区 | 黑龙江省港航工程有限公司 | 股份制有限责任公司 | 290 | 是 | 部分仓储库房,不影响正常经营 | 构建施工、仓储 | 3亿元/年 | 5509 | 货币补偿，拆迁不影响企业正常经营 |
| 哈市东莱建材商店 | 私营 | 16 | 否 | 整体 | 仓储 | 10万元/年 | 656 | 货币补偿，企业不再此地经营 |
| 哈尔滨北方仓储建材有限责任公司分公司 | 股份制有限责任公司 | 10 | 否 | 整体 | 仓储 | 20万元/年 | 792 | 货币补偿，企业不再此地经营 |
| 龙盛机械责任机械有限公司 | 私营 | 15 | 否 | 部分仓储库房 | 机械加工 | 200万元/年 | 7823 | 货币补偿，企业不再此地经营 |
| 建平社区 | 金龙防盗门 | 股份制有限责任公司 | 50 | 否 | 部分仓储库房 | 仓储 | 1万/年 | 3165 | 货币补偿，企业不再此地经营 |
| 工大厨房设备厂 | 私营 | 20 | 否 | 部分仓储库房 | 仓储 | 2.5万/年 | 7823 | 货币补偿，企业不再此地经营 |
| 南坎社区 | 东方刃具 | 股份制有限责任公司 | 15 | 是 | 整体 | 刀具加工 | 15万元/年 | 831 | 货币补偿，企业已开始找其他地点准备继续经营 |
| 教学仪器工厂 | 股份制有限责任公司 | 10 | 是 | 整体 | 机械加工 | 10万元/年 | 578 | 货币补偿，企业已开始找其他地点准备继续经营 |
| 天地摄影 | 私营 | 5 | 是 | 整体 | 摄影 | 8万元/年 | 458 | 货币补偿，企业已开始找其他地点准备继续经营 |



**图6-10绿化社区需要拆迁的企业库房图6-11建平社区需要拆迁的企业库房**

### 6.4.4 弱势群体帮扶

本项目拆迁并不对弱势群体的收入造成影响。

根据调查，本项目拆迁范围内涉及到弱势群体131人。这些弱势群体中，残疾人58人、低保户68人、五保户3人、特困户2人。对此我们了解到，在项目所涉及范围内的5个街道办，面向各类弱势人群和优抚对象的福利服务是目前街道办/社区建设发展的重点。在调查走访的5个社区中，社区居委会都建立了社区老年人协会和社区残疾人协会、妇女维权协会、法律援助站、维稳中心、劳动保障站、低保救助等群众组织，在街辖区全覆盖。 这些组织的成立，不但在日常生活中，尽可能的帮扶弱势群体在日常生活中的各种需要，在房屋拆迁、安置等重大事项上，也确保了此类人员的意愿及诉求表达。本项目采取了如下政策，对相关的弱势群体给与帮扶：

1）针对特困户、残疾人：对持有《城市居民最低生活保障证》的居民额外给予2万元照顾；对持有《中华人民共和国残疾人证》的残疾人，额外给予1万元照顾。该资金已全面纳入征地拆迁预算当中。

2）针对低收入家庭：被征收入家庭人均建筑面积低于我市上年度人均建筑面积标准，总建筑面积不足40平方米，可以免费获得建筑面积40平方米保障户型房屋产权调换，若被安置户希望获得超原房建筑面积的保障户型，可以按照建安成本交纳购房款，也可以暂时按成本租金标准承租，待被征收入经济条件改善后，补交购房款；

3）对持有《城市居民最低生活保障证》的居民，每月可领取大约300元钱的生活补贴，生活补贴逐年有一定的增长。

# 七、移民机构

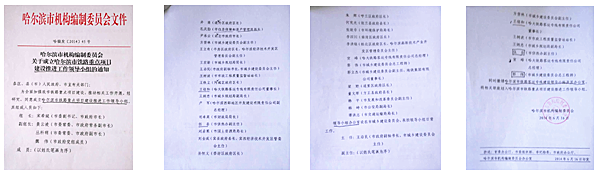
## 7.1 移民管理机构

为全面加强哈尔滨市铁路重点项目建设，早在2014年6月哈尔滨市机构编制委员会就特别成立了哈尔滨市铁路重点项目建设推进工作领导小组，以推动铁路项目相关工作的开展。哈佳铁路（景阳街-南直路段）项目工程推进与协调仍然由该领导小组负责管理。项目领导小组组长由市委副书记、市政府市长宋希斌担任，领导小组下设办公室（简称市铁建推进办），成员单位由市重点项目协调办、市铁建办及有关市直部门相关人员组成。负责的工作如下：

1. 领导小组的日常工作；
2. 统筹协调推进市涉铁项目建设；
3. 按照部省和哈尔滨市确定的铁路及配套项目的具体组织推进；
4. 与部省有关部门沟通，协调解决项目过程中出现的重点难点问题。

**表7-1哈尔滨市铁路重点项目建设推进工作领导小组成员名单**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **单位** | **职务** | **领导小组工作职务** |
| 宋希斌 | 市委市政府 | 市长 | 组长 |
| 聂云凌 | 市委市政府 | 副市长 | 副组长 |
| 井岗 | 道外区政府 | 区长 | 成员 |
| 孔庆勋 | 市住房保障和房产管理局 | 局长 | 成员 |
| 方登林 | 市城乡建设委员会 | 副主任 | 成员 |
| 王宏新 | 市城乡规划局 | 局长 | 成员 |
| 司卓英 | 市财政局 | 局长 | 成员 |
| 刘岩果 | 市国土资源局 | 局长 | 成员 |
| 张欲非 | 市环保局 | 局长 | 成员 |

****图7-1哈尔滨市铁路重点项目建设推进工作领导小组成立文件

除此之外，为加强和规范世行贷款铁路建设项目的管理，经过市委、市政府同意、市编办批准，成立了哈尔滨市铁路重点项目建设推进工作小组。市铁建办由王沿民为主任，成员由市重点项目协调办、市铁建办及有关市直部门相关人员组成。哈尔滨市铁路重点项目领导小组办公室（市铁建推进办）内设8个工作部，部门设置、人员组成及部门职责如下：

**表7-2哈尔滨市铁路重点项目领导小组机构设置及职责**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **部门** | **部长** | **职责** |
| 综合部 | 宣峰 | 负责组织涉铁项目的政策研究、规章制定、文件核发、情况汇总、简报宣传等。负责领导小组办公室相关会议的组织，负责定期沟通反馈工作推进落实情况 |
| 对外联络协调部 | 伍岳 | 负责与铁路部门建立工作联系机制，负责涉铁项目对外沟通对接联络服务，负责对项目推进落实情况进行跟踪协调服务和督办检查 |
| 规划设计部 | 郭伟  王炳忠 | 负责参展铁路项目前期的调研认证，按照我市总体规划，对铁路项目提出优化调整意见，负责落实市配套建设项目的规划设计工作，负责编制审查铁路项目涉及的相关分期规划，负责对铁路用地功能和综合利用进行规划指导 |
| 项目投资管理部 | 王铭和 | 负责编制涉铁项目地方投入资金筹措方案和年度计划，组织落实项目贷款，落实项目融资资本金，负责争取国家、省政策性资金支持，负责对市配套资金的使用情况进行监督管理 |
| 征地拆迁指导部 | 王铭和  方登林 | 负责研究项目征地征收相关政策，协调相关区、县推进项目涉及的征地征收工作，按铁路建设相关要求，指导各区、县做好资金计划编制、验工计价、资金入股 |
| 工程技术部 | 王树波 | 负责市政配套工程相关项目技术方案的认证，制定市配套工程施工计划和建设标准，并按计划组织实施，负责统筹做好工程质量、安全生产和文明施工管理工作 |
| 地铁建设部 | 马柏成 | 负责与铁路部门沟通对接，根据铁路项目计划安排，优化调整地铁相关线路设计方案和施工计划 |
| 客运专线工作部 | 王铭和 | 负责协调相关区、县推进哈大、哈齐、哈佳、哈牡、哈满、车辆段等项目需哈尔滨市承担任务的组织实施、征地征收、资金匹配、信访维稳等工作 |

## 7.2本项目移民管理团队

尽管哈佳铁路客运专线有限责任公司、哈尔滨市道外区人民政府城市房屋拆迁管理办公室、哈尔滨市铁路重点项目建设推进工作领导小组办公室同时管理着哈佳、哈牡两条铁路的建设及征拆工作。但由于哈佳铁路为外资贷款项目，管理要求及程序也与哈牡铁路有一定的差异，因此这些机构均单独抽出征地拆迁部的负责人，具体负责哈佳铁路的征地拆迁管理工作，涉及到拆迁的各个社区负责人为成员，配合和支持铁路建设和实施移民安置工作。负责本项目移民安置工作的具体负责人如下：

**表7-3本项目领导小组机构设置及职责**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **单位** | **职务** | **姓名** | **联系电话** | **主要职责** |
| 哈佳铁路客运专线有限责任公司 | 移民征拆部主任 | 李庆华 | 15114680767 | 项目业主，负责哈佳铁路前期各项协调工作 |
| 哈尔滨市道外区人民政府城市房屋拆迁管理办公室 | 征拆办主任 | 宋殿荣 | 18346112707 | 具体负责本项目拆迁的基底调查、政策制定、组织实施等 |
| 哈尔滨市铁路重点项目建设推进工作领导小组办公室 | 征拆协调部部长 | 李栋 | 13904638391 | 负责本项目相关征拆协调工作并推进项目实施。按铁路建设相关要求，负责完成资金计划编制、验工计价、资金入股 |
| 太平办事处 | 街道办事处主任 | 李长明 | 13836104018 | 配合、协调解决拆迁前期工作，接受移民在拆迁过程中的申诉及问题的沟通解决 |
| 三颗办事处 | 街道办事处主任 | 邹培敏 | 13946105876 |
| 黎华办事处 | 街道办事处主任 | 王知席 | 13633632703 |
| 崇捡办事处 | 街道办事处主任 | 贺国辉 | 13904652663 |
| 滨江办事处 | 街道办事处主任 | 潘 莉 | 13895709806 |
| 南马办事处 | 街道办事处主任 | 孙 明 | 13903655678 |
| 太平办事处 | 绿化社区负责人 | 靳莎莎 | 13946094746 | 配合协调拆迁实施的具体工作 |
| 松锅社区负责人 | 蒋丽丽 | 18686872808 |
| 建平社区负责人 | 贺秋霞 | 13654550583 |
| 三颗办事处 | 三颗社区负责人 | 徐丹 | 13125902966 |
| 圣中社区负责人 | 孙桂芝 | 13945666896 |
| 黎华办事处 | 粮库社区负责人 | 刑喜信 | 13633632703 |
| 滨江办事处 | 兴业社区负责人 | 王敏红 | 13946112701 |
| 南马办事处 | 南马社区负责人 | 刘娟 | 18944606086 |

## 7.3 机构能力及培训计划

总的来说，哈尔滨市政府、铁建办等机构在市政建设、高速公路等重大基础设施工程建设中积累了丰富的移民安置经验（比如已经开始建设的哈大铁路、哈齐铁路）。道外区拆迁办，具备丰富的城市居民房屋拆迁经验，已成功的实施了多个国内项目的城市拆迁工作，具备较强的社会安置问题处理能力。有关工作人员掌握国家和省级征地拆迁与移民安置法律、政策；他们对世界银行关于非自愿移民的政策比较了解，熟悉中国法律和世界银行有关移民安置和补偿的政策要求。这些官员都明确知道，无论是中国法律还是世界银行政策都体现了一个目标，即在项目建成后受影响人的生活状况至少可以保证项目前的水平。

为确保移民安置计划的实施并且有利于受影响人群，必须为执行机构、地方支铁办和其它组织的人员提供特别的培训，以加强他们的计划和管理能力。培训组织将由哈佳铁路公司组织进行，培训工作费用由哈佳铁路公司负责，培训师资将聘请具有世行移民工作经验的移民专家。培训对象分两个层次，一是道外区移民拆迁相关人员进行培训，二是各街道社区执行机构人员参加培训。培训的主要内容包括：

* 中国和地方的有关征地和移民方面的法律法规；
* 世界银行的政策和要求；
* 移民安置计划；
* 有关移民征地程序与操作经验。

各级政府所属移民安置机构工作经费来源于项目的专项管理工作费用，一般为移民安置总费用的1%。对项目机构人员能力培训的费用也包括在管理费中。详细培训计划见表7-4。

**表7-4哈佳铁路移民安置机构主要人员培训计划表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **时间** | **地点** | **主办单位** | **培训师资** | **参加人员** | **主要培训内容** |
| 2016.10 | 道外区 | 哈佳铁路客运专线有限责任公司 | 世界银行官员、专家、国内相关专家 | 道外区征地拆迁负责人员（哈佳铁路管理小组） | 1.中国和地方的有关征地和移民方面的法律法规  2.世界银行的政策和要求  3.移民安置计划  4.有关移民征地程序与操作经验 |
| 2016.10 | 道外区 | 哈尔滨市道外区人民政府城市房屋拆迁管理办公室 | 相关专家 | 各受影响街道办、社区负责领导和主要工作人员 | 1.中国和地方的有关征地和移民方面的法律法规  2.世界银行的政策和要求  3.移民安置计划  4.有关移民征地程序与操作经验 |

# 八、移民安置实施计划

## 8.1 移民安置计划实施原则

本项目的征地拆迁及移民安置的实施进度将根据工程的建设计划进度进行，具体计划实施进度应遵循以下原则：

（一）居民自愿原则。由市、区政府主导，依法组织补偿安置工作。尊重居民意愿，采取自愿选择的方式进行补偿安置。  
　　（二）依法依规，公开透明。依据国家、省、市相关法律法规，履行公开、公示程序，保证政策公开、房源公开、程序公开、结果公开，确保补偿安置工作顺利进行。在拆迁安置过程中，充分重视公众参与，及时、快速的处理移民申诉及抱怨；

（三）拆迁安置要与国家、省、市政策相统一，并结合实际，因地制宜，保持补偿安置工作的连续性和稳定性。坚持先安置，后拆迁的原则；

（四）重视拆迁过程中，弱势群体的利益表达和帮扶，切实保障拆迁户生活尽快得到恢复及改善。

本项目移民房屋迁建及重新安置流程如下：

1）由中铁三院提供受工程影响需拆迁的房屋范围；

2）由道外区人民政府、道外区拆迁办编制房屋征收计划；

3）办理房屋征收相关手续；

4）选定房地产价格评估机构；

5）组织房屋拆除企业招投标；

6) 组织房屋调查登记;

7) 拟定征收补偿方案,组织论证征收补偿方案,公布征收补偿方案;

8) 测算并存储征收补偿资金;

9) 修改征收补偿方案并备案；

10）落实产权调换房源；

11）作出房屋征收决定；

12）召开征收动员大会;

13) 签订征收补偿协议;

14) 作出补偿决定,履行补偿协议;

15) 拆除旧房。

## 8.2 移民工程实施时间计划

截止目前，本项目启动了对拆迁片区的摸底调查，并在哈尔滨人民政府官网、哈尔滨日报等主流媒体公示了该项目的拆迁公告。根据城市拆迁管理流程及工作计划，本项目计划于2016年9月公示该项目的拆迁补偿方案，公示期一个月，无异议后经备案开始实施项目房屋拆迁。拟定于2016年11月召开本项目拆迁动员大会，12月签订拆迁补偿协议，作出补偿决定，拆除旧房。整个拆迁工作预计在今年年内完成，拆迁户搬迁工作计划于2017年上半年完成。

本项目建设周期大约为4年，征地拆迁实施预计于2016年10月开始，征地拆迁和移民安置工作预计将在2017年6月结束。本项目拆迁工作总体进度计划详见表8-1。

**表8-1哈佳铁路（景阳街至南直路段）移民安置进度计划表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **活动** | **参与部门及人员** | **实施时间** |
| 项目准备和初步设计 | 哈佳铁路客运专线有限责任公司、中铁三院 | 2016年5月 |
| 由中铁三院提供受工程影响需拆迁的房屋范围； | 中铁三院 | 2016年6月 |
| 由哈尔滨市人民政府房屋征收办公室在主流媒体及网站上发布征收公告 | 哈尔滨市人民政府房屋征收办公室 | 2016年7月 |
| 由道外区人民政府、道外区拆迁办编制房屋征收计划； | 市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区 | 2016年8月 |
| 向受影响人披露移民安置行动计划 | 哈佳铁路客运专线有限责任公司、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区、受影响群体 | 2016年10月 |
| 办理房屋征收相关手续； | 市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区 | 2016年9-11月 |
| 选定房地产价格评估机构； | 市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区 | 2016年10-11月 |
| 组织房屋拆除企业招投标； | 市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区 | 2016年12月 |
| 组织房屋调查登记; | 市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区 | 2016年12月 |
| 拟定征收补偿方案,组织论证征收补偿方案,公布征收补偿方案; | 市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区 | 2016年12月 |
| 测算并存储征收补偿资金; | 市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区 | 2016年12月 |
| 修改征收补偿方案并备案； | 市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区 | 2016年12月 |
| 安置房全部具备入住条件，落实产权调换房源； | 市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区 | 2016年12月 |
| 作出房屋征收决定； | 哈佳铁路客运专线有限责任公司、市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区、受影响群体 | 2016年12月 |
| 召开征收动员大会; | 哈佳铁路客运专线有限责任公司、市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区、受影响群体 | 2017年1月 |
| 签订征收补偿协议; | 哈佳铁路客运专线有限责任公司、市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区、受影响群体 | 2017年1月 |
| 作出补偿决定,履行补偿协议; | 哈佳铁路客运专线有限责任公司、市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区、受影响群体 | 2017年1月 |
| 拆除旧房，准备搬迁 | 哈佳铁路客运专线有限责任公司、市铁办、道外区拆迁办、受影响的街道办和社区、受影响群体 | 2017年2月-3月 |

# 九. 协商、公众参与和申诉

## 9.1公众参与与协商

公众参与与协商是移民安置计划编制过程中主要内容之一。主要参与活动包括与地方政府以及相关部门协商、现场影响调查、社会经济调查和社会评价。关于项目优化设计、影响调查和恢复措施多次进行广泛而深入讨论和协商。所有这些都在协商过程中体现。

景阳街-南直路段项目方案调整一经确定，哈佳公司、设计单位、市铁办、道外区拆迁办就本着协商的原则与受影响街道和社区进行沟通。自项目拆迁红线确定后，道外区拆迁办进行了现场摸底勘查，先后多次与受影响社区及社区代表进行协商与沟通，听取其意见与建议。协商精神将一直贯彻本项目拆迁、移民安置工作的始终。

## 9.2项目利益相关者的识别

根据铁三院编制本项目可行性研究文件，识别与本项目相关的各利益方/群体如下：

* 铁路总公司：本项目业主，出资方，世行贷款借款人；
* 哈佳铁路客运专线有限责任公司：哈佳铁路客运专线有限责任公司是铁路总公司针对哈佳铁路项目、哈牡铁路项目工程管理需要而专门成立的机构，它将承担哈佳、哈牡铁路的：工程招投标；工程承包单位施工活动的监督管理；与地方各级政府和相关机构协调配合，共同完成本项目征地、拆迁、移民安置等任务。在哈佳铁路客运专线有限责任公司，出于项目管理的实际需要，将分为2个独立的团队，分别负责哈佳、哈牡铁路的管理工作。由于哈佳铁路将使用外资贷款，因此，哈佳铁路客运专线有限责任公司分管哈佳铁路建设的团队，将设专员负责本项目的移民、工程管理、环境监督、财务等管理工作。
* 哈尔滨市人民政府：本项目业主之一，以属地项目区内的征地和拆迁安置所投入的地方财政资金作为本项目投资；本项目的投资方，项目区内拆迁和移民安置所投入的地方财政作为项目投资，同时也是本项目效益的受益者。它们不仅要承担征地、拆迁、移民安置等建设成本，保障施工队伍在属地范围正常施工建设，而且还肩负维护和发展属地村组和村民权益的重要职责。
* 项目影响的区政府：承担拆迁和移民安置的具体实施；既是本项目建设的受益者，又为本项目准备、施工建设等各阶段承担着重大的属地责任。包括拆迁和移民安置的具体实施，补偿款的发放，确保工程建设的正常秩序，调解因项目建设可能带来的各种矛盾和纠纷，维护地方社会秩序和属地受影响企业及居民权益，等等。
* 世界银行：世界银行为本项目提供贷款；
* 项目影响的企事业单位：指受项目影响企业、事业单位和商业店铺等；本项目直接受影响群体；
* 项目影响的社区及个人：包括征地、拆迁影响的社区和个人等；是本项目直接受影响群体；
* 施工方：承担项目施工任务的工程承包方。

## 9.3公众参与的阶段、方式及内容

本项目的公共参与体现在：

1. 项目准备期间的公共参与；
2. 移民实施期间的公共参与；
3. 项目建设期间的公共参与；
4. 项目建成后监测与评价的公共参与。

参与的内容主要为：

公众参与是工程勘测和设计中重要且必不可少的步骤之一。勘测设计单位通过深入现场调查并召开各种协商咨询会议征求意见、广泛搜集各方对本工程的要求，通过与有关政府职能部门的充分协商并签定协议，解决建设前期必须考虑的其它一系列议题。

公众参与亦是评估过程中的重要环节。在移民安置计划报告编制过程中，设计机构和移民安置行动计划编制机构以及当地相关政府部门通过深入调查，掌握了受影响民众普遍关心的问题。通过座谈、发放调查表及入户走访，各阶层的人都参与了进来，他们对本项目有了初步了解。通过调查拆迁受影响户，了解有关家庭成员、房屋面积、家庭收支、住房条件和家庭耐用品等详细情况，分析对拆迁可能带给他们的影响，听取他们对移民安置的看法，以及他们了对修建本项目的态度。

在执行移民人口调查计划时，必须有公共参与作为移民计划的一部分，之后公共参与还应成为检测和评估计划的一部分。

项目的建设过程也是公众参与的过程。项目建设中，受影响群体可能获得项目建设带来的就业机会、参加项目的建设活动。

项目建设过程中及建成后，所实施的监测与评价工作也需要公众的参与，并在参与的过程中保证他们自身的权力和利益。监测与评价工作中的调查、评估等均需要公众的参与和支持。

## 9.4 项目准备阶段的公众参与

### 9.4.1移民安置计划准备阶段会议

哈佳铁路项目在修改增加了景阳街至南直路段调整项目之后，哈尔滨市各级政府及相关职能部门召开了众多会议,会议中就一系列的问题进行了讨论以评估受拆迁影响的人、单位、和企业的数量，并讨论了受影响的程度，以及如何对此进行补偿等。哈佳铁路客运专线有限公司、哈尔滨市铁路建设办公室、道外区拆迁办、受影响街道社区负责移民安置工作的相关人员组织多次会议，召集社区干部和拆迁代表对项目的实施、移民工作的开展和安置补偿相关事宜开展公众参与的会议，以进行项目宣传、公告并听取群众对移民安置工作的相关意见。通过听取和采纳群众意见，确定符合受影响人意愿的安置方案。具体召开的会议的议题、内容和参与的人员见表9-1。

除此之外，道外区人民政府将本项目征拆工作的关键信息通过哈尔滨日报、哈尔滨政府官网等主流媒体渠道，向群众进行公示。2016年7月及9月，哈尔滨市人民政府房屋征收办公室就本项目所涉及的房屋征收信息发出了正式公告，详见图9-1 。

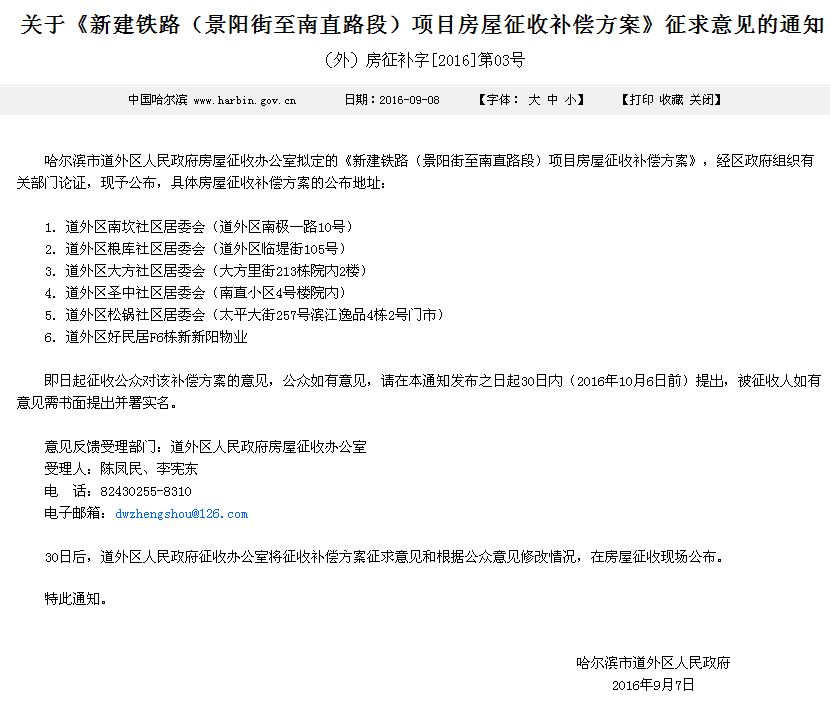


图9-1 哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目房屋征收通告

**表9-1哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目利益相关人会议和调查情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **日期** | **地区** | **单位** | **参加者** | **人数** | **会议内容** |
| 2016/1 | 哈尔滨市 | 市政府各部门、中铁三院 | 县各相关部门负责人、设计单位技术人员 | 12 | 线路走向、项目变更讨论 |
| 2016/3 | 哈尔滨市 | 市国土局、妇联、民政等、设计单位、道外区人民政府、道外区拆迁办 | 各相关部门负责人、设计单位代表 | 8 | 对铁路建设的态度与意见、拆迁的意见 |
| 2016/4 | 哈尔滨市 | 市、县政府各部门、哈佳公司、设计院、道外区拆迁办、道外区人民政府移民办 | 各部门负责人 | 24 | 对铁路建设态度，征地拆迁意见、移民安置计划推动 |
| 2016/4 | 哈尔滨市 | 哈佳公司、铁三院、市铁办 | 各部门负责人 | 11 | 景阳街-南直路工程方案调整确定调整方案 |
| 2016/3 | 哈尔滨市 | 哈佳公司、铁三院、市铁办、道外区拆迁办 | 各部门负责人 | 32 | 景阳街-南直路段工程调整协调落实有关各部门相关任务和职责 |
| 2016/4 | 哈尔滨市 | 哈佳公司、铁三院、市铁办、道外区拆迁办 | 各部门负责人 | 27 | 学习、了解世行的移民政策 |
| 2016/6 | 哈尔滨市 | 哈佳公司、铁三院、市铁办、道外区拆迁办、受影响街道办和社区、群众代表 | 各部门负责人、社区干部、群众代表 | 25 | 协商拆迁安置措施，听取社区群众关于拆迁补偿的意见，初步落实安置方案 |
| 2016/7 | 哈尔滨市 | 哈佳公司、铁三院、市铁办、道外区拆迁办、受影响街道办和社区、群众代表 | 各部门负责人、群众代表 | 15 | 拆迁安置方案讨论: 听取社区和群众关于房屋拆迁安置方案的意见 |
| 2016/7 | 哈尔滨市 | 哈佳公司、铁三院、市铁办、道外区拆迁办、受影响街道办和社区、群众代表 | 各部门负责人、群众代表 | 70 | 哈佳铁路（景阳街-南直路）拆迁方案公示 |

### 9.4.2公众意见调查

2016年8月15-26日，哈佳公司、市铁办、道外区拆迁办和受影响街道社区会同四川方略工程管理咨询有限公司的移民专家组织了当地公众的社会意见调查。调查方式采用座谈和入户访谈的形式，对全部拆迁户进行了抽样，抽样户数250户，占全部受影响户数的30.6%。抽样进行公众意见调查的目的是了解受影响社区拆迁户对项目工程建设及移民安置工作的意见和建议。

总体上，被调查者表示哈佳铁路项目的建设会在交通更便利、家庭居住环境改善方面会产生积极意义，是对公共利益和个人利益都有正面影响的项目，94％的人表示支持该项目，5.2%的人表示有条件支持，还有1%表示无所谓。表示有条件支持的主要考虑因素在于拆迁安置的政策和方案是否符合个人诉求。部分拆迁户表达了对拆迁过渡、补偿支付及建设期间对出行和交通影响的担心，同时对拆迁安置方案表达了自己的意见和想法。以下是公众意见的调查结果：

**表9-2哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目公众意愿调查-项目认知**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **您清楚要建设本项目吗？** | **人数** | **百分比** | **您支持建设本项目吗？** | **人数** | **百分比** |
| 不清楚 | 3 | 1.2% | 支持 | 235 | 94％ |
| 不太清楚 | 78 | 31.2％ | 有条件支持 | 13 | 5.2% |
| 清楚 | 169 | 67.6％ | 无所谓 | 2 | 1％ |

**表9-3哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目公众意愿调查-建设影响**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **您认为项目建设带来的影响有哪些？（可多选）** | **人数** | **百分比** |
| 铁路建设更现代化 | 245 | 98% |
| 居住条件和环境得到改善 | 242 | 96.8% |
| 拆迁房屋过渡期生活不便 | 210 | 84% |
| 铁路建设期间对出行和交通带来影响 | 167 | 66.8% |
| 铁路提速对周边居民带来更大安全隐患 | 98 | 39.2% |
| 铁路运营带来噪音污染 | 83 | 33.2% |

拆迁意愿调查结果显示，被调查者表示货币补偿安置或产权调换安置都可以接受，但占绝大多数的是选择产权置换的，但也有不少人表示只要能保证他们搬入新房没有太多的经济负担，两种安置方式都可以接受。对房屋拆迁实施的调查属于多选，主要关注的问题在于补偿标准、测绘的准确和补偿安置的及时。

**表9-4哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目公众意愿调查-安置意愿**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **选项（可多选）** | **人数** | **百分比** |
| 货币补偿安置 | 15 | 6% |
| 产权置换安置 | 235 | 94% |
| 房屋拆迁补偿标准合理 | 250 | 100% |
| 房屋拆迁面积测绘准确 | 239 | 95.6% |
| 补偿款发放或安置房分配及时 | 248 | 99.2% |

被调查者中18％的人表示对城区拆迁安置政策比较了解，66.4％的人有些了解，有15.6％的人不了解。大多数人是通过街坊闲聊打听其他项目拆迁安置办法了解一些，具体的方案知道的不详。

**表9-5哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目公众意愿调查-政策了解程度**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **选项** | **人数** | **百分比** |
| 了解 | 45 | 18％ |
| 有些了解 | 166 | 66.4％ |
| 不了解 | 39 | 15.6％ |

在拆迁过程中合法权益受到侵犯时，有58%的人会选择向街道和社区反映，有16.8%的人会向铁路公司或市铁办反映，有25.2%的人还不太清楚向谁申诉和主张。

**表9-6哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目公众意愿调查-申述渠道**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 合法权益受到侵犯时向谁反映和申诉？ | 人数 | 百分比 |
| 街道办和社区 | 145 | 58％ |
| 铁路公司或市铁办 | 42 | 16.8％ |
| 不清楚 | 63 | 25.2％ |

## 9.5实施阶段的移民参与计划

实施期间，各受影响街道办、社区都将举行多种形式的移民会议或公众听证会。会议主要议题是说明本项目征地拆迁范围、地点和时间；与征地拆迁相关的国家、地方法规和政策。拆迁房屋的补偿标准及安置措施；生活培训需求和计划；听取与会者的意见和建议等。会议通常在实施拆迁和签订补偿协议时举行。

除此之外，道外区人民政府、拆迁办在实施移民安置至少一个月之前，安排受影响人口和相关利益者参加的公众听证会。然后调查确认受影响人被征用房屋的影响数量，并张榜公告；对公告的实物影响量经过各方签字确认；除此之外，本项目所涉及的补偿安置标准也将一并予以公示，公示时间为期一个月，广泛征收被拆迁户的意见与诉求。并结合公众意见进行修改并备案。

## 9.6宣传和信息发布

在项目初期准备阶段即开始进行宣传和信息发布，移民群众大会亦是信息发布的一种主要形式。这种会议的作用是让与会者优先了解征地实施情况、补偿政策和标准、人员安置对策，同时收集与会者的反馈信息。项目信息的发布和移民计划的公示要通过多种媒体，如广播、电视、报纸、刊物等，向老百姓广泛宣传本项目的建设目的和意义、本项目的建设时间和地点及省、市级各级政府制定的关于执行拆迁政策的具体规定和本项目的移民补偿标准和安置方案。宣传和公示的目的是让当地老百姓了解本项目征地拆迁的相关事项。

哈佳公司对于本项目的移民工作的宣传和信息发布拟采取以下方式：

1. 于2016年7-9月，在哈尔滨日报、哈尔滨人民政府官网发布本项目房屋征收的通告；

2）于2016年10月在受影响街道和社区张贴公告，公示项目拆迁的基本内容、补偿标准和安置方案，供受影响的群众了解项目基本情况和自身的权益。公示期1个月；

3）于2016年10月，将《世行贷款哈佳铁路（景阳街-南直路段）项目补充移民安置计划》信息手册在当地主流媒体上发布公示公告；公示期3个月

通过以上的三种方式和渠道的公示和宣传，能保证受影响区域内大部分群众能通过各自便利的途径来了解和清楚项目的基本情况及项目拆迁的相关工作。保证了信息传播的覆盖面广，受众数量广泛。

## 9.7 申述与抱怨

### 9.7.1 申述与抱怨渠道

移民安置是一项复杂的任务。在实施安置的过程中，受影响的人们不免会出现不满和抱怨的情况。为了保证受影响人们的利益，移民办公室将建立一套高透明度的不满和抱怨收集与处理简易程序，以此客观公正地、高效地处理群众的不满与抱怨，确保移民安置的顺利进行。

本项目移民不满与抱怨收集方法主要是如下几个：

* 从本地移民办公室反映的受影响的人们的不满，包括群众的不满、进度、工作措施以及存在的问题。
* 所有承包商每周必须向工程业主提交施工日志，从上面的信息可以得知是否有人影响施工。
* 由哈佳铁路公司现场检查发现的安置问题。
* 由IMO反映的相关信息。
* 受影响人电话或来信件的方式。
* 由审计和纪检部反映的相关特殊问题。
* 内部和外部监测的方式

### 9.7.2 申述程序

**第一阶段：**受影响人们可以通过口头申诉或书面申诉的形式向道外区拆迁办提出他们的不满。道外区拆迁办必须为口头申诉保留一份书面记录并在两周之类给予一个清晰的回复。

意见反馈受理部门：道外区人民政府房屋征收办公室      
　　申述受理人：陈凤民、李宪东、杨萍（女）  
　　联系电话：82430255-8310、13304605844      
　　电子邮箱：[dwzhengshou@126.com](mailto:dwzhengshou@126.com)

**第二阶段：**如果受影响人不满意道外区拆迁办的答复，他们可以在收到第一阶段答复后两周之内继续向哈尔滨市人民政府房屋征收办公室提起申述，市级房屋征收办公室需在应在2周之内作出回复。

 意见反馈受理部门：哈尔滨市人民政府房屋征收办公室

申诉受理人：王立宇

联系电话：0451-87597116

**第三阶段：**如果受影响的人员不满意第二阶段得到的答复，他们可以在收到哈尔滨市人民政府房屋征收办公室答复后的15天内依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

### 9.7.3 申述与抱怨处理原则及方式

道外区人民政府移民办公室必须就公众不满进行调查和研究，并在充分考虑公众意见并耐心商讨后，按国家法律和移民安置行动计划的原则和标准提供结果和公正的解决方案。其处理能力之外的申诉必须上交更高一级的移民办公室，且应协助调查。在决策机构未在指定日期内答复的情况下，上诉的案件有权进一步上诉。在移民安置过程中，妇女可能有一些特殊的不满和抱怨，因此移民办公室需在每个移民安置组安排有至少一个女性工作人员负责处理妇女的抱怨。与此同时，妇联也会监督移民安置活动，并保证行动计划尤其是妇女的权力。

答复内容主要包括如下几方面：

1）申诉不满的简介；

2）事实调查的结果；

3）相关国家规定和移民安置行动计划的原则和标准；

4）解决方案和参考标准；

5）申诉人有权上诉至更高一级的移民办公室和民事法庭。

答复方式主要如下：

1）对于例外申诉案件的答复应以书面形式交付给申诉人；

2）对于经常发生的申诉案件的答复应通过召开村民会议或发行文件向申诉所属村或组公示。

3）任何形式的答复都应交付申诉所属的移民办公室。

除此之外，在移民安置实施过程中，移民办公室应记录申诉及其解决方案，并每月以书面形式向省项目办报告。省项目办应定期查看申诉解决方案记录和情况。为了使申诉记录标准化并完整地登记申诉，道外区拆迁办已制定了一个格式表，以便记录或登记申诉及其解决方案。详细见表9-7。

**表9-7哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目移民申诉登记表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申诉人姓名 |  | 申请办公室 |  |
| 日期 |  | 接收点 |  |
| 申诉内容 |  | | |
| 需要解决的问题 |  | | |
| 处理问题的备选方案 |  | | |
| 问题解决方案的实际结果 |  | | |
| 申诉人签名 |  | 记录员签名 |  |
| 注：  1. 记录员应如实登记申诉内容和申诉人的要求；  2. 在上诉过程中应不存在任何阻碍或障碍；  3. 处理问题采取的备选方案应在计划期间答复申诉人。 | | | |

# 十、监测与评估

为了确保按移民安置计划顺利实施，实现妥善安置移民的目的，本项目将对征地拆迁和移民安置的实施进行全过程监测。监测分移民安置机构内部监测和外部独立监测两部分分别进行。内部监测由各级移民安置机构进行，外部监测将委托具有5年以上世行贷款项目监测评估经验的独立、公正的第三方单位，对本项目征地拆迁与移民安置活动进行监测评估。

## 10.1 内部监测

### 10.1.1. 目的与任务

哈佳铁路客运专线有限责任公司将建立征地拆迁与移民安置资料数据库，依据世行批准的移民安置计划对移民安置准备和实施的全过程进行内部监督检查。

### 10.1.2 机构与人员

工程征地拆迁移民安置工作的内部监测由哈佳铁路客运专线有限责任公司主持，道外区铁办、道外区拆迁办公室、及各街道办来执行。为有效地行使内部监测职能，各级安置机构均配备了专门人员从事此项工作，他们均为已参与《移民安置行动计划》的编制与实施，并将按照《移民安置行动计划》的执行和落实过程进行内部监测控制。

### 10.1.3 监测内容与程序

内部监测工作的主要内容包括：

* 哈佳铁路（景阳街至南直路段）工程进展介绍；
* 移民补偿金的拨付及使用；（区别于哈牡高铁建设项目）
* 房屋拆迁安置进展及效果；
* 对脆弱群体的支持；
* 企业及商业店铺的安置；
* 专项设施的恢复；
* 上述活动的时间表；
* 移民安置计划的政策规定执行情况；
* 移民在实施期间的参与和协商；
* 人员配备、培训、工作时间表和各级移民机构操作运行情况。（区别于哈牡高铁建设项目）

哈佳铁路客运专线有限责任公司将开发一个内部监测框架监测迁移活动，并且将为土地征收、住房拆迁和安置建立一个数据库，并且将监督移民安置的全部过程。

在项目实施期间，道外区拆迁办将建立相关的数据库并跟随移民安置的进展状况进行更新，从而协助哈佳公司更新移民安置工作。他们还将及时地转换进展中的活动记录并向上级移民安置办公室报告移民安置实施进展以便实现持续监测。

移民安置工作将由哈佳铁路客运专线有限责任公司阶段性地检查和审核。它将每半年制定一份概略进展报告并递交给世界银行。

### 10.1.4 内部监测报告的提交

移民安置工作开始之后，移民安置进展报告至少每三个月一次从较低层的移民安置办公室递交给更高层的移民安置办公室。根据各个层次移民安置办公室递交的报告，并且在在移民安置实施期间，项目移民安置办公室将每半年递交一个简要的报告给世界银行表明移民安置的进展状况。

## 10.2 外部监测

### 10.2.1 目的与任务

外部监测评估主要是从安置机构外部对征地拆迁与移民安置活动进行每半年一次的监测与评估，以评价移民安置的目标是否达到。通过外部监测评估工作，对移民安置的全过程及移民生产生活水平恢复状况提出评估意见及建议，为工程管理部门提供预警系统，为移民意见提供反映渠道。

外部监测机构将担当铁路总公司征地拆迁移民安置协调小组和哈佳铁路客运专线有限责任公司的顾问，对移民安置计划的实施活动进行跟踪监测、评价，并提出决策咨询意见。

### 10.2.2 机构与人员

在项目征地拆迁开始之前，哈佳铁路客运专线有限责任公司将通过招标的方式委托具有5年以上世行贷款项目监测评估经验的独立、公正的第三方单位，对本项目征地拆迁与移民安置活动进行监测评估。外部独立监测机构将通过向哈佳铁路客运专线有限责任公司提供技术帮助，以及按规定通过移民调查和受影响人的生活水平的调查，实施所有的基本监测工作。

### 10.2.3外部监测的内容及方法

移民安置外部监测的主要指标包括：  
**A. 监测的主要指标：**  
 (1)进度：包括征地拆迁移民准备工作、征地拆迁移民实施、移民安置等。  
 (2)质量：包括征地拆迁移民实施过程中工程建设质量、移民满意程度等。  
 (3)投资：包括征地拆迁补偿和移民安置资金的拔付及使用情况等。  
**B. 评估主要指标有以下几方面**  
 (1)移民  
a. 经济状况：移民前后家庭经济发展情况，包括家庭生产资料、生活资料拥有情况，资产、收入情况；  
b.环境情况：移民前后的居住环境，包括交通、文教、卫生、商业服务等公共设施发展变化情况；  
c. 就业情况：移民前后职业变化，劳力就业率，为不同对象特别是特困户家庭户提供帮助情况；  
d.社区发展：移民到新安置点后，当地村的经济、环境发展、人际关系、公共舆论的状况。  
(2)基础设施：项目受影响地区基础设施实施前后的变化情况；  
(3) 企业和商业店铺：企业和工商户在安置前后的经营环境及经营状况的变化情况等。

**C. 抽样要求及比例**

对于本项目的直接受影响人，在移民安置外部监测工作中，应抽取不低于15%的拆迁户进行调查，并确保在抽样户中，有不低于30%的妇女、贫困及弱势群体能参与到项目的公众参与活动中。

### 10.2.4外部监测报告

1）移民安置行动计划报告

本项目移民安置行动计划（RAP）于2016年9月编制完成，提交给世界银行评估。

2）移民安置进展报告

自征地拆迁移民安置实施工作开始之日起，各级移民机构至少应3个月一次向上级移民机构递交本辖区内的工作进展报告（内部监测报告），哈佳公司则应根据各级移民机构提供的工作进展情况，每半年对辖内征地拆迁移民实施情况进行汇总整理，编制完成《移民安置进展报告》向世界银行递交。

3）移民独立监测评估报告

外部监测机构将每年定期由哈佳公司向世界银行提交外部移民独立监测评估报告。

按世界银行要求，自征地拆迁移民安置实施开始，外部监测评估单位须通过项目业主定期向世界银行提交外部独立监测评估报告，根据移民安置进展情况，进行1－2次监测评估调查，并提交移民监测评估报告。

本报告中所列项目路段是新建哈佳铁路设计调整之后新增加的部分，该段工程范围及移民影响未纳入原有移民安置行动计划中，因此，移民安置外部监测机构应对该路段的移民活动及其进展、相关安置情况等单独编制移民安置外部监测报告，并在规定的时间内上报世行审查。

## 10.3 移民后评价

项目征地拆迁实施完成后，在监测评估的基础上，运用项目后评价理论与方法对移民安置活动进行后评价。评价征地拆迁移民的成功经验及值得吸取的教训，为以后移民安置提供可借鉴的经验。后评价工作由哈佳铁路客运专线有限责任公司委托外部独立监测评估机构进行。承接后评价的单位编制后评价工作大纲建立评价指标体系。进行社会经济分析调查，编写“项目移民安置后评价报告”。

# 十一、移民信息手册及权力矩阵表

**新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目移民信息手册**

**一．项目内容**

哈尔滨至佳木斯铁路途经两市三县，线路全长343km，其中新建线336.8km，正线路基长度179.435km，正线桥梁长度154.064km，正线隧道长度9.845km，桥隧比为47.74%。全线共设车站15个，其中新设中间站13个。哈佳铁路项目工程于2014年7月10日开工，实施年度自2014年自2018年，总工期4.5年。哈佳铁路项目全线投资概算总额386亿元，由中国铁路总公司与地方政府共同筹资建设。新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）是利用既有线路进行改造，正线长五公里，为双线电气化铁路。全线共有滨江、太平桥2个车站。途经哈尔滨市道外区7街道办10社区，2个车站（滨江站、太平桥站）。

**二．项目影响**

哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目建设全部使用国有土地，不涉及征用集体土地。受项目工程影响，将拆迁城市居民住房67349.44平方米，影响816户，2173人。住改非房屋拆迁15家，拆迁面积939.4平方米。企业拆迁9家，21240平方米。拆迁共计影响5街道办,7个社区。除房屋拆迁外，项目影响还包括对各类建筑物的附属物、相关设备和基础设施的拆迁影响，还包括了由于噪声振动环境影响预留的拆迁建筑物。

**三．权利资格**

根据相关法律规定及世行安保政策OP4.12之要求，新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）项目涉及以下群体，将有资格按照本移民安置行动计划获得安置补偿的权利：

受项目拆迁影响的：1）城市居民；

2）拆迁房承租人（含住房、住带非、企业承租人）；

3）企业；

4）公共基础设施产权所有人

5）弱势群体；

**四．安置补偿标准**

本项目城镇居民房屋拆迁补偿标准按照《新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）房屋征收补偿方案》执行。本项目房屋拆迁安置可选择货币安置、产权置换以及自主购买商品房三种形式。具体的房屋拆迁及安置标准详见本手册第7部分《权利矩阵表》。

**五．移民安置及生活恢复**

本项目移民安置计划的总目标是：提供符合当地实际人居状况的安置房及人性化的安置政策，确保其生活水平恢复到至少不低于项目前的水平。本项目所涉及的房屋补偿安置措施将不限于货币补偿，也可选择产权置换安置，确保移民生活水平得到恢复和提高。拆迁实行先安置，后拆迁的原则。具体安置政策如下：

**A、货币补偿安置政策：**

选择货币补偿金额根据被征收房屋的区位、用途、建筑面积、成新等因素，由选定的评估公司按照房屋征收评估办法评估确定。对被征收房屋价值的补偿标准，不得低于房屋征收决定的公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。除了政府对用于产权调换房屋价格有特别规定之外，被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，由具有相应资质的评估机构按照有关规定进行评估确定。评估机构由被征收人或者被征收人代表在规定时间内协商选定；协商不成的，由区房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定。或者采取摇号、抽签等方式确定，并由公证部门对抽签的过程和结果进行公证。住宅房屋选择货币补偿的以一个合法产权证照或承租证为一户，每户给予5万元补贴。

**B、在政府指定区域内产权调换安置政策：**

1）根据被征收住宅房屋合法产权证照标明的建筑面积，按照“征一补一，就近上靠标准户型”的方式执行。

2）本项目将为安置户提供了陶瓷小区、梧桐郡高层商品现房、东升江郡（大新街）高层商品房现房安置小区，可供安置户就近选择。安置房屋的标准户型为：建筑面积40㎡、50㎡、60㎡、70㎡、80㎡、90㎡，产权调换房屋与原房建筑面积相等部分不结算差价，上靠安置户型与原房建筑面积差额部分，被征收人按综合建设成本缴纳房款；被征收人要求低于原房建筑面积产权调换的，原房建筑面积超出产权调换房屋建筑面积差额部分按市场评估价值进行货币补偿。产权调换住宅房屋实测建筑面积与协议约定建筑面积差额部分结算差价规定产权调换住宅房屋实测建筑面积超出协议约定建筑面积部分，属保障户型的由被征收人按建安成本交纳购房款；属标准户型的由被征收人按综合建设成本交纳购房款。产权调换住宅房屋实测建筑面积少于协议约定建筑面积部分，按商品房价格计算退给被征收人。

**C、自主购买商品住房安置政策：**

1）被征收人选择自主购买商品住宅安置的，道外区征收部门按照房屋征收产权调换政策，与被征收人签订《房屋征收补偿安置协议》，按照征收项目同地段、同类别普通商品住宅的市场价值，扣缴应缴纳上靠标准户型面积购房款后，计算被征收人货币化安置所得的自主购房货币资金；征收区商品住宅的市场价值由区征收部门邀请五家以上评估机构共同评估决定，房屋建筑面积以征收协议上约定的应上靠标准户型安置的建筑面积为准。所得自主购房货币资金不能直接兑现货币补偿款；

2）给予被征收人自主购房补贴，每套给予5万元自主购房补贴。

3）被征收人自主购房商品住宅由市住房局负责提供相关房源信息，并以平台公示的房源信息为准。

**D、住宅房屋保障性安置政策：**

1）被征收入家庭人均建筑面积低于我市上年度人均建筑面积标准，总建筑面积不足40平方米，无力全额交纳上靠建筑面积50平方米户型超面积购房款的，可以选择建筑面积40平方米保障户型房屋产权调换，保障户型部分超过原房建筑面积部分，可以按照建安成本交纳购房款，也可以暂时按成本租金标准承租，待被征收入经济条件改善后，补交购房款；

2）对持有《城市居民最低生活保障证》的居民额外给予2万元照顾；对持有《中华人民共和国残疾人证》的残疾人，额外给予1万元照顾。

**E、非住宅(含住改非)房屋安置政策：**

非住宅可以选择三种方式进行安置。这三种安置方式分别为：货币安置、在政府指定区域内产权调换、自主购买商品住房。征收直管公产非住宅租赁房屋，政府授权的直管公产经营单位与承租人不能解除租赁关系的，实行房屋产权调换，并继续保持原有租赁关系。征收单位产非住宅租赁房屋，由产权单位与承租人先行协商。协商后解除租赁关系的，对产权单位依法予以补偿；协商后未解除租赁关系的，实行房屋产权调换，并继续保持原有租赁关系。产权单位将房屋产权转移给承租人的，在双方履行转让手续、原承租人获得房屋所有权后，对房屋所有权人依法予以补偿。

1）选择货币安置的，被征收房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，在其应得货币补偿款的基础上再上浮30%，予以补偿。

2）选择住宅房屋产权置换的，可以比照住宅房屋产权调换的标准再增加10平方米建筑面积产权调换，增加的建筑面积部分按照综合建设成本缴纳购房款，也可以按照住宅房屋产权调换的标准执行，并结算评估价值差价。

3）选择自主购买商品住房的，可获得货币补偿基础上再上浮30%的补偿金额，按照征收项目同地段、同类别普通商品住宅的市场价值，扣缴应缴纳上靠标准户型面积购房款后，计算被征收人货币化安置所得的自主购房货币资金；自主购买商品住宅并结算评估价值差价。

**F．在政府指定区域内产权调换优惠政策：**

1）在规定的签约期限内，对按上靠标准户型受益建筑面积不足10平方米的，按建筑面积10平方米享受综合建设成本价,满足受益面积后至上靠标准户型面积部分按照商品房优惠价格交款。

2）被征收人选择陶瓷在建工程的高层商品房安置小区的住宅房屋，在原正常上靠户型面积基础上，可按商品房优惠价格购买建筑面积20平方米，商品房优惠价格建筑面积每平方米5300元，如再需购买，按照建筑面积每平方米6300元购买。

3）被征收人选择梧桐郡高层商品房安置小区的住宅房屋，在原正常上靠户型面积基础上，可按商品房优惠价格购买建筑面积20平方米，商品房优惠价格建筑面积每平方米4300元，如再需购买，按照商品房价格建筑面积每平方米5000元购买。

4）被征收人选择东升江郡高层商品房安置小区的住宅房屋，在原正常上靠户型面积基础上，可按商品房优惠价格购买建筑面积20平方米，商品房优惠价格建筑面积每平方米5500元，如再需购买，按照建筑面积每平方米6500元购买。

**G．对承租人的补偿政策**

1）公产住宅房屋由公产房承租人自行办理房改手续，办理完房改手续的，征收人应对房屋承租人按房屋所有权人的标准进行补偿安置。经政府授权的直管公产经营单位与非住宅房屋承租人协商，解除租赁合同并选择货币补偿的，按照被征收房屋补偿款15%和85%的比例分别对直管公产经营单位和房屋承租人进行补偿。

2）私产住宅房屋由产权人与房产承租人进行协商，如果被征收人与承租人签订的租赁协议已经就征收情况作出了预测，并安排了相应的处理方式，按照租赁合同约定的方式处理即可。如未做相关约定，则产权人应退还承租人房租、押金，并给与承租人由此导致的装修、搬迁、营业等损失，补偿金额根据双方协商决定。

**六．组织机构及实施计划**

本项目业主机构为哈佳铁路客运专线有限责任公司。移民拆迁实施机构为道外区人民政府房屋征收办公室 ，总体工作协调机构为哈尔滨市铁路重点项目建设推进工作领导小组办公室。，尽管哈佳铁路客运专线有限责任公司、哈尔滨市道外区人民政府城市房屋拆迁管理办公室、哈尔滨市铁路重点项目建设推进工作领导小组办公室同时管理着哈佳、哈牡两条铁路的工程建设及征拆工作。但由于哈佳铁路为外资贷款项目，管理要求及程序也与哈牡铁路有一定的差异，因此这些机构均单独抽出征地拆迁部的负责人，具体负责哈佳铁路的征地拆迁管理工作，涉及到拆迁的各个社区负责人为成员，配合和支持铁路建设和实施移民安置工作。

**七．项目信息公开和申述机制**

在项目初期准备阶段即将开始进行宣传和信息发布，确保项目的知晓程度。通过多种媒体，如广播、电视、报纸、刊物等，广泛宣传本项目的建设目的和意义、本项目的建设时间和地点及省、市级、区级各级政府制定的关于执行国家征地拆迁政策的具体规定。在拆迁实施前，要对全体受影响人发布统征和拆迁公告。其目的是让受影响人了解统征和拆迁相关事宜、征地拆迁范围、补偿和安置政策等有关规定。实施安置的过程中，为了保证受影响人们的利益，移民办公室将建立一套高透明度的不满和抱怨收集与处理简易程序，以此客观公正地、高效地处理群众的不满与抱怨，确保移民安置的顺利进行。申诉主要分为以下三个阶段：

**第一阶段：**受影响人们可以通过口头申诉或书面申诉的形式向道外区拆迁办提出他们的不满。道外区拆迁办必须为口头申诉保留一份书面记录并在两周之类给予一个清晰的回复。

意见反馈受理部门：道外区人民政府房屋征收办公室      
　　申述受理人：陈凤民、李宪东、杨萍（女）  
　　联系电话：82430255-8310、13304605844      
　　电子邮箱：[dwzhengshou@126.com](mailto:dwzhengshou@126.com)

**第二阶段：**如果受影响人不满意道外区拆迁办的答复，他们可以在收到第一阶段答复后两周之内继续向哈尔滨市人民政府房屋征收办公室提起申述，市级房屋征收办公室需在应在2周之内作出回复。

 意见反馈受理部门：哈尔滨市人民政府房屋征收办公室

申诉受理人：王立宇

联系电话：0451-87597116

**第三阶段：**如果受影响的人员不满意第二阶段得到的答复，他们可以在收到哈尔滨市人民政府房屋征收办公室答复后的15天内依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

**八、新建哈佳铁路（景阳街至南直路段）受影响人权力矩阵如表11-1。**

**表 11-1 新建哈佳铁路（景阳街-南直路段）工程项目补偿安置权力表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **影响**  **类别** | **受影**  **响人** | **补偿或重新安置措施** | **补偿标准** |
| 城市拆迁 | 城镇居民住房 | 1) 房屋置换、补偿费  2) 搬迁费  3) 过渡费 | **住宅房屋搬迁补偿费：**选择货币安置的，按被征收房屋建筑面积每平方米15元一次性给予补助；选择产权置换的按30元/平方米一次性给予补助；电话迁移费48元、有线电视迁移费80元、互联网迁移费120元；  **住宅房屋临时安置补偿费：**以原房建筑面积每月每平方米20元为标准，以原房实际搬迁验收之日计算。选择货币安置和现房安置的以及自主购买商品住宅的，一次性支付6个月的临时安置补偿费；选择产权调换的，对自行临迁的被征收人，在过渡期内，按月计算临时安置补偿费，每6个月发放一次，超过24个月的，自逾期之月起，以原房建筑面积每月每平方米40元为标准按月发放。临时安置补偿费不足500元的，按每月500元支付。  **拆迁房屋室内自行装修装饰的补助标准：**补偿金额由拆迁人和被拆迁人协商确定，经协商不成协议的，可以委托评估机构按照依房联发[2009]01号文件确定。  **拆迁奖励标准：**以一个产权证或承租证为一户，在规定的签约期限内，被征收人在规定征收奖励期内自行搬迁验收的，每户给予搬家奖励12000元。在规定期限内提前搬迁主动自拆的住户，给与奖励性补贴，补贴标准为原房建筑面积每平方米200元。 |
| 非住宅 | 1) 房屋置换、补偿费  2) 搬迁费  3) 过渡费 | **非住宅（含住改非）搬迁补偿费:**电视、电话、互联网接入迁移费按征收时相应部门规定标准计算；机器、材料以及煤气、动力电、生产用水等设施设备的搬迁、拆装费，按实际发生计算或按原房屋面积每平方米30元计算。无法恢复使用设备的残值，按重置价格结合成新计算。  **非住宅（含住改非）临时安置补偿费:**以原房建筑面积每月每平方米35元为标准，以原房实际搬迁验收之日计算。选择货币补偿的，一次性支付6个月临时安置补偿费；选择产权调换的，对自行临迁的被征收人，在过渡期内，按月计算临时安置补偿费，每6个月发放一次，超过24个月的，自逾期之月起，以原房建筑面积每月每平方米70元为标准按月发放。  **非住宅（含住改非）停产停业损失补偿:**因征收房屋造成停产、停业的，在房屋征收通告发布前，依法取得营业执照，办理税务登记，能够提供主管税务机关出具的纳税情况证明的，按照月均应纳税所得额以及向劳务保险部门缴纳劳动保险统筹基金确定的职工人数和上年度本市职工平均工资为标准，对选择货币补偿的被征收人，给予6个月的损失补偿；对选择产权调换的被征收人，过渡期间内按月给予损失补偿。月平均应纳税所得额由税务机关根据上年度的企业所得税（个人所得税）计算得出。 |
| 弱势群体 | 1)上述房屋拆迁的相关权利，并优先关注  2)每户额外现金补助10000~20000元  3)在搬迁和新房重建时提供人力和运输工具 | 1）被征收入家庭人均建筑面积低于我市上年度人均建筑面积标准，总建筑面积不足40平方米，可以免费获得建筑面积40平方米保障户型房屋产权调换，若被安置户希望获得超原房建筑面积的保障户型，可以按照建安成本交纳购房款，也可以暂时按成本租金标准承租，待被征收入经济条件改善后，补交购房款；  2）对持有《城市居民最低生活保障证》的居民额外给予2万元照顾；对持有《中华人民共和国残疾人证》的残疾人，额外给予1万元照顾。 |
|  | 房屋租赁户 | 1) 房屋置换、补偿费  2) 搬迁费  3) 过渡费 | 1）公产住宅房屋由公产房承租人自行办理房改手续，办理完房改手续的，征收人应对房屋承租人按房屋所有权人的标准进行补偿安置。经政府授权的直管公产经营单位与非住宅房屋承租人协商，解除租赁合同并选择货币补偿的，按照被征收房屋补偿款15%和85%的比例分别对直管公产经营单位和房屋承租人进行补偿。  2）私产住宅房屋由产权人与房产承租人进行协商，如果被征收人与承租人签订的租赁协议已经就征收情况作出了预测，并安排了相应的处理方式，按照租赁合同约定的方式处理即可。如未做相关约定，则产权人应退还承租人房租、押金，并给与承租人由此导致的装修、搬迁、营业等损失，补偿金额根据双方协商决定。 |
| 企业搬迁 | 企业 | 1) 房屋赔偿费  2)企业搬迁及设备搬迁费  3) 工厂停产或者减产期间的收入损失  4)雇员获得停产/过渡期间的工资补偿 | 1) 征收企业由独立专业的评估机构对该单位按照市场价格进行评估，确定补偿费用。被对受影响的厂矿企业的补偿是根据建筑、设备和其它附属物的重置价格计算的。  **企业单位的停业损失补助政策**：因征收房屋造成停产、停业的，在房屋征收通告发布前，依法取得营业执照，办理税务登记，能够提供主管税务机关出具的纳税情况证明的，按照月均应纳税所得额以及向劳务保险部门缴纳劳动保险统筹基金确定的职工人数和上年度本市职工平均工资为标准，对选择货币补偿的被征收人，给予6个月的损失补偿；对选择产权调换的被征收人，过渡期间内按月给予损失补偿。月平均应纳税所得额由税务机关根据上年度的企业所得税（个人所得税）计算得出。  **企业的搬迁补偿费**：电视、电话、互联网接入迁移费按征收时相应部门规定标准计算；机器、材料以及煤气、动力电、生产用水等设施设备的搬迁、拆装费，按实际发生计算或按原房屋面积每平方米30元计算。无法恢复使用设备的残值，按重置价格结合成新计算。企业动力电的补偿标准为1000元/每千瓦。  **房屋临迁补助费**：以原房建筑面积每月每平方米35元为标准，以原房实际搬迁验收之日计算。选择货币补偿的，一次性支付6个月临时安置补偿费；选择产权调换的，对自行临迁的被征收人，在过渡期内，按月计算临时安置补偿费，每6个月发放一次，超过24个月的，自逾期之月起，以原房建筑面积每月每平方米70元为标准按月发放。 |
| 基础设施搬迁 | 受影响基础设施 | 1) 由铁路施工部门拆除 | 由铁路施工单位在建设过程中加以恢复； |

# 十二、附件

图1-1 滨江车站站改示意图

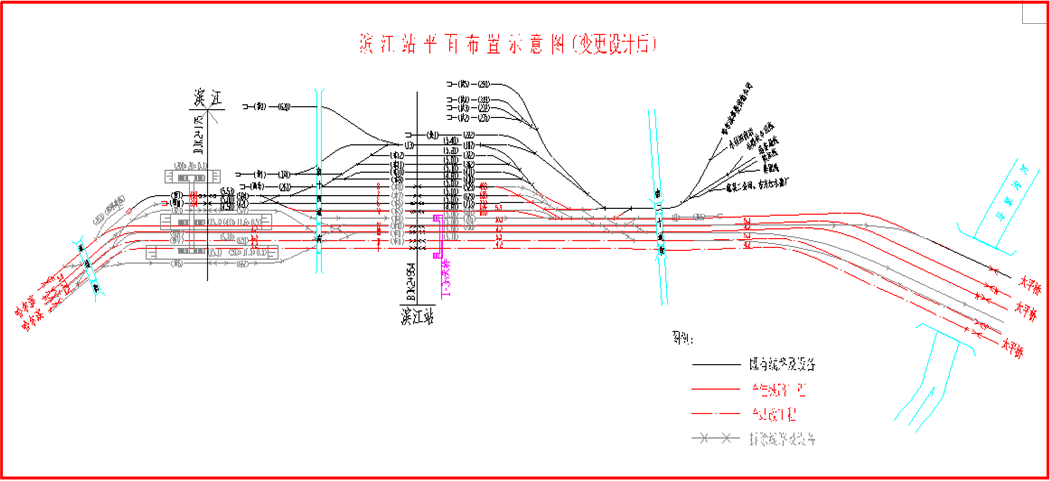


图1-2 太平桥车站站改示意图

1. 本项目所涉及的住改非房屋是区别于城市居民纯住房而进行了单独的统计。 [↑](#footnote-ref-1)
2. 各社区社会经济状况均为截止到2015年的统计数据，数据来源为街道办简介及2015年《哈尔滨市统计年鉴》 [↑](#footnote-ref-2)
3. 房屋拆迁数量及受影响人口不包括住改非拆迁的统计 [↑](#footnote-ref-3)
4. 城市房屋为居民住房，住改非单独统计。 [↑](#footnote-ref-4)
5. 市场价格仅为房屋的评估价格，不包含因房屋买卖或置换引起的其他一切杂费（交易费、税费、其他行政费用等。） [↑](#footnote-ref-5)
6. 评估机构将通过公开招投标的形式遴选出具备评估资质的机构参与本该项目房屋价值评估。 [↑](#footnote-ref-6)
7. 本项目住改非承租户全部租赁的为私产房屋，他们所能获得的补偿将与产权人协商决定具体金额。 [↑](#footnote-ref-7)