海口市琼山区桂林片区（二期）城市更新项目（农科所部分）征收补偿安置方案

**第一章 总则**

**第一条** 为规范海口市琼山区桂林片区（二期）城市更新项目琼山区农业农村科学研究所部分和约4.2亩边角地（以下简称“本项目”）补偿安置工作，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，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》（国务院令590号）《海南自由贸易港征收征用条例》《海口市城市更新实施指导意见（试行）》（海府办〔2022〕36号）《海口市国有土地上房屋征收补偿安置办法》（海府办规〔2021〕11号）等法律法规和国家有关政策规定，结合本项目实际情况，制定本方案。

**第二条** 本项目补偿安置工作遵循“程序合法、公开公正、公平合理”的原则。

**第三条** 海口市琼山区人民政府作为本项目征收主体（以下简称“区政府”），海口市琼山区土地和房屋征收服务中心（以下简称“区征收中心”）作为本项目征收部门，海口市琼山区桂林片区（二期）城市更新项目指挥部（以下简称“项目指挥部”）作为本项目实施单位。

**第四条** 本项目范围：东至琼山区农业农村科学研究所土地权属范围边界，南至桂林一期（联合广场项目），西至规划琼桂路，北至规划路网。（具体征收范围以海口市人民政府批准的规划红线为准）。在项目征收范围内的房屋、建（构）筑物均列为被征收对象。

**第五条** 本项目采取产权调换、货币补偿、产权调换与货币补偿相结合三种补偿安置方式，具体形式由被征收人根据本方案自行选择。

**第六条** 本项目实行就地回迁安置。

**第七条** 区政府应当依照法律规定使用专项资金，确保按时发放、补偿到位，并定期向有关部门报送资金使用情况。

第二章 补偿安置

**第八条** 征收有国有土地使用权证或不动产权证的空地（不含个人住宅用地），涉及闲置土地的，由市自然资源和规划部门依法处置。不涉及闲置土地的，按照评估价予以货币补偿。

**第九条** 其他附属物按照评估价补偿，青苗补偿按照省市相关标准执行。

**第十条** 被征收房屋为非住宅类房屋，按照房屋性质用途等评估补偿。

被征收房屋为房改政策购买的住宅类房屋，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。

**第十一条** 按房改政策购买且有合法权属证书的公有住房，应安置面积为证件记载的房屋面积。权属证书未标明建筑面积和套内面积的单位住房，以证书记载面积并结合实际购买面积予以确认应安置套内面积。

**第十二条** 按房改政策购买但无合法权属证书的房屋，按以下方式处理：

（一）职工按完全产权购买的公有住房，且已缴清相应款项，或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，按本方案第十一条对购房职工予以补偿和安置。

（二）职工按部分产权购买的公有住房，且已缴清相应房价款项的，根据产权比例对房屋权利人按本方案第十一条予以补偿和安置。

（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。

**第十三条** 被征收人选择产权调换的，按以下规定结算：

回迁商品房面积和应安置面积相等部分不核算差价。回迁商品房面积小于应安置面积部分，按照回迁商品房成本价结算。回迁商品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,按照回迁商品房成本价结算；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,按照回迁商品房成本价的1.2倍结算；超出应安置面积20平方米以上的部分，按照回迁商品房成本价的1.5倍结算。超出应安置面积选取单套回迁商品房的，只能选取超出应安置面积最小值的回迁商品房户型。选取多套回迁商品房的，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，选择产权调换的，最大应安置面积为被改造房屋套内面积，按被征收房屋套内面积1:1对应回迁商品房套内面积进行调换和结算。选取的回迁商品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，按照本条规定办理结算。

第三章 补助奖励

**第十四条** 临时安置补助费：被征收人选择产权调换回迁商品房，自行安排临时安置的，按照选择的回迁商品房面积（最大不超过应安置面积）予以25元/平方米/月，每户不低于1000元/月的临时安置补助。临时安置补助的计发自被征收人签订补偿安置协议、搬迁腾空居住房屋并结清水、电、通讯、燃气等费用之日起计算。

已签订预征收补偿安置协议的被征收人在发布《搬迁通知》起30日内搬迁腾空房屋的，一次性发放24个月的临时安置补助费。业主延后签约的，按月份计依次递减。一次性发放月数期满后，继续发放至回迁商品房建成交付时间止。

**第十五条** 搬迁补助费：按被征收房屋面积22元/平方米（含两次搬迁）一次性计算支付，每户不足1800元的,补足至1800元。各项设施的迁移补助为电话100元/部，水表500元/户，电表600元/户，有线电视360元/户，管道燃气2000元/户。

**第十六条** 被征收人在下列规定时间内签订补偿安置协议的并腾空房屋的，按以下标准予以奖励：

（一）被征收人自发布签订补偿安置协议的通告之日起30日内签订补偿安置协议的并腾空房屋的，一次性予以每户2万元的奖励；

（二）被征收人自发布签订补偿安置协议的通告之日起第31日至60日签订补偿安置协议的并腾空房屋的，一次性予以每户1万元的奖励；

（三）被征收人自发布签订补偿安置协议的通告之日起60日内未签订补偿安置协议的，不享受奖励。

**第十七条** 被征收人享有产权调换资格的，按照选择回迁商品房面积（最大不超过应安置面积）予以70元/平方米的回迁商品房产权登记补助。

**第四章 附则**

**第十八条** 本方案所指的产权人是项目范围内所有土地使用权人和房屋所有权人。

本方案所指的被征收人是项目范围内公有住房的所有者。

**第十九条** 被征收房屋的面积、结构、性质以房屋权属证书记载为准。未经登记的建筑物面积，以依法调查认定并根据《房产测量规范》（国标GB/T17986－2000）测量为准。

本方案所指房屋，均为框架、混合、砖木结构房屋，不含简易结构和附属物。

**第二十条** 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。

**第二十一条** 回迁商品房成本价（包含装修标准）以海口市人民政府发布的指导价为准。

**第二十二条** 选择产权调换方式的被征收人按照签订补偿安置协议的顺序，确定回迁安置的顺序。

**第二十三条** 被征收房屋存在抵押、出租情形的，由被征收人与相关当事人自行协商解决。征收实施主体不承担抵押、租赁纠纷的任何责任。

**第二十四条** 本方案未尽事宜按有关法律、法规、规章和规范性文件的规定执行。实施过程中的具体应用问题由项目指挥部负责解释。

**第二十五条** 本方案的实施期限自本方案发布之日至市政府批准建设项目结束止。