

# 海口市国有土地上房屋征收补偿安置办法

(2021年12月21日海口市人民政府办公室海府办规[2021] 11 号公布)

#### 第一章 总则

- 第一条 为规范本市国有土地上房屋征收补偿工作,维护公 共利益,保障被征收人合法权益,加快房屋征收补偿工作顺利推 进,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理 法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补 偿条例》等法律法规和政策规定,结合我市城市发展实际,制定 本办法。
- 第二条 本市行政区域内,因公共利益需要实施的国有土地 上的房屋征收补偿安置工作,适用本办法。
- 区人民政府依法履行征收职责,负责本辖区内国有 土地上房屋征收补偿安置工作。区人民政府确定的房屋征收部门 组织实施本辖区的房屋征收补偿安置工作。

市房屋征收主管部门是本市国有土地上房屋征收的管理部 门,对本市国有土地上房屋征收补偿安置工作进行指导、监督和



管理。

市发改、财政、自然资源和规划、综合行政执法、公安、政 府服务中心、教育、市场监督、民政、税务、人社和审计等其他 相关主管部门按照各自职责,协同做好房屋征收与补偿工作。

第四条 被征收房屋符合以下条件的按本办法有关规定予 以补偿:

- (一)有房屋所有权证、不动产权证书或合法批建手续的;
- (二)没有房屋所有权证、不动产权证书或合法批建手续, 经区人民政府集体研究认定应当给予补偿的,区人民政府可以根 据相关法律法规政策,结合本辖区实际情况自行制定相关认定办 法。

## 第五条 有下列情形之一的,不予补偿:

- (一)超过批准使用期限或有关批准文书中注明因建设需要 应无条件拆除的临时建(构)筑物;
- (二) 拆旧建新房屋的批准文书中,明确要求应当拆除而未 拆除的房屋:
  - (三)被认定为违法建(构)筑物。

区人民政府对征收补偿调查认定和报送数据的真实性、准确 性、合法性负责,不得在编制和报送征收补偿安置概算时,将不 予补偿的房屋或建(构)筑物纳入概算。



#### 第二章 房屋征收补偿安置

第六条 征收住宅类房屋的,被征收人可以选择产权调换, 也可以选择货币补偿。

第七条 征收住宅类房屋,符合本办法第四条第(一)项规 定条件的,按证件记载的面积补偿安置;符合本办法第四条第 (二)项规定条件的,按区人民政府认定的房屋面积补偿安置。 选择货币补偿的,按照被征收房屋评估价给予补偿。

选择产权调换的,符合本办法第四条第(一)项规定条件房 屋的应安置面积为证件记载的房屋面积; 符合本办法第四条第 (二)项规定条件房屋的应安置面积为区人民政府认定的房屋面 积。

选择产权调换的,安置房面积和应安置面积相等部分不核算 差价。安置房面积小于应安置面积部分,按照安置房成本价结算。 安置房面积超过应安置面积的,超过应安置面积10平方米(含 10 平方米)以内的部分,按照安置房成本价结算;超过应安置面 积10平方米以上至20平方米(含20平方米)以内的部分,按照 安置房成本价的 1.2 倍结算;超出应安置面积 20 平方米以上的 部分,按照安置房成本价的1.5倍结算。被征收人超出应安置面 积选取单套安置房的,只能选取超出应安置面积最小值的安置房 户型。选取多套安置房的,合计面积不得超过应安置面积 30 平



方米(含30平方米),且按合计面积的超出部分结算。

被征收房屋为带公摊面积的单位住宅楼或商品住宅楼,选择 产权调换的,最大应安置面积为被征收房屋套内面积,按被征收 房屋套内面积 1:1 对应安置房套内面积进行调换和结算。选取的 安置房套内面积超出应安置套内面积的部分,应加上其对应的公 摊面积,按照本条第三项规定办理结算。

第八条 被征收房屋为非住宅类房屋(以权属证书记载为 准)的,按照房屋性质用途评估补偿。

第九条 被征收房屋属于单位职工居住或按房改政策购买 的本市单位公有住房,按以下方式处理:

- (一)职工原经省或市房改办批准按完全产权购买单位公有 住房, 且已按省或市房改办核定房价款额交清相应款项, 或已按 省或市房改办核定房价款额缴交了部分房价款但经产权单位同 意并由职工补足相应房价款的,按照本办法第七条对购房职工予 以补偿或安置。
- (二)职工原经省或市房改办批准按部分产权购买单位公有 住房, 且已按省或市房改办核定房价款额交清相应房价款项的, 根据产权比例对房屋权利人按照本办法第七条予以补偿或安置。
- (三)职工原所购单位公有住房未经省或市房改办批准,职 工及其配偶的任一方未购买过政策性优惠住房(含购买的房改



房、解困房、公有住房、集资房、经济适用住房和限价商品住房) 及领取职工住房补贴,且职工已按房改政策缴交了全部房价款, 原产权单位同意放弃产权的,参照本条第(一)项的规定办理; 职工已按房改政策缴交了部分房价款,原产权单位不同意放弃产 权的,参照本条第(二)项的规定办理。

(四)职工所居住房屋原未办理房改审核审批手续及未经缴 交相关房价款, 且职工及其配偶的任一方未购买过政策性优惠住 房(含购买的房改房、解困房、公有住房、集资房、经济适用住 房和限价商品住房)及领取职工住房补贴,经产权单位同意放弃 产权的,由职工向产权单位按被征收房屋类似房地产市场评估价 补缴相应房价款后,按照本办法第十条对职工予以补偿或安置; 原产权单位不同意放弃产权的,按照本办法第七条对产权单位予 以补偿或安置。

非本市单位的公有住房,根据产权单位意见可参照本市规定 执行。

第十条 征收有国有土地权属证或不动产权证书的空地,涉 及闲置土地的,由市自然资源和规划部门按照《闲置土地处置办 法》依法处置。不涉及闲置土地的,按照评估价给予货币补偿。

征收有权属证或不动产权证的个人住宅用地的空地,选择货 币补偿的,根据权属证或不动产权证记载的性质评估补偿。选择



调换房屋的,应安置面积为权属证或不动产权证记载面积,按照 本办法第七条规定办理。

征收无权属证或不动产权证的空地,经区人民政府按照有关 程序和规定认定为可以给予补偿的住宅用地,选择货币补偿的, 按认定的性质、面积评估补偿; 选择调换房屋的, 应安置面积为 区人民政府认定的补偿面积,按本办法第七条规定办理。不属于 住宅用地的,按照认定的性质、面积评估或有关标准给予货币补 偿。

- 第十一条 被征收人符合本市规定的公共租赁住房保障对 象条件,但被征收房屋面积不足60平方米的,可选择以下方式 之一进行安置:
- (一)共有产权方式。由政府补足调换60平方米回迁安置 房的差价款,区住房保障中心作为房屋共有产权人,与被征收人 共同购买回迁安置房,双方按各自出资比例享有房屋权益及办理 房屋产权登记,政府出资的资金从该项目不可预见费中支出。被 征收人经济条件改善,有能力购买回迁安置房国有部分产权的, 可将该部分产权按类似房地产市场评估价转让给被征收人,由区 住房保障中心和被征收人按房屋转让的规定办理相关手续。
- (二)货币补偿保障配租方式。由政府出资集中购买一定数 量的 60 平方米安置房,纳入本市住房保障管理体系,由区住房



保障中心负责管理并向符合条件的被征收人配租,住房租金按照 政府核定的标准进行核算及收取。

### 第三章 补助奖励

第十二条 被征收住宅房屋未经批准自行改变房屋用途作 为经营性用房使用的,应当按照住宅房屋给予征收补偿,原则上 不予提供商业用房安置。但本办法公布前住宅已作为商业门面使 用且办理了工商营业执照的,对其底层房屋实际用于经营的部分 可以对被征收人给予适当补助,被征收人在规定时间内签订协议 并搬迁腾空的,补助标准为1500元/平方米。被征收住宅房屋改 变房屋用途作为经营性用房的,区人民政府应予以公示。

被征收住宅房屋改变房屋用途作为办公、生产、仓储、教学 等场所的,不按照本条规定补助。

第十三条 住宅类房屋的被征收人选择产权调换安置房,自 行安排临时安置的,按照选择的产权调换面积(最大不超过应安 置面积)给予25元/平方米/月,每户最低不低于1000元/月的 临时安置补助。

被征收人在发布征收公告之日起30日内签订协议的,原则 上一次性发放 24 个月的临时安置补助费(具体一次性发放的月 数可根据项目实际情况调整),自腾空居住房屋并结清水、电、



通讯、燃气、物业管理等费用之日起计发。被征收人延后签约的, 按月份计依次递减。一次性发放月数期满后,被征收人仍未得到 安置的,继续发放。

被征收房屋属于党政机关及派出机构行政办公用房,按行政 办公场所相关规定和建成标准另行安排建设的,不补偿亦不结 算,给予适当的临时安置补助费。

第十四条 选择货币补偿的,搬迁补助费按相应的被征收房 屋面积乘以22元/平方米计算;选择调换房屋的,搬迁补助费按 相应的应安置面积乘以22元/平方米计算(含两次搬迁)。搬迁 补助费应一次性支付,每户不足500元的,补足至500元。

第十五条 因征收非住宅类房屋(以权属证书记载为准)造 成停产、停业的,一次性给予12个月的补助。补助标准为:营业 铺面按照该铺面评估价的 1%/月给予补助; 生产用房按照该用房 评估价的 0.8%/月给予补助; 其他非住宅用房按照该用房评估价 的 0.6%/月给予补助。

第十六条 被征收人在规定期限内签订征收补偿协议并腾 空房屋(含空地)的,给予每户2万元的奖励。户的界定以征收 补偿方案规定为准,特殊情形的按照本办法第二十二条规定办 理。选择产权调换的,按照选择的产权调换面积(最大不超过应 安置面积)给予70元/平方米的安置房产权登记补助。



#### 第四章 附则

第十七条 被征收房屋的面积、结构、性质以房屋所有权证、 不动产权证书记载为准。

未经登记的房屋面积,由区人民政府根据《房产测量规范》 依法调查认定。

本办法所指房屋,均为框架、混合、砖木(瓦)结构房屋, 不含简易结构和附属物。除有明确规定外,房屋面积均指建筑面 积。

区人民政府应当将房屋的权属、用途、建筑面积等情况的调 查认定结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十八条 被征收房屋有房屋所有权证、不动产权证书或合 法批建手续的, 根据土地、房屋的性质、用途和区位等因素, 按 照类似房地产的市场价格评估。被征收房屋没有房屋所有权证、 不动产权证书或合法批建手续,但经区人民政府集体研究认定应 当给予补偿的,土地根据性质、用途和区位等因素评估,房屋按 照重置全价结合成新率评估。

根据《海口市人民政府关于公布执行海口市城镇建设用地土 地定级及基准地价评估成果的通知》(海府函〔2021〕216号) 规定, 住宅用地和商服用地评估的平均容积率设定为 2.5, 有特 殊规定的从其规定。



- 第十九条 安置房成本价由市人民政府根据实际情况发布 指导价。
- 第二十条 区人民政府应将全部被征收人的补偿情况在房 屋征收范围内向被征收人公布。
- 第二十一条 区人民政府违反本办法规定,擅自提高补偿标 准,或者弄虚作假、隐瞒虚报的,对直接负责的主管人员和其他 直接责任人员依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责 任。

被征收人提供虚假证明材料骗取征收补偿、补助、奖励款的, 依法追缴; 构成犯罪的,依法追究刑事责任。

- 第二十二条 房屋征收项目实施中涉及政策未明确的或者 政策未覆盖的问题由区人民政府集体研究处理,并抄送市房屋征 收主管部门。
- 第二十三条 本办法实施过程中的具体应用问题由市房屋 征收主管部门负责解释。
- 第二十四条 本办法自发布之日起实施,有效期五年。本办 法发布之目前已发布征收决定公告的项目不适用本办法。