

上海市 APL 计划环境建设项目一期

Shanghai APL, Shanghai Urban Environ.  
Project Phase I.

上海老城厢保护改造工程

Shanghai Old City Community Protection and Rehabilitation Project  
—环城绿化—、二期  
City Ring Landscaping Phase I and Phase II  
拆迁安置计划

Resettlement Action Plan

(RAP)

(草稿)

(Draft)

上海古城开发有限公司(筹)

Shanghai GuCheng Development Company  
二〇〇二年二月八日

February 8, 2002



# 上海老城厢保护改造工程

——环城绿化一、二期

## 拆迁安置计划

(RAP)

(草稿)

上海古城开发有限公司(筹)

二〇〇二年二月八日



# 目 录

<b>第一章 项目说明 .....</b>	<b>3</b>
1.1 项目背景 .....	3
1.2 受影响范围 .....	4
1.3 社会经济影响 .....	5
1.4 减少移民安置负面影响的措施 .....	6
1.5 项目领导机构和组织机构 .....	8
1.6 工程及拆迁时间安排 .....	8
1.7 编制安置计划的原则和目标 .....	8
<b>第二章 项目影响 .....</b>	<b>11</b>
2.1 受影响的范围 .....	11
2.2 用地的影响 .....	11
2.2.1 受影响的土地 .....	12
2.2.2 受影响的房屋 .....	12
2.2.3 受影响的企业 .....	13
2.2.4 对就业的影响 .....	13
2.2.5 受影响的基础设施 .....	14
2.2.6 脆弱群体的影响 .....	14
<b>第三章 目标 .....</b>	<b>15</b>
<b>第四章 社会经济影响 .....</b>	<b>17</b>
4.1 项目所在地区概况 .....	17
4.2 项目受影响地区的社会经济情况 .....	17
4.3 项目受影响地区生活水平情况 .....	18
4.4 征地对受影响人口的社会、经济影响 .....	20
<b>第五章 法律框架 .....</b>	<b>22</b>
5.1 政策法规 .....	22
5.2 世行政策与其实施 .....	33
<b>第六章 机构体制 .....</b>	<b>35</b>
6.1 主要机构 .....	35
6.2 执行机构的能力 .....	36
<b>第七章 补偿标准 .....</b>	<b>37</b>
7.1 土地补偿 .....	37
7.2 居民补偿 .....	37
7.3 企业的补偿 .....	43
7.4 个体工商户的补偿 .....	43
7.5 基础设施和其他财产的补偿 .....	44
7.5 对脆弱群体补偿 .....	45

第八章 安置措施 .....	46
8.1 收入恢复计划 .....	46
8.2 环境不利因素的处理与监测 .....	47
第九章 安置地的选择和准备 .....	48
9.1 安置方法的选择 .....	48
9.2 安置地点的选定 .....	49
9.3 搬迁的协助 .....	49
第十章 安置地的住房建筑、基础设施和社会服务 .....	50
第十一章 环境保护与管理 .....	52
第十二章 社区参与及与当地居民的一体化 .....	54
12.1 协商和参与 .....	54
12.1.1 安置计划编制中的公众协商和参与 .....	54
12.1.2 项目实施和监测中的公众协商和参与 .....	57
12.1.3 安置后, 生产、生活恢复阶段的公众协商和参与 .....	58
12.2 与安置地居民的一体化措施 .....	59
第十三章 意见处理程序 .....	60
第十四章 组织职责 .....	63
14.1 机构职责 .....	63
14.2 执行机构的加强 .....	65
第十五章 计划实施时间 .....	67
15.1 拆迁安置实施时间表 .....	67
15.2 受房屋拆迁影响人口的及时安置 .....	68
第十六章 成本和预算 .....	70
16.1 用地安置基本费用 .....	70
16.2 年度预算 .....	73
16.3 融资与资金流向 .....	73
第十七章 监测和评估 .....	75
17.1 内部监测 .....	75
17.2 外部监测评估 .....	77
附件 1: 工程位置图 .....	83
附件 2 用地批文 .....	84

## 第一章 项目说明

### 1.1 项目背景

地处黄浦区的上海老城厢拥有七百余年的历史，区内历史遗迹遍布，其丰富而独特的建筑风貌、宗教文化、民间艺术等形成了老城厢特有的风情。但从目前看，老城厢地区内部功能混乱，缺少开阔性景观与标志物；交通设施落后，区域内部流动以及与外部重要商业、商务区互通不便；区内民居密集，且大部分属于旧式里弄建筑，这些建筑除一部分具有保留价值（如具有海派韵味的“石库门”）外，其余绝大部分建筑年代久远，结构损坏，设施简陋，环境较差，尽管反映了上海建城后历史发展变化的过程，但也严重影响了当地居民生活质量，阻碍了 21 世纪中心城区的进一步发展。因此，相对于上海飞速发展的步伐，老城厢地区的建设已经落后，优势减弱，亟待改造。

为了保护老城厢地区文化遗产，恢复老城厢地区原有的文化风貌，改善当地环境，提高人民生活水平，黄浦区政府提出改造上海老城厢，将其建设成历史文化鲜明、旅游功能完善的商业、文化、旅游特色风貌区。

为了加快实施“上海老城厢保护改造工程”，黄浦区政府拟沿中华路、人民路内侧做敞开式环城绿化，以改善老城厢地区的环境面貌，

提升区域环境品质。

本项目为环城绿化的一期和二期工程，即从人民路以东（北三角街、中城大厦至复兴东路）为环城绿化一期工程；旧仓街以东、人民路以南、河南南路以西、福佑路以北一块，河南南路以东、人民路以南、积石街以西、萨珠弄以北一块，安仁街以东、人民路西南、福佑路以北一块，人民路以南、丽水路以西一块共四块作为环城绿化二期，即城墙绿地（又称古城公园）先行进行改造建设。鉴于本项目的重要性和紧迫性，上海老城厢保护改造工程已被上海市政府作为城市基础设施和环境投资领域的重要项目列入议事日程，该项目计划已经上海市发展计划委员会以沪计城（2001）172号文、414号文批准立项，市政府并将环城绿化的一期和二期工程列入上海市 APL 计划环境建设一期项目内。

## 1.2 受影响范围

上海老城厢保护改造项目\_\_环城绿化一期、二期工程位于黄浦区人民路、中华路（环城路）内侧。总占地面积约 9.12 公顷。其中一期工程位于人民路以东从北三角街、中城大厦至复兴东路地块内，占地 18299 平方米，合 1.83 公顷；二期共四块，即旧仓街以东、人民路以南、河南南路以西、福佑路以北一块，河南南路以东、人民路以南、积石街以西、萨珠弄以北一块，安仁街以东、人民路西南、福佑路以北一块，人民路以南、丽水路以西一块，共占地 72867 平方



米，合 7.29 公顷。

本项目的建设将直接影响黄浦区 2 个街道 9 个居委的居民、企业和基础设施等。

上述工程所在位置详见附件 1。

### 1.3 社会经济影响

#### 保护老城厢地区文化遗产，恢复原有文化风貌。

项目所在的黄浦区，是由原黄浦区和南市区两个区合并而成的。这两个区分别有建县七百余年的历史和上海开埠一百五十余年的近代史，区内文化遗迹众多，如有明清时期建筑、近现代建筑，以及敬一堂、商船会馆、钱业公所等历史、文化遗迹。本项目将通过拆迁、搬迁、改造、拓路等多种形式挖掘老城厢的丰富方脉与历史建筑价值，从建筑外观、人文风情、文化氛围等方面保留老城厢鲜明的风貌特色，丰富现有的旅游、商业功能。

#### 改善城市面貌，保护环境。

老城厢保护改造项目的建设，将改变老城厢地区内部功能混乱，交通设施落后，区域内部流动以及与外部重要商业、商务区互通不便的面貌，特别是对老城厢内密集的年代久远、结构坏损、设施简陋、环境较差的旧式里弄建筑的拆除和改造，公共绿地面积的增加，将极大改善城市面貌及当地环境，符合上海整体发展的需要，跟上改革开

放的步伐。

### **有利于提高低收入居民的生活水平。**

老城厢居民的住宅密度大，规划容积率又小，而且，居民收入水平普遍较低，尽管居住环境较差，也无力改变现状。本项目的实施，在挖掘和保留老城厢历史文化内涵，改善城市功能的同时，将对项目区域内破旧住宅进行改造，使约 5500 户居民改善目前生活居住环境的愿望得以实现。

### **改善城市生态环境质量，增加城市绿地面积。**

环城绿化一、二期的建成，将为上海市增加公共绿地 9.12 公顷，对提高区内环境绿化起到重要作用，而且对老城厢地区增加开阔性景观与标志物，改善城市生态环境质量，增加市民假日旅游、休闲的场所，有非常积极的意义。

## 1.4 减少移民安置负面影响的措施

本项目在实施中，符合世界银行关于尽量减少对非自愿移民影响的原则，在项目实施前，主办单位曾经多次调查研究，反复深入探讨，采取了以下相应措施，以减少或消除不利影响。

- (1)因本项目拆迁范围较大，受影响的居民众多，故项目主办单位设计了几套方案进行比较，经反复权衡利弊后，优化设计方案，决定分期实施，以便项目主办单位作好安置场所的准

- 备工作，使征地范围内的居民能搬迁至一个配备齐全的安置地；
- (2) 拆迁前组织有关人员实地勘察现场,对实际可以不拆迁或可局部拆迁的房屋采取不拆或少拆。
- (3) 对因工程临时占地需拆迁的建筑物采取在拆除前先由其报所属业主单位设法将其腾空，或在其单位范围内搭建临时周转用房,待治理工程竣工后再行回建,回建后的建筑物由原业主单位使用。
- (4) 对居民因拆迁重新安置而造成的损失，按重置价予以足够补偿。尽可能减少对拆迁居民的不利影响。
- (5) 安置区选择在离原居住地较近的地点,使居民与原居住社区仍保持往来，另一方面，避免增加从安置区至工作地点的往返距离。
- (6) 对受影响的企业,提前通知,安排好搬迁场地,对损失部分予以补偿,尽量缩短停产期,与业主协商,妥善安排好员工岗位。
- (7) 在拆迁安置过程中，请有关部门对拆迁居民与企业予以大力协助，提供方便，使拆迁安置工作能顺利进行，减轻其负担与损失。

## 1.5 项目领导机构和组织机构

本项目的建设由上海古城开发有限公司(筹)负责具体实施,并负责动拆迁协调工作,征地拆迁的实施工作由当地的具有动拆迁经验的公司负责,并在各级有关管理部门协助下开展工作。

在项目的实施过程中,很多有关受影响人口的社区工作,需要地方政府的支持,因此,当地的区政府及所属区局、街道、居委会也是项目实施的协作单位。

## 1.6 工程及拆迁时间安排

环城绿化一、二期工程建设计划实施时间为2年,自2001年6月开始至2002年年底全部建成。目前,征地拆迁安置工作已开始进行,实施时间为:2001年6月至2002年2月止,其实施步骤详见7.1。

## 1.7 编制安置计划的原则和目标

本安置计划由上海古城开发有限公司(筹)负责编制。编制过程中,系依据国家和地方颁布的有关拆迁安置和补偿的各项政策、法规以及世界银行要求的《非自愿移民安置业务政策4.12》为原则。安置计划编制的目标是寻求最佳方案以确保受项目影响的居民、企业、基础设施及公共设施均能按时得到妥善安置或重建,并保证受影响人口的生活水平,受影响企业的经营水平不致下降,且力求得到改善。

为了实现上述原则和目标,本安置计划在编制过程中努力做到下列几点:

- (1) 反复修改完善工程的拆迁计划,尽可能缩小因征地拆迁受影响的范围,在可能的情况下,强制性的动迁措施尽量少用或不用,尽可能考虑采用其它的替代措施,使迁移者减至最小规模;
- (2) 在必须采用动迁措施的情况下,安置工作应在可持续发展的原则指导下进行规划和实施,并向由于项目而动迁的人们提供充足的投资资源,确保各类受影响的人员能够得到他们财产全部的损失补偿、合理的安置、与良好的恢复,使他们能分享项目的利益;同时,也要对他们暂时性的困难给予补偿,财产按重置价格计算。动迁人员应该努力提高受影响人员的收入水平,使他们在改善生活环境活动方面得到资助,至少要使他们回到以前的情况,确切地说,至少要达到动迁前和动迁时两者中较高的水准;
- (3) 完善居住设施的配套,做好安置点的规划,使安置小区配套齐全、交通方便、生活舒适、环境良好;
- (4) 尽可能使搬迁者在短时期内适应安置小区的环境,以稳定其生活;
- (5) 对脆弱群体给予优惠政策,如住房、就业等方面给予合理照

顾;

- (6) 单位或企业将维持使用房屋的规模与功能,尽量恢复原有的经营环境,并补偿其停业损失、暂时性的经营环境改变损失等;
- (7) 安置实施情况将受到外部独立监测单位的监测评价,受影响人的代表将参与安置工作的决策,有专门的机构受理受影响人的申诉;
- (8) 在项目实施过程中,如因设计变化等原因使“移民安置实施计划”发生重大改变,则将修改本报告,并送世行审批;如受影响的实物指标、补偿政策或补偿标准需做较大改变,也将先报世行,待审批后实施。征地拆迁和移民安置实施过程中的一般变化,均将反映在内部、外部监测报告中。

## 第二章 项目影响

### 2.1 受影响的范围

上海老城厢保护改造项目\_\_环城绿化一、二期工程建设需用土地共 136.75 亩，合 9.12 公顷，分二期实施：

其中：一期环城绿化 用地共 27.45 亩，合 1.83 公顷；

二期古城公园 用地共 109.3 亩，合 7.29 公顷；

( 1 公顷 = 15 亩 )

所用土地主要位于黄浦区的老西门街道和豫园街道，环城绿化一期工程占地范围为从人民路以东(北三角街、中城大厦至复兴东路)；环城绿化二期范围为旧仓街以东、人民路以南、河南南路以西、福佑路以北，河南南路以东、人民路以南、积石街以西、萨珠弄以北，安仁街以东、人民路西南、福佑路以北，人民路以南、丽水路以西内。

### 2.2 用地的影响

本项目拆迁范围根据工程建设需要划定，并因地制宜制定工程拆迁范围。受本项目用地拆迁影响的情况如下：

### 2.2.1 受影响的土地

本项目工程是根据工程规划设计的，所占土地属城市国有土地，现经黄浦区人民政府以黄府土发（2001）08号文、29号文、34号文（详见附件2）批准作为划拨使用。

### 2.2.2 受影响的房屋

根据工程设计的优化方案及现场调查，本项目用地范围内共5347户居民需搬迁，其中：一期工程有1234户居民住房受到影响，二期工程有4113户居民需拆迁；个体户175家，其中：一期工程影响71家，二期工程影响104家；还有255家企业用房也须拆迁，其中：一期工程影响62家，二期工程影响193家。拆迁的居民房屋位于黄浦区的老西门街道和豫园街道，房屋结构多为年代久远的旧式里弄房，居住条件及配套设施较差，房屋权属多为租赁房。



表 2.1 房屋拆迁影响一览表

项目	街道	居民			企业		个体	
		户数	人数	拆迁房屋 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	家数	拆除房屋 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	家数	拆除房屋 建筑面积 (m <sup>2</sup> )
一期	老西门	1234	3660	32098.15	62	19523.3	71	2921.5
二期	豫园	4113	14396	109207.43	193	40658.55	104	3346.21
合计		5347	18056	141305.58	255	60181.85	175	6267.71

本项目由于用地，使用地范围内的居民住房，企业的部分房屋必须拆除，因而将对上述居民的居住、生活及企业的生产经营等方面带来一定的影响。

### 2.2.3 受影响的企业

因本项目用地受影响的企业有 255 家，主要是市属企业和区属企业，还有 175 家个体户。

### 2.2.4 对就业的影响

本项目中，所用土地均为城市国有土地，故无须安置劳动力，仅对受拆迁范围内的个体户和企业职工有临时停工停产的影响，但不会因本项目而失去工作岗位。

### 2.2.5 受影响的基础设施

因工程受影响的基础设施主要是道路、树木、地上地下管线等基础设施，在工程建设前，将按标准对业主进行经济补偿。

### 2.2.6 脆弱群体的影响

在调查中得知，在项目的建设范围内，受影响的居民中有 378 户人均收入在 280 元以下的贫困家庭，有 236 个残疾人，有 58 户少数民族，27 位孤寡老人等。

### 第三章 目标

本项目移民安置计划的目的是使移民能从工程项目中受益，在提高或至少恢复他们的生活标准、收入能力和生产规模方面得到扶持，尤其关注移民中特别贫困人口的需求。

本项目移民安置计划的目标是：

- 1) 妥善安置好受项目影响人口的生活、居住问题,保证受项目影响人口的收入水平不致下降,甚而得到改善或至少维持现有水平。
- 2) 反复修改完善工程的拆迁计划,尽可能地减轻对征地拆迁人员的受影响程度,使迁移者减至最小规模；
- 3) 确保各类受影响的人员能够得到他们财产全部的损失补偿、合理的安置、与良好的恢复,使他们能分享项目的利益,并对他们暂时性的困难给予补偿,财产按重置价格计算,使他们的收入水平和生活标准及企业的生产盈利能力得到提高,或至少维持原有的水准；
- 4) 完善居住设施的配套,做好安置点的规划,使安置小区配套齐全、交通方便、生活舒适、环境良好;
- 5) 尽可能使搬迁者在短时期内适应安置小区的环境,以稳定其生活;
- 6) 对脆弱群体给予优惠政策,如住房、就业等方面的合理照顾;

- 7) 单位、企业将维持使用房屋的规模与功能,尽量恢复原有的经营环境,并补偿其停业损失、暂时性的经营环境改变损失;
- 8) 安置实施情况将受到独立监测单位的监测评价,受影响人的代表将参与安置工作的决策,有专门的机构受理受影响人的申诉。
- 9) 在项目实施过程中,如因设计变化等原因使“移民安置实施计划”发生重大改变,则将修改本报告,并送世行审批;如受影响的实物指标、补偿政策或补偿标准需做较大改变,也将先报世行,待审批后实施。征地拆迁和移民安置实施过程中的一般变化,均将反映在内部、外部监测报告中。

## 第四章 社会经济影响

主办单位对受本项目建设影响的地区进行了社会经济基本情况调查，在本项目完成一年后，将再进行一次社会经济情况调查，两者进行对比分析，以显示本项目征地安置对受影响人口的正面或负面作用及其影响程度，用以验证本项目实施的有效性。

### 4.1 项目所在地区概况

本项目地处上海市的中心城区——黄浦区。

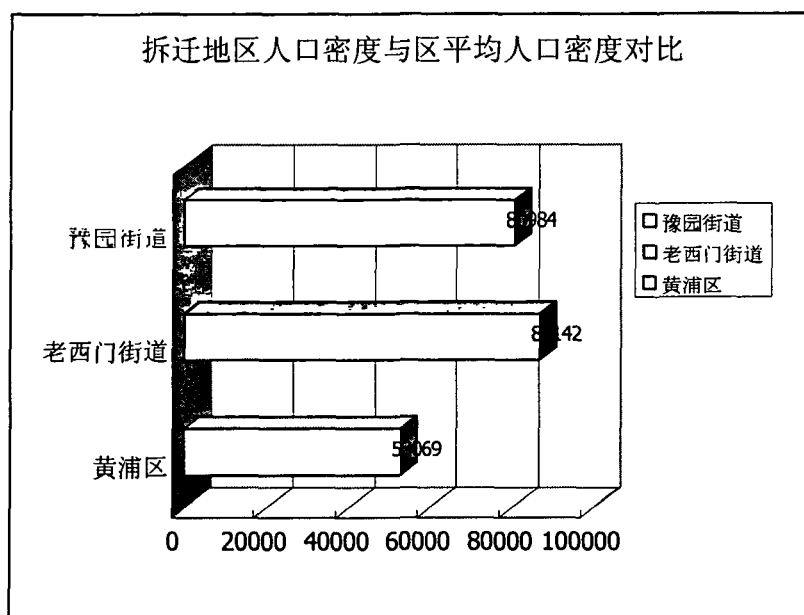
黄浦区位于上海市中心，地处黄浦江与苏州河合流处的西南端，是上海市的行政、文化、经济中心。它东南面与浦东新区隔江相望，西至成都北路、金陵西路、金陵中路、西藏南路、肇周路、制造局路、高雄路、江边路与静安区、卢湾区毗连，北依苏州河，与虹口区、闸北区为邻。

至 2000 年底，工业总产值达到 27.78 亿元，社会消费品零售额 116.19 亿元，年出口创汇额 2.27 亿美元，职工年平均工资 13144 元。

### 4.2 项目受影响地区的社会经济情况

本项目用地范围主要在黄浦区的老西门街道和豫园街道，涉及 2 街道的 9 个居委会。

据调查统计，在用地范围内，平均每户人口 3.38 人，与区平均每户人口数 2.89 人比多了 0.49 个百分点。该地区土地属城市国有土地，住宅密集，人多房少，区平均人口密度为每平方公里 53069 人，而用地范围内的老西门街道人口密度达 87142 人 / 平方公里，豫园街道人口密度也要达到 80984 人 / 平方公里。人均住房建筑面积仅 7.83 平方米。

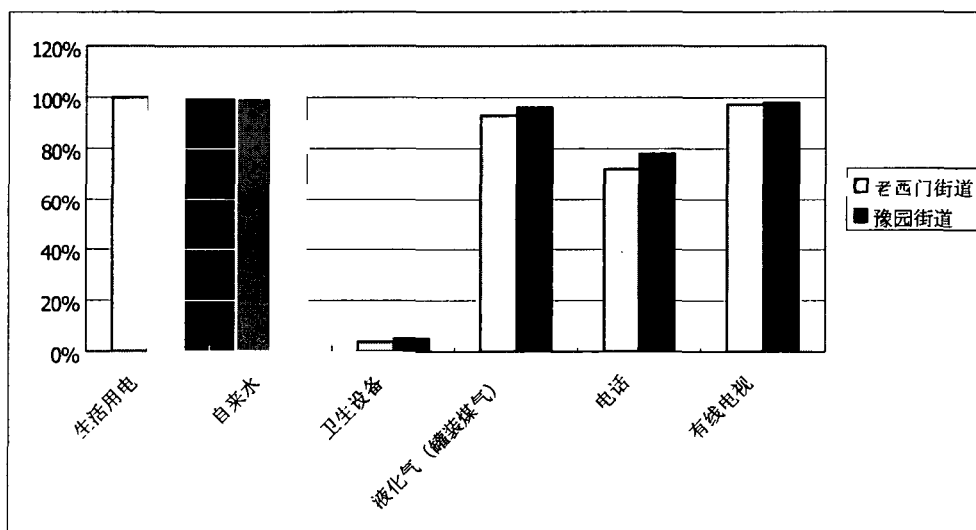


#### 4.3 项目受影响地区生活水平情况

主办单位通过书面问卷形式，在项目受影响地区调查了其家庭经济情况，调查结果如下：

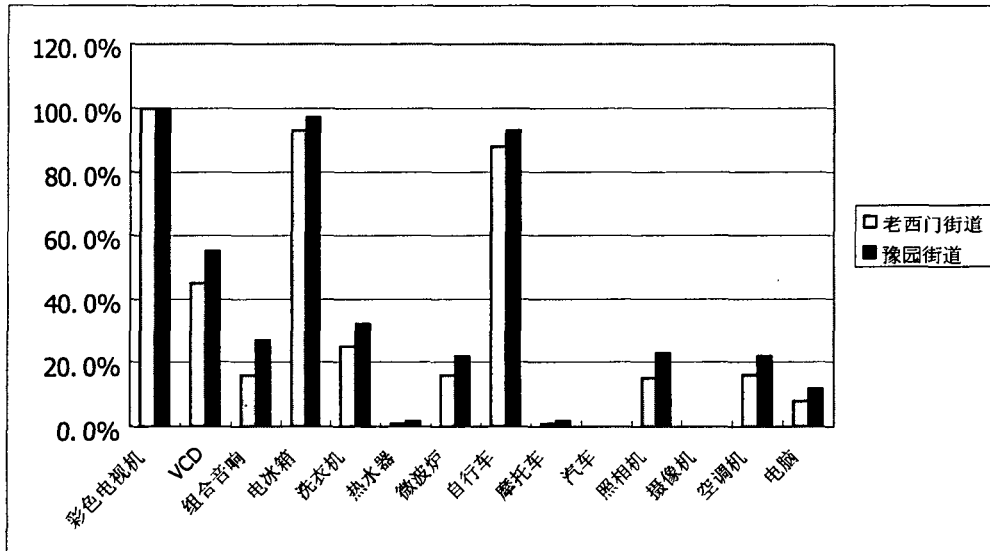
## 居住条件

项目 (拥有率)	老西门街道	豫园街道
生活用电	100%	100%
自来水	100%	100%
卫生设备	4%	5%
液化气 (罐装煤气)	93%	96%
电话	72%	78%
有线电视	97%	98%



### 家庭财产

项目 (拥有率)	老西门街道	豫园街道
彩色电视机	100.0%	100.0%
VCD	45.0%	55.0%
组合音响	16.0%	27.0%
电冰箱	93.0%	97.0%
洗衣机	25.0%	32.0%
热水器	1.0%	2.0%
微波炉	16.0%	22.0%
自行车	88.0%	93.0%
摩托车	1.0%	2.0%
汽车	0.0%	0.0%
照相机	15.0%	23.0%
摄像机	0.0%	0.0%
空调机	16.0%	22.0%
电脑	8.0%	12.0%



#### 4.4 征地对受影响人口的社会、经济影响

本项目的实施，对受影响人口来讲，将在社会、经济等方面产生



一定的影响。

土地的使用，旧房的拆迁，使居住环境较差、生活条件困难的居民得以改善。

此次用地，使这些居住于年久失修、配套设施极差，且收入水平较低的居民得以改善居住环境，提高生活质量。

另据调查，用地范围内的居民，都是祖居于此的，对周围的一草一木都有深厚的感情，由于本项目的实施，在征地拆迁安置新房后，会使这些人离开其熟悉的社区，可能会使亲戚分散居住，亲谊关系疏远。

居民搬迁，会使居民消耗一定人力物力。

居民搬迁新址，在装修新居及搬迁过程中，均将消耗大量人力物力。

企业拆迁，可能一时经营中断，造成一定的损失。

由于用地，企业需要暂时搬迁，同时需要有一段时间或过程，重新寻找经营场地，势必会影响企业在一段时间内停止生产经营，这将使企业经营收入受到损失。

## 第五章 法律框架

### 5.1 政策法规

本项目移民安置计划遵循有关政策及国家和地方性法规,其主要内容摘录如下:

#### A. 《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日修订)

以下为摘录:

##### 所有权

- 1) 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。
- 2) 集体土地由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。
- 3) 集体土地一旦为国家建设所征用,即转为国家所有土地。

##### 土地使用

法律允许国家所有土地、集体所有土地使用权的转换。

##### 建设用地

- 征用土地的,按照被征用土地的原用途给予补偿。

•征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。

•征用耕地的土地补偿费，为该耕地被征用前三年平均年产值的6—10倍。

•征用耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征用的耕地数量除以征地前被征用单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前3年平均每亩年产值的4~6倍。但是，每公顷被征用耕地的安置补助费，最高不得超过被征用前3年平均年产值的15倍。

•征用其他土地的土地补偿费和安置补助费标准，由省、自治区、直辖市参照征用耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。

•被征用土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、直辖市规定。

•征用城市郊区的菜地，用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。

•被征地的农村集体经济组织应当将征用土地的补偿费用的收支状况向本集体经济组织的成员公布，接受监督。禁止侵占、挪用被征用土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。

•地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。

B.《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》沪府发( 91 )4 号文( 1997 年 12 月 14 日修正 )

注：上海市政府按照中华人民共和国国务院令第 305 号 2001 年 6 月 13 日颁布的《城市房屋拆迁管理条例》，已于 2001 年 10 月 29 日上海市人民政府令第 111 号发布了《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》，并规定从 2001 年的 11 月 1 日起实施，但本项目的居民房屋拆迁许可证在新条例颁布前已办好，按照条例规定，在 2001 年 11 月 1 日前已办妥用地手续的，仍按老办法执行，故本拆迁安置计划仍用原来的补偿政策：

### 拆迁补偿

拆迁人应当对被拆除房屋及其附属物的所有人，依照《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》规定给予补偿。

拆迁补偿实行产权调换、作价补偿、或者产权调换和作价补偿相结合的形式。

产权调换的面积按照所拆房屋的建筑面积计算。

作价补偿的金额按照所拆房屋的建筑面积计算。具体估价标准由市建委会同市物价局等部门按重置价格结合成新的原则制定。

拆迁单位的非居住房屋，拆迁人应补偿下列费用：

- (1) 被拆除的房屋及其附属物按估价标准结算的费用和无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用；
- (2) 因移地迁建而发生的征用或调拨原面积土地所需费用；
- (3) 按国家和本市规定的货物运输价格和设备安装价格计算的设备搬迁费用；
- (4) 企业因拆迁而停产待工人员按实际停产时间结算的工资性补贴；
- (5) 法律、法规规定补偿的其他费用。

补偿费按被拆迁人移地迁建的工程进展分期支付，前期工程开始时支付百分之三十；工程开工时支付百分之七十。但对原基地上房屋及其附属物已全部拆除的，补偿费可一次付给。

### 拆迁安置

被拆迁房屋使用人，是指在拆迁范围内具有常住户口的公民和拆迁范围内具有营业执照或者作为正式办公地的机关、团体、企业、事业单位。

用公房安置的被拆迁房屋使用人，原租住公房的，按《租用公房凭证》计户；原私房所有人按《房屋所有权证》计户；原租住私房的，按常住户口计户；一般不分户安置。

对被拆除房屋使用人的安置地点，应当根据城市规划对建设地区的要求和建设工程的性质，按照有利于实施城市规划和城市旧区改建的原则统筹安排，被拆迁人应当服从。

拆迁人应向被拆迁人公布安置房屋地点。

拆迁个体工商户作为固定营业点的自用私有房屋或租用的公有房屋，可以按照本规定用适宜于营业的沿街底层房屋安置；也可以由区、县人民政府统一安排营业场所，按照本规定用其他居住房屋安置。

### 市政建设拆迁

市政建设项目拆迁房屋，按照先拆迁腾地、后处理纠纷的原则办理。被拆迁人及其上级主管部门必须服从建设需要，按工程建设要求，保证按期搬迁、安置。

市政建设拆迁非居住房屋，对集体所有制企业因拆迁而直接停产待工人员，由拆迁人按实际停产时间给予工资性补贴（以本市上年度职工月平均工资和物价补贴为标准），但最长不超过十二个月。对其他单位因拆迁而停产待工人员，由单位及其上级主管部门给予调整合理安排。

因市政建设拆迁部分非居住房屋、附属设施，缩小用地面积，不移地迁建的，按下列规定办理：

(1)对生产无直接影响的，补偿被拆迁房屋、附属设施的费用，不补偿缩小用地面积的费用；

(2)对生产有直接影响的，经规划许可，可予部分调整用地，按规定给予补偿。

### C. 《上海市危棚简屋改造地块居住房屋拆迁补偿安置试行办法》

沪府发（1997）44号文

#### 适用范围

在本市市区范围内，经市建设委员会核定的危棚简屋改造地块拆迁居住房屋的补偿安置，适用本办法。

#### 补偿

拆迁居住房屋，拆迁人应当按照被拆除房屋的建筑面积和规定的补偿标准，给予居住房屋所有人补偿。

#### 安置方式

拆迁公有居住房屋，可以采取下列安置方式：

（一）以公有居住房屋安置；

（二）将应安置的公有居住房屋折算成货币款，由被拆迁人自行购买商品住宅安置（以下称货币化安置）。

拆迁私有居住房屋，除可以采取前款所列的安置方式外，还可以采取互换房屋产权的安置方式。

### 安置面积的计算标准

以公有居住房屋安置或者互换房屋产权安置的，拆迁人应当按照被拆除房屋的建筑面积计算被拆迁人的安置面积，但下列情形除外：

- (一) 被拆除房屋的建筑面积人均不足 10 平方米的，按照人均 10 平方米计算；
- (二) 被拆迁私有居住房屋所有人要求以公有居住房屋安置，且被拆除房屋的建筑面积超过人均 24 平方米的，按照人均 24 平方米计算。

### 异地安置增加面积标准

拆迁人异地安置被拆迁人的，应当以本办法“安置面积的计算标准”为依据，按照下表所列的百分率增加安置面积。

被拆除房屋 地段	安置房屋地段			
	一、二、三	四	五	六
一、二、三	-	20%	40%	80%
四	-	-	20%	40%

前款所列房屋地段，由市房屋土地资源管理局另行划定。

### 独生子女增加安置面积标准



被拆迁人户中有领取独生子女证的独生子女的，可以在按照本办法“安置面积的计算标准”和“异地安置增加面积标准”规定的计算标准进行安置以外，再增加建筑面积 10 平方米，但独生子女已经结婚的除外。

### 互换房屋产权的价格

被拆迁私有居住房屋所有人与拆迁人互换房屋产权的，应当按照互换房屋面积、质量的差异结算差额价格。互换房屋产权的差额价款应当在签订房屋拆迁补偿安置协议时一次付清。

拆迁人以新建房屋与被拆迁私有居住房屋所有人互换房屋产权的，互换的新房价格应当按照成本价计算。但超过应安置建筑面积的部分，按照市场价计算。

互换的新房成本价，由市建设委员会和市物价局参照本市公有住宅出售的成本价制定。

### 货币化安置款的计算

货币化安置款 = 四级地段空置商品住宅的平均售价 × 在四级地段安置应得的房屋建筑面积 × 80%。

四级地段空置住宅的平均售价，由市建设委员会和市物价局核定；在四级地段安置应得的房屋建筑面积，按照本办法“安置面积的

计算标准”、“异地安置增加面积标准”和“独生子女增加安置面积标准”的规定计算。

#### **D、《上海市个体工商户营业用房拆迁安置补偿办法》**

沪府发（1997）17号文

##### **适用范围**

凡在本市国有土地上，因城市建设需要拆迁个体工商户作为固定营业点的自用私有房屋或者租用的公有房屋（以下称营业用房）的，适用本办法。

拆迁个体工商户作为固定营业点的租用的私有房屋，不适用本办法。

##### **拆迁营业用房的安置**

拆除个体工商户沿街底层的营业用房，拆迁人应当根据个体工商户经营项目的性质，按照被拆除的营业用房的建筑面积，用其他适宜于营业的沿街底层房屋或者非沿街底层房屋安置。

拆除个体工商户非沿街底层的营业用房，拆迁人应当按照被拆除的营业用房的建筑面积，用其他适宜于营业的非沿街底层房屋安置。

拆迁人无法提供上述安置房屋的，可以按照下列两种方式之一安置被拆迁的个体工商户：

(一) 申请被拆除的房屋所在地的区、县人民政府统一安排被拆迁的个体工商户的营业场所，并按照被拆除的营业用房的建筑面积，用其他居住房屋安置。

(二) 给予被拆迁的个体工商户一次性经济补助，并按照被拆除的营业用房的建筑面积，用其他居住房屋安置。

### 拆迁居住、营业兼用房屋的安置

拆除个体工商户居住、营业兼用的房屋，拆迁人应当按照被拆的房屋建筑面积进行安置，并可以根据安置房屋的规格，将居住用房与营业用房分开或者合并安置。

### 易地安置标准

拆迁人易地安置被拆迁的个体工商户的，应当根据下表所列百分率，增加安置房屋的建筑面积：

被拆除房屋地段	安置房屋地段					
	一	二	三	四	五	六
一	-	-	-	20%	40%	80%
二	-	-	-	20%	40%	80%
三	-	-	-	20%	40%	80%
四	-	-	-	-	20%	40%
五	-	-	-	-	-	20%

前款所列房屋地段，由上海市房屋土地资源管理局另行划定。

易地安置的个体工商户保留房屋产权的，增加的安置房屋面积部分，按照新房成本价结算。

### 一次性经济补助

拆迁人按照一次性经济补助方式安置个体工商户的，给予个体工商户一次性经济补助的标准为：

- (一) 个体工商户从事经营活动 3 年以上的，按照前 3 年实际缴纳的生产经营税款总和乘以 2 计算；
- (二) 个体工商户从事经营活动不满 3 年的，按照实际缴纳的生产经营税款总和乘以 2 计算。

按上述规定计算后，一次性经济补助不足 5000 元的，按 5000 元给予补助。

### **E. 《上海市国家建设征地财物补偿标准》**

沪土发 ( 1990 ) 第 70 号

道路及水利设施中的构筑物补偿按实际建筑质量、规格相应补偿。

各种集体房屋，应根据房屋质量进行估价补偿。

居、农民私房应由征地单位安置住房，应参照原面积用其它住房与其交换，双方按互换房屋的面积和质量补偿差额。

## 5.2 世行政策与其实施

本项目移民安置实施计划编制过程中遵循了世界银行《非自愿移民业务政策 4.12》的有关原则，并将在今后具体实施安置计划过程中遵照执行。今将世界银行有关非自愿移民业务政策的主要内容简列如下：

- 在可能情况下，应尽量避免非自愿移民；
- 当移民不可避免时，应寻求最佳工程方案，使移民减少至最小限度；
- 移民安置应按重置成本价向因工程建设而造成损失的人员提供及时、有效的补偿与协助，使其经济、社会状况在总体上能与未建项目前在同一水平；
- 对受本项目影响而须搬迁的居民或农民提供适当的住房或安置基地，在有必要的情况下，还要提供农业用地。新安置地的生产潜力、优势和其它因素的综合水平至少要与原来的相近；
- 在动迁之后一段适当的过渡期内，建设单位应向动迁居民提供帮助和支持（例如短期工作、基本生活保障或维持原来的工资水平）；
- 除提供必要的补偿外，还应向有关人员提供进一步发展上的帮助，例如准备土地、信贷机构、培训或工作机会。其目的是提高或至少维持动迁居民的生活水平和环境，确切地说是与动迁前和动迁时两

者中较高的一个进行比较；

- 受影响人口应全面了解并参与协商有关安置及补偿的各种方案；

- 安置人口与安置地区的现有社会与文化组织应得到充分支持，使安置人口能在经济上与社会上融入安置地区的社区、组织之内；

- 受影响群体对其居住土地不拥有合法所有权不应妨碍其获得补偿的权利，户主为妇女的家庭以及脆弱群体如土著、少数民族等，应获得适当的帮助以改善其境遇；

- 非自愿移民安置应尽可能视作工程项目的组成部分予以实施；

- 移民安置与补偿费用，应包括在工程项目成本与效益核算总额之内；

- 移民安置与补偿费用可考虑列入工程项目银行贷款融资额度之内。

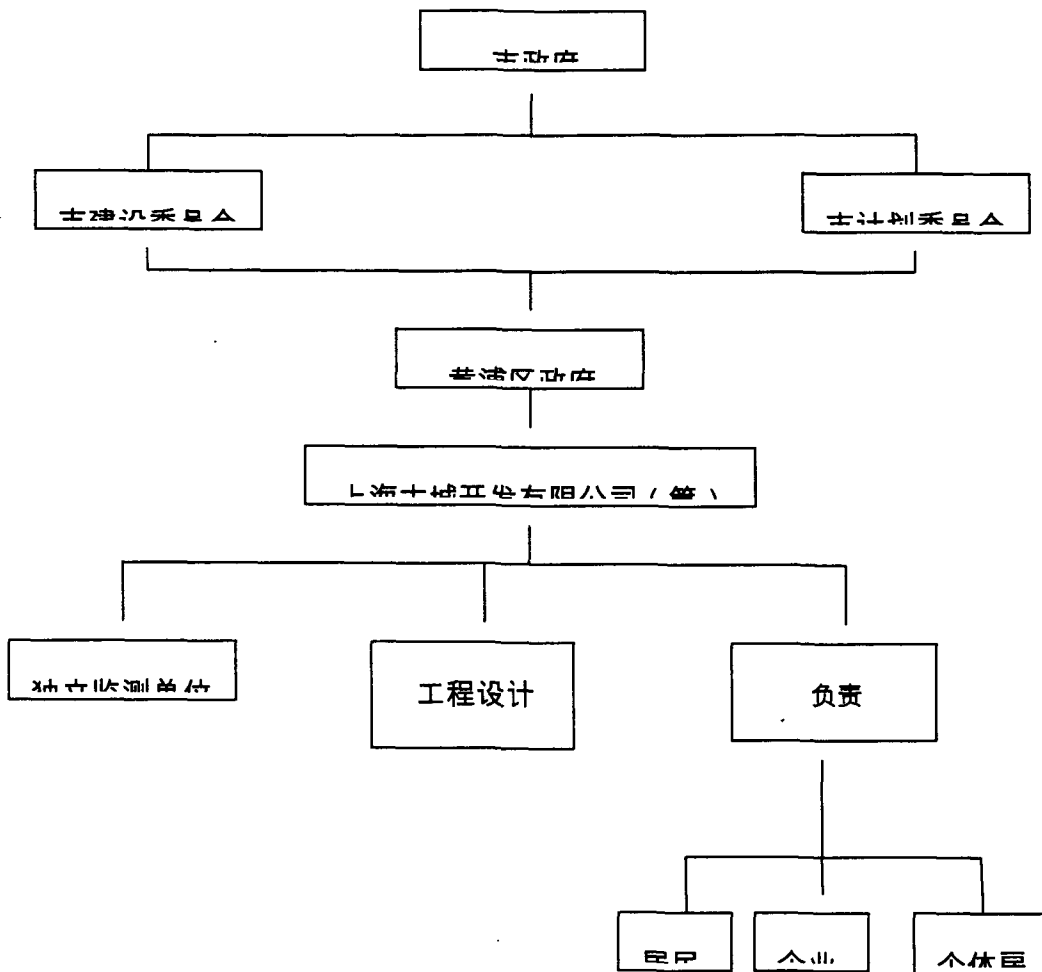
从上述可以看出，我国工程移民的政策和法规，与世界银行移民安置政策的目标是一致的。为了符合世界银行的要求，项目单位制定了一系列的措施，如制定安置计划、成立安置领导小组、设立监测机构等，使得这些政策、法规和条例均能得到贯彻实施。

## 第六章 机构体制

### 6.1 主要机构

作为市府重大实事工程，本项目配备了强大的组织力量，以确保项目的顺利实施。

本章所提及的所有有关本项目机构及其有关部门组织机构图如下：



## 6.2 执行机构的能力

项目拆迁安置组人员，由 6.1 中所述有关机构中专门从事移民安置工作的专家、专业人员参加。

拆迁安置组主要人员具有丰富的动拆迁工作经验，为使安置工作符合世界银行的要求，还将请经世界银行移民安置工作培训班培训过的专家对其工作人员进行移民安置实际工作的培训。



## 第七章 补偿标准

房屋拆迁安置补偿工作是一项政策性强、任务重、涉及面广的工作，它关系到被拆迁户切身利益。本节所列有关补偿费率都是根据上述政策法律和世界银行业务政策，结合本项目实际情况制定的。在制定补偿比率时，已充分考虑到如下原则：

- (1) 对所有财产的补偿金额应等价于其重置价，在计算重置价时不应将折旧考虑在内；
- (2) 在动迁交出原房钥匙后一个月内付清补偿金；
- (3) 补偿安置的根本目标，是保证受影响人口的生活不低于其拆迁前的水平。

### 7.1 土地补偿

根据国家的有关政策、法规和上述原则，并结合本项目的实际情况，本项目所用土地为城市国有土地，故项目用地为划拨使用。

### 7.2 居民补偿

在上海地区，一般动迁的居民房屋可分为 2 种情况：

- 私有住房（产权户）

●公有住房（租赁户）

根据有关的补偿安置政策，在所有上述房屋迁移过程中，应遵循以下原则：

1、移民应有权选择获得同面积的安置住房，移民的新住房的生活面积应至少等同于原住房面积或最低法定标准，并且无需额外支付费用。若受影响人选择小于原住房面积的安置房，则采取对原房超过面积部分按重置价付款补偿的办法。

2、移民搬迁应有平等选择的权利。移民有权在几处同样面积的新住房之间作出选择。分房中应考虑移民的特别需要，如：对包括两代以上的家庭，应按其要求分两套或一套中分列房间来安置；家有老人、小孩、病人以及自己开店的，考虑安置底楼。

3、采取就近安置的原则，尽量使移民的新住房靠近原居住地区，并安排原邻里住得相互靠近，保证一定的社区活动。

4、保证移民迁入的新住房，在至少 10 年内不会再度拆迁。

5、补偿安置的协议可以由公证处公证。如果是别人代理的房屋，该协议将进行公证，并留档。

6、建筑面积(包括外墙在内的房屋面积)通常是居住面积(住房内除去卫生、厨房、走廊，其中厅按二分之一面积计算)的两倍。

根据对本工程拆迁范围内的调查，结合本项目的性质，动迁安置政策按《上海市危棚简屋改造地块居住房屋拆迁补偿安置试行办法》（沪府发<1997>44号文）实行。在调查中还了解到，拆迁的居民住房多为租赁房屋。据此，其安置被拆迁房屋使用人的标准如下：

表 7.1 住房拆迁分配补偿标准

原房屋权属	安置方式	安置面积	备注
公有住房 (租赁户)	公有住房安置 (现房异地安置)	等于原住房建筑面积;人均不足 10 平方米的,按人均 10 平方米计算,拆迁人另按照下表所列百分率增加安置面积;未婚独生子女可再增加建筑面积 10 平方米。	由于安置房型规格原因,实际安置建筑面积超出政策规定安置建筑面积在 6 平方米以内的,被拆迁人应付合资款每平方米建筑面积为 250 元;超出 7 - 12 平方米的,付 500 元 / 平方米;超出 12 平方米以上的,付 2000 元 / 平方米。 被拆迁人要求调整房型户室规格,超面积部分被拆迁人应按市场价支付合资款。
	货币化安置	将安置的公有居住建筑面积折算成货币款,由被拆迁人自行购买商品住宅安置。	货币化安置款 = 四级地段空置商品住宅的平均售价 × 在四级地段安置应得的房屋建筑面积 × 80%。
私有住房 (产权户)	公有住房安置	参照上述公有住房安置方式。	选择这二种安置方式的被拆除房屋的建筑面积人均超过 24 平方米的,按照人均 24 平方米安置。
	货币化安置	参照上述公有房屋货币化安置方式。但被拆迁私有住房的共有人对安置的方式达不成一致意见的,拆迁人应当按照互换房屋产权的方式进行安置。	

互换房屋产权安置	互换房屋产权的差价应当在签订房屋拆迁补偿安置协议时一次付清。	
----------	--------------------------------	--

表 7.2 现房异地安置增加安置面积标准

被拆除房屋 地段	安置房屋地段			
	一、二、三	四	五	六
一、二、三	-	20%	40%	80%
四	-	-	20%	40%

对因工程需要拆除的原住房及移民，按标准还将给予搬迁补偿。

其标准见表 7.3：

表 7.3 居民搬迁补偿标准

项目	单价
搬家补助费 (超过 4 人 500 元)	400 元/户
速迁奖励费	2500 元/人
居民煤气移装费	130 元/户
居民电话移装补贴费	150 元/台
居民空调拆装费	300 元/台
居民煤气热水器移装费	200 元/台
有线电视移装费	240 元/户
大火表 (10A) 移装费	80 元/户

注：上述补偿标准根据沪房(87)私字发第405号、沪建研(92)第1281号及沪房地拆(1995)398号的规定制定。

### 7.3 企业的补偿

受本项目影响的单位及企业用房,主要为企事业的附属建筑物,其土地为城市国有土地,本项目作划拨使用,故仅对其地上建筑物予以补偿。其拆迁安置补偿标准如下:

表 7.3 企业拆迁的补偿标准

项目	单价
建筑物	4000 元/ m <sup>2</sup>
其他补助费	估算

### 7.4 个体工商户的补偿

按照沪府发(1997)17号文件精神关于《上海市个体工商户营业用房拆迁安置补偿办法》办理。

安置方式:一次性经济补偿

补偿标准:(1)从事经营活动3年以上的,按照前3年实际缴纳的生产经营税款总和乘以2计算;

(2)从事经营活动不满3年的,按照实际缴纳的生产经营税款总和乘以2计算。

按上述规定计算后,一次性经济补助不足5000元的,按5000元给予补助。

## 7.5 基础设施和其他财产的补偿

本项目受影响的基础设施主要为道路、行道树及地上地下管线等，工程实施中采取临时措施，如通行便道、路灯等，工程实施后，所有基础设施将以更高标准予以建设与恢复。



表 7.4 其他财产补偿标准

项目	单价
动迁单位劳务费	2000 元/个
居民动迁劳务费	1000 元/户
垃圾清运费	40 元/吨

所有补偿费的支付将由项目监督机构进行监督。

### 7.5 对脆弱群体补偿

脆弱群体,包括贫困家庭、残疾人家庭、老人支撑的家庭等,其区分标准如下表:

表 7.5 脆弱群体标准范围

类别	标准
贫困家庭	人均生活费低于 180 元/月
残疾人	体能障碍者
单独生活的老人家庭	孤寡老人(70 岁以上)
其它	少数民族等

•首先,负责动迁单位尽一切可能帮助和支持脆弱群体家庭的搬迁行动。

另外,负责动迁单位对残疾人,安置在底层房屋,以方便其进出;对孤寡老人,除了安排底层房屋之外,对按政策期应支付的超面积部分房款予以减免,对贫困户也是如此;而对少数民族,都按国家有关的少数民族政策执行,尊重其民族习惯。总之,对这些弱势群体,项

目主办单位都尽一切可能使他们的生活水平超过或至少不低于原来的标准。

## 第八章 安置措施

### 8.1 收入恢复计划

为了遵循世界银行 4.12 业务手册和我国的政策法规,实现本安置计划的目标:“使移民能从工程项目中受益,并在提高或至少恢复他们的生活标准、收入能力和生产规模方面得到扶持,尤其关注移民中特别贫困人口的需求”,项目主办单位特制定下列收入恢复计划:

#### 企业

对本工程受影响单位的损失,项目单位应按规定予以补偿,包括:

—对受影响的企业予以经济补偿,尽可能的使其能恢复生产经营;

—对企业因停工停产造成的经济损失;

—对企业搬迁造成的损失作适当补偿。

#### 个体工商户

—对个体户支付一次性经济补偿金。

## 8.2 环境不利因素的处理与监测

本项目受影响的企业，由于临时搬迁或寻找生产场地，可能会有暂时性的经营影响，项目主办单位除给予经济补偿之外，一方面将提早通知企业，让企业有足够的时间作动迁准备，另一方面会积极提供可租售的生产场地的信息，协助企业尽快落实生产场地，以减少停产带来的损失。

由于拆迁，使个体工商户失去经营场所，为此，项目主办单位除给予经济补偿外，还积极与各住房安置点联系，尽可能的为他们提供经营场所的租赁信息，为他们创造再经营的机会。

## 第九章 安置地的选择和准备

本项目受用地拆迁影响的住房多为旧式里弄房,这些房屋都是一些年久失修的危房简屋,很少有室内卫生设备,配套不齐全。居民迁移到安置小区后,每户一至二套砖混结构住宅,室内有独立的卫生设施,厨房及上下水道。因而拆迁居民的居住条件将得到较大的改善,居住水平及质量明显提高,居住的舒适、方便性较以前均有很大提高,小区的公共设施均先于住宅区建成,搬迁给移民的生活带来的是好的影响。

### 9.1 安置方法的选择

本次居民拆迁安置可有二种选择,即:公有房屋安置(实物分房)和货币化安置等。

#### 实物分房

提供不同地点(二至三处)的现房,供安置户选择,原有住房给予补偿后,按标准分配新房。

#### 货币分房

按补偿标准给予钱款,由安置户自行购买商品住房。

## 9.2 安置地点的选定

对本项目居民的安置地点，主办单位进行了多处调查，根据受影响住户的总体情况，征求了拆迁户的意见，经过反复比较，选择了几处房源，如：浦东新区的御桥地区、杨南路、莲中路，罗山地区、莱阳路、济阳小区、昌里路；宝山区的长江路 20 弄至 30 弄；闵行区的黎安新村、莲花路和七莘路 2299 弄等。

被拆迁的移民除了对安置方法可作选择外，还可对安置地点、房屋大小（如比原面积大，只需支付一定差价；如比原面积小，进行补偿。）等进行自由选择。

**被拆迁居民，可根据自己的意愿，选择不同的安置方案和安置地点。**

## 9.3 搬迁的协助

在整个搬迁过程中，负责动拆迁单位将予以全方位的协助，如：

在搬迁前，了解拆迁户的需求，尽量满足拆迁户的要求；

在搬迁中，联系搬场车辆，协助搬场；

在搬迁后，进一步了解拆迁户的居住舒适度及是否存在困难，并及时予以解决。

## 第十章 安置地的住房建筑、基础设施和社会服务

本项目提供给移民的安置房都是最受欢迎的微利房，其现代化的优雅设计，完善的配套设施，是现代人理想的居住地。

### 实物分房：

**浦东新区的御桥新村** - - 位于浦东南部，地处沪南公路御桥路交汇处，交通方便，779路开到小区门口。

附近有中学、小学及托儿所、幼儿园等。还有热闹非凡的集贸市场、商铺、餐饮店、各大超市及影院、游乐场所等。房屋属多层成套全独用新公房，水电煤气、有线电视、电话均已到位，小区内绿化成荫，卫生及物业管理均达标，是居民理想的居住区。

**闵行区的黎安新村、莲花路** - - 地外上海的西南部，在水清路和黎安路之间，距地铁一号线莘庄站约10分钟的车距，还有704、753、763、803、92路等公交车通往全市各个方向，交通十分方便。小区周边有集贸市场、商铺、餐饮店、超市等，还有大型游乐场 - - 热带风暴。小区附近中学、小学、托儿所和幼儿园都设置齐全，房屋属多层成套全独用新公房，水电煤气、有线电视、电话均已到位，小区内绿化成荫，卫生及物业管理均达标，现代居住小区。

**宝山区的长江路20弄至30弄** - - 位于长江南路逸仙路交界处，

临近淞南小区，是新建的居民集居地，小区附近有多条公交线路，这些公交线路分别通向人民广场（如 531 路）、上海火车站等地，那些地方都是上海的交通枢纽，在那些地方可换乘各种交通的公交线；每个新村内都设各种类型的零售商店和超市，每个居民委员会内设老年人娱乐场所，使住在该小区内的退休老人平时有休闲活动的地方；中学、小学、托儿所、幼儿园等公共设施一应俱全，居民日常生活所需的农贸市场、餐饮店、影院等商业性的游乐场所等均已建成。住房内水电煤气、有线电视、电话均已到位，弄内绿化成荫，卫生及物业管理均达标，是居民理想的居住小区。

## 第十一章 环境保护与管理

由于上述几个小区基本上都位于市区边缘，且都是新建住宅区，故在各方面还不如老城区兴旺，管理和监测措施还不很严密，因此，为加强安置小区的管理，在安置小区内都设立小区物业管理机构，根据上海市人民政府《上海市住宅区物业管理暂行办法》，为让安置小区的居民有一个环境优美，整洁舒适，配套完善，文明安全的居住环境，把被拆迁户居民安置好，管理好，缓解因搬迁而引起的不便，增强对拆迁安置的承受力，结合具体情况，制定了各安置区管理办法和规定。

管理办法和监测措施主要有以下几方面：

### A. 房屋装修前规定：

(1) 户主须向物业管理部门申请，经同意方可动工装修，管理部门应提供方便；

(2) 装修、维修时严禁改变室内承重结构及房外观；

(3) 防盗门、防盗网安装，须按管理部门规定的尺寸及式样安装，防盗网安装不得越出空间 50 厘米范围；

### B. 小区车辆管理规定：

(1) 进入小区的车辆按规定地点停放，按小区内规定的线路行驶，不得超速，不得按高音喇叭；



(2) 长期停放在小区的车辆,须申请报领“车辆停放卡”停在规定车位,并按期交纳停车费;

(3) 临时停放在小区的车辆,须按临时车位停放,交纳临时停车费;

(4) 不得在停车的地方及小区里洗车、修车;

#### C. 安全防范管理规定

(1) 小区住户要提高安全意识,建立各种安全责任制度,居民住户配合做好小区的联防保卫工作;

(2) 小区内如发生案件,住户必须立即报告派出所协同公安人员破案;

(3) 小区消防设施,严禁搬动损坏,如发生火灾时,住户有义务及时报警、并迅速组织人员疏散;

(4) 严格遵守安全用电规定,不超负荷用电,以免发生电气火灾事故。

#### D. 环境卫生管理规定

(1) 各住户使用的垃圾桶(袋)须放在指定位置,由清洁工人上门清理取集运走,不得乱倒乱抛;

(2) 禁止在公共场所乱泼水、丢抛果皮、烟头,不得随地大小便;

(3) 小区内不准放养家禽及牲畜,保持清洁卫生。

## 第十二章 社区参与及与当地居民的一体化

### 12.1 协商和参与

本工程项目的确定、规划、设计过程中,由上海古城开发有限公司(筹)、上海市黄浦区计划委员会、上海市计划委员会和有关部门对项目的可行性研究与方案选定参与总体策划、研究。

为了了解公众对本项目建设的看法和意见,项目主办单位曾在项目实施前,对受影响地区的居民和企业等进行抽样调查,走访并听取了被访居民和企业的意见和建议。通过调查,使项目主办单位、规划设计单位与项目所在地区的居民及企业得到沟通,以利设计方案的优化,并取得各方面的配合,在促进项目建设的同时,得到社会民众的理解和支持,使项目受影响人员不致因工程的建设而造成生活水平的下降。

#### 12.1.1 项目实施前的公众协商和参与

项目实施前,受影响的人口已经参与了下列同征地拆迁有关的活动。

- 通过普查统计确定项目对人员、房屋的影响;有关单位、房屋管理部门、街道和居委会参与这些调查,普查范围包括所有受影响的人

员;

•在项目影响人员的直接参与下,开展受影响地区的社会经济调查;

•普查中受影响的人员和受影响的单位、企业对拆迁安置提出各种意见和要求。主办单位在拆迁安置方法和补偿标准上充分作了考虑,同时尽可能通过与受影响人员与企业进行协商来完善拆迁安置计划,满足世界银行的要求。

**调查时间、对象和方法:(见附件3:现场调查实景)**

2001年6月和11月,项目主办单位采取随机抽样、实地到户和书面问卷的方式对项目所在地区100户居民和20家企业进行了公众调查及意见征询,调查对象为项目所在地的居民、企业、居委及街道等。调查人员分别对老西门街道的同庆、大镜、青莲居委,豫园街道的福佑、安顺、翁家弄居委等地区的受影响人员进行了访谈,并在访谈中记下了他们的意见和建议。

**调查的主要内容:(摘要,详见附件4:公众意见调查表)**

- ◇ 您对本项目的了解程度?
- ◇ 您对本项目的支持程度?
- ◇ 您认为本项目的建设对当地的自然景观和环境质量是否有所改变?
- ◇ 如果您的住房需拆迁,您是否愿意?

- ◇ 如果您的住房需拆迁，您对安置方法的选择？
- ◇ 如果您的住房需拆迁，您对安置地的要求？
- ◇ 如果您的企业受到影响需搬迁，您作何准备并有何要求？
- ◇ 您对本项目建设有哪些建议？

### 公众意见分析：

**建设本项目的了解度**——87%的被调查人员了解本项目的建设意愿，主要是因为近几年上海不断加强对环境建设的力度，使上海环境面貌日新月异，而作为上海的中心城区——黄浦区，在与南市区合并后，更加快了环境保护的步伐和宣传的广度和深度，因此，当地居民都非常关注本地区的建设项目。

**对建设本项目和对拆迁的支持度**——有 96%的被访人员表示支持本项目的建设，他们认为保护老城厢，创造优美的环境将给社会、乃至每个人都带来益处，这是有百利而无一害的大好事，而且项目所在地区居民住宅都是破旧的老式里弄房屋，无配套设施，居住在此的居民生活水平又较差，自身无力改变现在的居住状况，本项目的实施，正好能改善他们的居住条件，提高居住生活质量；被访的企业更是100%的表示支持，虽然项目的实施，这些企业将被拆迁，但他们都对此表示理解和支持，只是希望能提前通知他们，以便有足够的时间安排搬迁和内部调整的事宜。

**被拆迁居民对安置方法和安置地的选择和要求**——在被调查的

将受拆迁影响的居民中，极大部分的人（82%）希望货币分房，这样，他们可根据家庭经济情况及工作、学习地点及亲朋好友的居住地来选择满意的房屋；也有12%的人表示如果现房安置地能满足家庭人员总体情况的话，会选择现房安置，这样能减少在寻房、购房上的精力，而且还能得到几平方的优惠房价；还有6%的人在被调查当时表示还未想好，当时根据情况再定。

**对项目建设的意见、要求和建议**——被调查人员对本项目的建设基本上都没意见，但都提出了一些要求和建议，如：尽可能提供离市区较近、配套设施齐全、物业管理良好的成熟小区作为现房安置地；提早通知受影响人员，如企业等，以便企业早作准备，尽可能减少因停工停产而带来的损失；在工程实施期间，安排好临时通行道路、交通，并尽可能不在夜间施工，以免因噪声而影响周边居民的工作、学习与生活。

### 12.1.2 项目实施和监测中的公众协商和参与

在工程项目的实施过程中,受影响的单位和个人及他们的代表,从项目实施一开始,就积极参与以下活动:(见附件5:拆迁安置工作实景)

•发放“告居民书”(详见附件6:告居民书),介绍项目的情况,宣传拆迁安置政策和补偿标准,广泛听取群众意见、了解民情,以便进一步合理修订补偿标准和决策战略;

- 受影响人可直接向上海古城开发有限公司(筹)(内部监测机构)反映对安置的意见;

- 组织被拆迁人参观安置点和各种类型的安置房,使他们了解安置点的环境、交通和商业网点、学校、通信、卫生等配套状况,以利于被拆迁人进行选择;在组织被拆迁人参观介绍过程中,还要听取他们的意见、要求和建议,以便改进工作,尽量使被拆迁人满意;

- 动迁工作人员直接登门上访进行动迁工作,宣传拆迁安置方案、补偿政策和标准,了解被拆迁人的家庭情况和特殊困难、解答被拆迁人的各种询问,为制定安置分房方案和签订拆迁安置补偿协议做好准备。

### 12.1.3 安置后,生产、生活恢复阶段的公众协商和参与

- 建立比较完善的社会服务网络,如商业网点、通信设施、文化、交通设施等,均应在受影响人参与下进行建立和改进,使被拆迁人居住在一个舒适、安全、方便、绿化优美的环境中;

- 安置完成后,对企业和劳力安置人员进行一次生活水平和安置意见的抽样调查,了解受影响人的意见和要求,对拆迁人做好安置后期扶持工作;

- 由监测单位在拆迁计划实施期间,每半年进行一次监测评估工作,了解受工程影响的人的生活水平恢复情况和安置后的意见和建议,

帮助拆迁人改进工作,及时解决被拆迁人的各种困难。

## 12.2 与安置地居民的一体化措施

本项目的拆迁,使大量移民涌入一个新的居住地,这对当地的原居民来说,具有不小的影响,诸如:交通拥挤、入学就业人员的增加等负面影响;但也能为该地区带来正面影响:如引进了人才,带来了新思想,促进了商业的发展,提高了购买力等。

为了尽可能减少这些负面影响,项目主办单位在项目实施前,与所选安置地的当地政府和居委会等多次联系,扩大当地社区居民服务,诸如学校、商店等,使原居住的居民和新迁入的居民都能安居乐业,生活无忧。

## 第十三章 意见处理程序

上海老城厢保护改造项目是一项市政建设的大工程，同时又是一项环保工程项目，通过宣传、解释及大量的前期准备工作，大多数市民都给予支持和理解，而且，整个拆迁安置计划是在受影响人员的参与和协商下进行的，故而预计在整个实施过程中不会有较大的申诉。尽管如此，为了使受影响人员能够有途径提出他们的任何同征地拆迁有关的申诉，本项目建立了一套详细的申诉赔偿途径。

### 申诉步骤

第一阶段：

如果受影响人员受到拆迁安置计划任何方面的损害，他可以向下列机构提出书面或者口头的申诉：

- (1) 拆迁安置办公室；
- (2) 项目主办单位；

如提出口头申诉，受理的有关机构必须把它写成书面意见。并在15天内予以答复。

第二阶段：



如果申诉者对拆迁安置办公室的决定不满意的话，申诉人可以在收到拆迁安置办公室的回复一个月内，向区房管局申诉。

### 第三阶段：

如果受到损害的个人对区房管局的回复不满意，或者对书面申诉没有在 15 天内回复的话，他可以向上海市房屋土地资源管理局提出关于赔偿的上诉。这种上诉必须在原始申诉的三个月内提出；上海市房屋土地资源管理局将在上诉后一个月之内给申诉人一个决定。

### 第四阶段：

假如受影响人员仍不满足这一决定，申诉人可以根据行政诉讼法，在接到上海市房屋土地资源管理局的决定 15 天之内，向当地人民法院提出起诉。

## 申诉内容

受影响人员可以就同征地拆迁计划有关的任何方面提出申诉，包括赔偿损失的费用等等。

有关申诉赔偿的详细步骤以及上述程序的资料，应在拆迁户中广泛传阅。这可以列入分发给所有拆迁户的有关重新安置政策法规情况的小册子或宣传资料中。

尽管如此，在项目拆迁安置过程中，如有任何问题发生，应尽量本着协商合作的态度，争取在项目内自行尽快解决，不能解决的，再诉诸法律解决。

## 第十四章 组织职责

### 14.1 机构职责

本项目的组织机构职责主要为：

(1) 上海市建设委员会、市计划委员会、市重大工程建设办公室负责协调各部门之间的关系。

(2) 黄浦区人民政府

负责动拆迁资金筹集及协调各部门间的关系。

(3) 上海古城开发有限公司(筹)

工程的建设及动拆迁工作的协调，具体内容如下：

- a) 委托规划设计院按项目要求，确定施工范围。
- b) 向市规划局申请《规划用地许可证》，向市房屋土地管理局申请《建设用地许可证》和《房屋拆迁许可证》。
- c) 对用地范围内的住宅、企事业单位进行征地拆迁普查。
- d) 签署动拆迁合同，与受影响单位签订企业搬迁合同。
- e) 支付用地拆迁补偿费，协调用地拆迁的实施。
- f) 定期拜访负责动拆迁的单位及当地政府；了解拆迁情况。
- g) 对拆迁安置计划的实施进行内部监督。
- h) 审查监督报告，提出补救措施。

- i) 提供用地拆迁安置的预算。
- j) 用地拆迁完成后，检查土地使用情况。

#### (4) 上海市规划管理局

上海市规划管理局将根据上海古城开发有限公司(筹)提出的“申请规划用地许可证报告”以及初步设计的批准文件，确认征地的范围，发放“规划用地许可证”，并通知上海古城开发有限公司(筹)和上海市房屋土地资源管理局。

#### (5) 上海市房屋土地资源管理局

按照市规划局发出的“规划用地许可证”和上海古城开发有限公司(筹)的申请用地报告，上海市房屋土地资源管理局发出“建设用地许可证”和“市房屋拆迁许可证”。上海市房屋土地资源管理局将在征地拆迁的实施过程中监督各负责动拆迁单位的实施情况，同时也是接受移民申诉的上级机构。

#### (6) 负责动拆迁单位

此机构是负责动拆迁工作的实施机构。主要责任是，丈量并核实市房屋土地管理局测量的用地面积、性质、受影响人数。经项目主办单位确认后，这些资料将作为上海市房屋土地资源管理局发出的“建设用地许可证”的依据。根据对受影响企业、居民等有关人员的调查情况和补偿标准，签署动迁合同并支付动迁补偿费用。

## 14.2 执行机构的加强

为加强执行机构的能力，特成立项目拆迁安置协调小组。

该小组专为本项目用地拆迁而设，由上海古城开发有限公司(筹)主持。小组成立于项目正式开始前六个月，此后每两个月开一次会，直到项目完成后一年结束。

小组将由本章前二节中所述机构有关人员组成。成员组成具体如下：

### 来源机构：

- (1) 上海古城开发有限公司(筹)
- (2) 上海市房屋土地资源管理局
- (3) 上海市规划管理局
- (4) 上海市黄浦区人民政府
- (5) 负责动拆迁单位

### 协调小组的主要工作职责：

- 1) 监督拆迁安置计划的实施，明确各机构的工作分工。
- 2) 审查用地拆迁各项工作实施进度。
  - a. 审查、讨论由上海古城开发有限公司(筹)编写的内部监督报告。

b.审查由各实施机构和有关部门编写的汇总报告、独立报告或总结等。

- 3) 对根据审查实施进度和监督发现的问题,作出解决办法。
- 4) 审查上一次会议提出的要采取的行动进展情况。
- 5) 讨论独立监测评估机构的外部监测评估报告。
- 6) 决定采取的一些拆迁安置计划中未考虑到的措施,以达到该计划所定的动迁目标。

## 第十五章 计划实施时间

### 15.1 拆迁安置实施时间表

征地拆迁安置实施计划时间为一年,实施步骤为:

表 15.1 拆迁进度实施时间表

内 容	2001 年						2002 年							
	月 份													
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
1.项目组织机构 设立	—													
2.申请和获得规 划用地许可证	—													
3.申请建设用地 许可证		—												
4.核实调查受影 响的人和财物	—	—												
5.与拆迁户签 订协议														
6.补偿所有受影 响的财产														
7.居民搬迁														
8.企业搬迁														
9.土建工程开工														

## 15.2 受房屋拆迁影响人口的及时安置

为保证项目的如期开工，不影响移民的正常生活，在作了充分调查与估算后，房屋迁移时间表如下：

表 15.2 房屋迁移的时间表

	活 动	时 间
1	选择房屋重新安置地点	在项目实施前 2 个月
2	关于地点选择与移民的协商	在项目实施前 2 个月
3	移民申报他们关于房屋地点的选择	在项目实施前 1 个月
4	将补偿金发放给移民	搬入新居后一个月内付清
5	支付奖励金(提前搬迁)	搬迁结束后一个月内支付
6	搬入新的住房	签约后十五天内
7	旧房的拆除(移民搬入新房后)	交出钥匙后

拆迁工作具体实施步骤如下：

- 根据市人民政府批准的工程文件和国家计委的基建计划、规划定点、土地使用等有关批文和搬迁计划及拆迁方案,向市拆迁主管部门办理拆迁手续、领取房屋拆迁许可证;
- 将拆迁范围内,涉及拆迁的被拆迁人、门牌号,发布房屋拆迁公告;



•组织人力上门丈量摸查,并对情况做好详细记录(包括私房业主契证面积、住户厅房面积、使用面积和建筑面积,以及人口结构、年龄、职业、工作单位等情况),为下一步动迁做好准备;

•组织拆迁工作人员进场逐街逐户宣传拆迁安置的政策法规、安置地点、补偿标准、要求事项等,做好搬迁户居民的思想工作,及时向被拆除房屋所在地张贴房屋拆迁公告;

•与被拆迁户签订拆迁安置补偿协议;

•拆迁补偿安置如不能达成协议的,可申请市拆迁主管部门裁决;

•给搬迁户十五天时间准备和进行搬迁;

•组织力量拆除建筑物、清理场地;

•到房管部门办理产权交换等有关手续;

•总结存档。

动迁项目完成后进行结算工作,同时由主办人员撰写工作总结,送有关部门领导审阅。拆迁工作完成后清理有关资料并存档。

## 第十六章 成本和预算

本项目拆迁安置的总费用估算为 1,340,042,576 元。(按 2001 年的物价计算) 其中：

项目	第一期	第二期	合计	总计
基本费	273635208	871486652	<i>1,145,121,860</i>	
管理费	2736352	8714867	<i>11,451,219</i>	
不可预见费	27363521	87148665	<i>114,512,186</i>	
预备费	16418112	52289199	<i>68,707,312</i>	
外部监评费	125000	125000	<i>250,000</i>	
总计	320278193	1019764383	<b><i>1,340,042,576</i></b>	

本项目的总预算中已包括拆迁安置费。由于拆迁安置费用由区政府承担，为避免重复计算，所以在拆迁安置计划实施阶段，上海古城开发有限公司(筹)只在其项目的年度投资计划中统计拆迁安置工作总量。

### 16.1 用地安置基本费用

本项目通过详实的基本情况调查，根据上述有关法规，各项补偿费用均按第七章的补偿政策与法规确定的标准计算。

表 16.1 上海老城厢保护改造工程-环城绿化一期  
动迁基本费用概算表

项目	类别	单价	单位	数量	总数
居民 补偿费	动迁搬运费	500	元/户	1234	617,000
	速迁奖励费	2500	元/人	3660	9,150,000
	私房补偿费	400	元/平方米	1659	663,756
	装潢补偿费	2000	元/户	1234	2,468,000
	电话迁移费	150	元/台	926	138,825
	空调拆装费	300	元/台	247	74,040
	煤气移装费	130	元/户	1234	
	煤气热水器移装费	200	元/户	185	37,020
	有线电视迁装费	240	元/户	1234	296,160
	大火表(10A)	80	元/户	987	78,976
	货币分房(包括实物分房) 补偿费(10m <sup>2</sup> /人)	2400	元/平方米	65880	158,112,000
小计				<b>171,635,777</b>	
个体户 补偿费	一次性经济补偿(估算)	300000	元/户	71	21,300,000
	小计				<b>21,300,000</b>
单位 补偿费	建筑物	4000	元/平方米	19523	78,093,200
	其他补助费	估算			124,000
	小计				<b>78,217,200</b>
其他 费用	动迁单位劳务费	1000	元/个	62	62,000
	居民动迁劳务费	1000	元/户	1234	1,234,000
	垃圾清运费	40	元/吨	1.4T/m <sup>2</sup>	1,186,231
	小计				<b>2,482,231</b>
合计				<b>273,635,208</b>	

管理费1% 2,736,352.08  
 不可预见费10% 27,363,520.76  
 预备费6% 16,418,112.46

总 计 **320,153,193**

表16.2 上海老城厢保护改造工程-环城绿化二期（古城公园）  
动迁基本费用概算表

项目	类别	单价	单位	数量	总数
居民 补偿费	动迁搬场费	500	元/户	4113	2,056,500
	速迁奖励费	2500	元/人	14396	35,990,000
	私房补偿费	400	元/平方米	939	375,748
	装潢补偿费	2000	元/户	4113	8,226,000
	电话迁移费	150	元/台	3085	462,713
	空调拆装费	300	元/台	823	246,780
	煤气移装费	130	元/户	4113	
	煤气热水器移装费	200	元/户	206	41,130
	有线电视迁装费	240	元/户	4031	967,378
	大火表(10A)	80	元/户	2057	164,520
	货币分房(包括实物分房)补偿费(10m <sup>2</sup> /人)	2400	元/平方米	259128	621,907,200
	小计				<b>670,437,968</b>
个体户 补偿费	一次性经济补偿(估算)	300000	元/户	104	31,200,000
	小计				<b>31,200,000</b>
单位 补偿费	建筑物	4000	元/平方米	40659	162,634,200
	其他补助费	估算			386,000
	小计				<b>163,020,200</b>
其他 费用	动迁单位劳务费	2000	元/个	193	386,000
	居民动迁劳务费	1000	元/户	4113	4,113,000
	垃圾清运费	40	元/吨	1.4T/m <sup>2</sup>	2,329,484
	小计				<b>6,828,484</b>
合计					<b>871,486,652</b>

管理费1%	8,714,866.52
不可预见费10%	87,148,665.16
预备费6%	52,289,199.10
<b>总 计</b>	<b>1,019,639,382</b>

## 16.2 年度预算

本项目拆迁计划分二个阶段实施，因此，其年度费用计划安排如下：

第一阶段：2001.6-2001.12                    \* \* \* 亿

第二阶段：2002.1-2002.4                    \* \* \* 亿

## 16.3 融资与资金流向

本项目工程费用，部分资金申请世界银行贷款，其余由国内自筹。

按照本 RAP 所列补偿政策和补偿费标准，上海古城开发有限公司（筹）委托有关区所属负责动迁部门与各有关协作单位、企业和公共设施机构签署补偿合同，并按照这些合同的要求及工程进度支付补偿费。

表 16.3 拆迁补偿行列图

影响	项目	赔偿对象	赔偿形式	负责赔偿部门	赔偿的方法
房屋	产权房	家庭	a)易地安置；b)就地就近安置；	当地政府机构；房屋拆迁办公室	当地政府机构委托房屋拆迁单位，再由他们与个人签约实施动迁。
	企业	业主	经济补偿	当地政府机构	当地政府机构委托动迁单位与产权人签约
	租赁户	租赁人	停租补偿费	当地政府机构；房屋产权人	当地政府机构委托负责动迁单位将补偿费付给房屋产权人，由他支付给租赁户。
搬迁		个人	搬场费、奖励费	当地政府机构；房屋拆迁办公室	当地政府机构委托负责动迁单位与个人签约支付。
其它设施		所有人、当地政府、有关部门	重置补偿费或实物	当地政府机构；房屋拆迁办公室	当地政府机构委托负责动迁单位付补偿费给当地政府和有关部门，由它们负责重建设施，如影响的是个人，把钱付给个人

## 第十七章 监测和评估

为了确保拆迁工作的实施能按拆迁安置计划的有关规定进行,保证工作进程和质量,在项目实施期及之后,必须进行内部和外部的监测。

### 17.1 内部监测

此项工作由上海古城开发有限公司(筹)设立内部监测机构,负责实施。

#### 监测目的

主要监测负责动拆迁单位对上海老城厢保护改造项目环城绿化一、二期工程拆迁移民安置行动计划的执行情况。

#### 监测责任

(1) 确保对国家、市有关征地拆迁移民安置法规和世界银行《非自愿移民业务手册 4.12》在实际操作中的贯彻执行;

(2) 在实施拆迁安置计划过程中,经常检查督促各项工作进度情况,发现问题及时反映,并主动帮助解决,使拆迁安置计划如期完成。

#### 监测指标

- (1) 根据在拆迁实施计划中所描述的赔偿水平，向受影响的单位、居民、个体户等支付补偿金。
- (2) 根据拆迁户的选择分配住房，在指定的日期分到住房的人数和新居离开原居住地的距离将予以登记。
- (3) 恢复由于这一项目而受影响的公共设施和基础设施。
- (4) 施工前 2 个月，由企业选定重新安置的地点，主办单位应支付企业受影响基础设施和其它设施的补偿金，支付拆迁企业中职工停工的补偿金，对由于重新安置所带来的停产损失支付补偿金。

### **监测内容**

按照外部监测主要内容进行监测,侧重对进度、质量、完成效应的监测。

### **监测的方法、程序**

- (1) 根据监测内容提出主要指标、制定相应表格,要求每月或每季度填报一次;
- (2) 根据表格填报，进行实地抽查和检查;
- (3) 定期召开工作汇报,督促检查工作进展完成情况;
- (4) 不定期到实地检查工作,对实地工作进行评价;
- (5) 建立定期报告制度,根据监测指标每三个月编写一份动迁安



置工作进展情况，报送上海古城开发有限公司（筹）、外部监测评估机构和世界银行。

## 17.2 外部监测评估

根据世界银行的规定，为保证项目的实施，需任命一个外部独立监测评估单位对项目实施进行监测评估，为此，我们特委托上海社会科学院经济、法律、社会咨询中心（以下简称“中心” ELSCC）作为征地拆迁、移民安置计划实施的外部独立监测评估机构。

“中心”成立于1980年，为中国最早建立的咨询机构之一。“中心”不仅在外商投资、市场调查、资产评估等方面拥有丰富的经验，并在国内外享有较高声誉，而且系具有资格承担世行贷款项目咨询的国内少数咨询机构之一，曾承办过的世界银行、国际金融公司、亚洲开发银行贷款咨询项目有：

### — 世行贷款工业改革项目

- 上海机电（集团）公司下属23家工厂
- 上海工具厂（国家一级企业）
- 上海四方锅炉厂
- 上海玻璃厂（国家二级企业）

### — 担任征地拆迁移民安置外部监测评估

- 上海合流污水二期工程项目征地拆迁移民安置监测评估

- 上海合流污水三期工程项目征地拆迁移民安置监测评估
- 上海外高桥发电厂二期工程项目征地拆迁移民安置监测评估
- 上海内环线金沙江路匝道项目征地拆迁移民安置监测评估
- 上海内环线周家嘴路匝道项目征地拆迁移民安置监测评估
- 上海克虏伯不锈钢板卷项目征地拆迁移民安置监测评估
- 南宁朝阳溪整治项目征地拆迁移民安置监测评估
- 上海市苏州河综合整治项目征地拆迁移民安置监测评估

“中心”拥有一批高水平的专家、学者，其中有多位专业人员参加过世界银行征地拆迁移民安置监测评估专业学习班，获得结业证书。

### 目的

由独立监测机构提供对移民安置的评价。从广泛的、长远的观点检查全部的实施活动，以评价移民安置目标是否达到：

- (1) 符合有关移民安置的中国法律
- (2) 遵循世界银行关于非自愿移民业务手册的规定
- (3) 改善移民的生活标准或至少维持项目前的水平。

### 责任

•在拆迁安置计划实施前，确认对基本情况的普查结果，并进行包括受影响人口生活水平调查在内的社会经济基本情况调查：

- 在拆迁安置计划实施中，对计划实施情况进行全面监测，并提出改进建议；

- 在拆迁安置计划实施后，进行社会经济影响调查和评价，以确定拆迁安置计划的实施效果。

### 指标

除了要对上述的（内部监测一节中所述的）指标进行监测之外，还要对下列指标进行监测和评估：

#### (1) 补偿费的支付:

- (a) 在工程施工之前三个月,要向所有受影响的人和企事业单位支付足够的补偿;

- (b)监测和详细纪录补偿费的标准和种类、支付补偿费的金额和支付日期、补偿费的接受者。

#### (2) 拆迁与项目施工之间的关系;

- (a) 拆迁工作至少得在节点工程开始施工前的一个月完成;

- (b) 至少在工程开始施工前的二个月,完成基地动迁。

#### (3) 基础设施的恢复:

- (a) 所有必需的基础设施，应在搬迁后被至少恢复到其原有水平；

- (b) 对所有基础设施的补偿,应足以使它们能按原有质量水平得到重建;

(4) 住房提供:

- (a) 受影响的人应根据他们的选择得到住房;
- (b) 必须按照本计划书的标准提供住房;
- (c) 在工程施工前的一个月,受影响的人必须搬入新居;
- (d) 监测和详细纪录受影响人的住房搬迁具体要求、搬入新居的日期及住房安置情况;
- (e) 房屋的补偿,应根据施工的标准和具体的特点,相当于房屋的重置成本;
- (f) 对新居住区的物业管理应有适当的安排;
- (g) 受影响的人,必须按时收到他们有权得到的补偿,如搬迁补助费、奖励费等;
- (h) 其他设备(如有线电视、电话等)应按迁移费用进行补偿;

(5) 受影响人的满意程度:

- (a) 监测和记录受影响人对动迁计划各个方面的满意程度及具体意见;
- (b) 审查处理纠纷运作机制和监测处理速度.

(6) 生活水平:

在整个计划实施过程中,对受影响人与同一地区未受影响人对照进行社会经济情况调查,调查应按分层与分群随机抽样相结合的方式进行,发现并报告受影响人在生活水平恢复过程中的潜在问题。并在拆迁移民安置完成一年后,进行全面的社会经济

调查分析，以书面形式报告受影响人在动迁后的生活水平和条件，以评价征地拆迁移民安置行动计划的执行对于受影响人口生活水准的影响。

### 方法

- (1) 调查应采用问卷方式，在对调查人员进行系统培训后，进行实地访问，与居民交谈，以听取对各种问题的意见。要观察不同结构的群众，提出可能影响项目的各种问题，以从不同角度和更宽的视角来监测评估。
- (2) 在对拆迁安置计划实施监测时，将访问 20% 受影响的企业和 20% 受影响的家庭。
- (3) 将通过下列方式收集资料：
  - (a) 将问卷发至企事业单位、家庭，请个人回答，由专人填写；
  - (b) 对受影响人/企事业单位进行直接的采访；
  - (c) 组成专题小组进行采访研究，以发现问题，这种专题报告至少每 6 个月进行一次。
- (4) 对收集到的资料，将按照受影响地区、动迁基地、影响时间、影响种类、补偿水平、动迁期的长短等进行分析。
- (5) 保存一个数据库，该库的资料由为各种报告而收集的监测资料组成。每一受影响的家庭和企事业单位都将有一份档案，并将随着资料的收集而不断更新。

## 监测报告

自拆迁安置计划开始实施期间,独立监测单位将在内部监测报告基础上,每隔6个月编写一份监测报告,该报告分为定量(以验证内部监测报告中提供的资料)和定性(如上所述)部分组成。报告到期后提交给世界银行。日常监测报告应包括下列5个部分:

- (1) 验证拆迁安置计划实施情况;
- (2) 审查补偿/动迁安排/恢复措施是否达到拆迁安置计划的主要目标;
- (3) 报告受影响人对拆迁安置计划的参与和满意程度;
- (4) 发现在拆迁安置计划实施中的主要问题,并提出解决问题和全面提高拆迁安置计划效率的建议;
- (5) 安置组和协调小组对上一次报告中提出的建议所采取的行动及其政策。

拆迁协调小组在监测报告提交后,应立即召开会议,予以讨论,根据报告中提出的问题,决定今后应采取的措施。

## 附件 1：工程位置图

## 附件 2 用地批文



### 附件 3 现场调查实景

## 附件 4 公众意见调查表（样式）

## 附件 5 拆迁安置工作实景

## 附件 6 告居民书