

# 海口市美兰区人民政府文件

海美府〔2022〕79号

## 海口市美兰区人民政府 关于《海口市美兰区文岳路南段工程项目 征收补偿安置方案》的公告

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《海南经济特区土地管理条例》和《海南省农村土地征收试点办法》等相关规定，2021年6月15日海口市美兰区人民政府发布《关于文岳路南段工程项目拟征收集体土地公告》，拟征收土地位于海口市美兰区灵山镇爱群村委会大良村民小组集体所有范围内，现将《海口市美兰区文岳路南段工程项目征收补偿安置方案》予以公告。

如对补偿标准有异议的，可依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条第三款之规定，向海口市人民政府申请裁决。

附件：海口市美兰区文岳路南段工程项目征收补偿安置方案



(此件主动公开)

---

海口市美兰区人民政府办公室

2022年10月28日印发

---

# 海口市美兰区文岳路南段工程项目 征收补偿安置方案

## 第一章 总则

**第一条** 为规范海口市美兰区文岳路南段工程项目规划红线范围内集体土地征收补偿安置工作，维护公共利益，保障被征收人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国民法典》《海南省农村居民建房审批办法》《海口市农村宅基地“一户一宅”认定标准和认定流程》（海土资籍字〔2018〕174号）等有关法律法规、政策规定，结合海口市美兰区文岳路南段工程项目涉及征收村庄范围内的实际情况，制定本方案。

**第二条** 位于海口市美兰区文岳路南段工程项目的集体土地上房屋征收补偿安置工作，适用本方案。

**第三条** 项目征收补偿安置工作遵循“程序合法、公开公正、公平合理”的原则。

**第四条** 受海口市人民政府委托，美兰区人民政府作为项目征收补偿安置工作实施主体，由海口市美兰区房屋征收局具体实施。

**第五条** 具体征收范围以海口市人民政府批准的规划红线图为准。在项目规划红线范围内，除规划需要保留的房屋建筑物外，其余所有房屋及建（构）筑物、其他附着物及土地均列为被征收对象。

**第六条** 依据江东新区安置用地规划，就近回迁安置。

**第七条** 项目征收补偿实施主体应当依照法律规定使用专项资金，确保按时发放且补偿到位，并定期向有关部门报送资金使用情况。

## 第二章 征收补偿

**第八条** 集体建设用地中的宅基地参照国有划拨地评估价补偿，公共用地参照住宅用途容积率 0.3 土地评估价的 60% 补偿。由征收主体与所有权所属的村集体经济组织签约。补偿费用拨付到该村集体经济组织账户，再由村集体经济组织统一分配，或由征收主体根据村集体经济组织出具的补偿费用分配方案（须经村民代表大会通过）拨付。

**第九条** 有土地使用权证书的，按证书记载面积确认宅基地面积。无土地使用权证书但符合“一户一宅”情形的，按被征收的房屋基底占地面积确认宅基地面积。

**第十条** 征收符合下列条件的自建房屋，按照房屋重置价结合成新率和房屋装修情况评估补偿：

- （一）有合法房屋权属证书或有合法批建手续的房屋；
- （二）因历史原因有合法土地权属来源或世居、继承等证明手续，但无合法房屋权属证书或合法报建手续的，被认定为违法建筑以外的个人住宅房屋及房屋部分；
- （三）未超过批准期限的临时建筑，按批准使用的剩余期限

予以补偿。

**第十一条** 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。

**第十二条** 其他附属物按照评估价补偿，青苗补偿按照市自然资源和规划部门的标准执行。

**第十三条** 有下列情形之一的，不予补偿：

（一）超过批准使用期限的临时建（构）筑物、有关批准文书中注明因国家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）认定为违法建（构）筑物。

### 第三章 回迁安置

**第十四条** 征收住宅类房屋，被征收人可以购买回迁安置住宅。

**第十五条** 被征收人购买回迁安置住宅的，应安置面积按以下规定确定：

（一）本村集体经济组织成员符合“一户一宅”情形的，每户应安置面积按被征收的房屋面积 1: 1 且按最大不超过被征收房屋 4 层以及 400 平方米部分的房屋面积计算提供安置房源；

（二）非本村集体经济组织成员中的本村外出人员，因历史原因有合法土地权属来源或世居、继承等证明手续，应安置面积

按被征收的房屋面积 1: 1 且最大不超过 240 平方米计算；非本村集体经济组织成员中的外来人员，无合法土地权属来源或世居、继承等证明手续，对被征收的房屋不予安置。

**第十六条** 被征收人购买回迁安置住宅的，按以下规定结算：回迁安置住宅面积小于或等于应安置面积部分按照回迁安置住宅回购价 3108 元/平方米结算。回迁安置住宅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，按照回迁安置住宅回购价结算；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，按照回迁安置住宅回购价的 1.2 倍结算。被征收人超出应安置面积选取单套回迁安置住宅的，只能选取超出应安置面积最小值的回迁安置住宅户型。选取多套回迁安置住宅的，合计面积不得超过应安置面积 20 平方米(含 20 平方米)，且按合计面积的超出部分结算。

**第十七条** 被征收人符合本市规定的公共租赁住房保障对象条件，被征收房屋面积不足回迁安置住宅设计最小户型面积的，可采取共有产权方式。由政府补足调换回迁安置住宅设计最小户型面积的差价款，美兰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住宅，双方按各自出资比例享有房屋权益及办理房屋产权登记。

**第十八条** 被征收房屋属于公庙、宗祠等当地公共民俗文化设施的，在符合规划的前提下，完善报建手续后可由本村集体经济组织自行申报重建。

**第十九条** 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，不予提供商业用房安置。

#### 第四章 补助奖励

**第二十条** 临时安置补助费：住宅类房屋的被征收人购买回迁安置住宅，自行安排临时安置的，按照购买的回迁安置住宅面积（最大不超过应安置面积）给予 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征收补偿安置协议、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。

被征收人在本项目签约期限公告之日起三十日内签订协议并搬迁腾空房屋的，一次性发放 24 个月的临时安置补助费。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，继续发放至回迁安置住宅建成交付时间止。

**第二十一条** 搬迁补助费：按被征收补偿的房屋面积 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费为电话 100 元/部，水表 200 元/户，电表 200 元/户，有线电视 360 元/户，管道燃气 2600 元/户，家用空调（3 匹及以下）迁移费 200 元/部。

**第二十二条** 政府征收（征地）决定公告之日前被征收住宅未经批准自行改变房屋用途，但已作为商业门面正在经营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，美兰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。

**第二十三条** 因征收非住宅房屋（以房屋权属证书记载的性质为准）造成停产、停业的，一次性给予 12 个月的补助。补助的标准为：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。

**第二十四条** 被征收人在下列规定时间内签订房屋征收补偿安置协议的，按以下标准给予奖励：

（一）被征收人在本项目签约期限公告之日起 30 日内签订征收补偿安置协议的，按照被征收的房屋面积，一次性给予每平方米 200 元的奖励；

（二）被征收人在本项目签约期限公告之日起 31 日至 60 日内签订征收补偿安置协议的，按照被征收的房屋面积，一次性给予每平方米 100 元的奖励；

（三）被征收人在本项目签约期限公告之日起 60 日内未签订征收补偿安置协议的，不享受奖励。

但被征收人为集体，在本项目签约期限公告之日起 60 日内签订征收补偿安置协议的，按照被征收的房屋面积或者房屋所在宗地面积（选一项），一次性给予每平方米 150 元的奖励，最高不



超过 5 万元。

**第二十五条** 被征收人购买回迁安置住宅的，按照购买的回迁安置住宅面积（最大不超过应安置面积）给予 70 元/平方米的安置住宅产权登记补助。

## 第五章 保障政策

**第二十六条** 本项目涉及农用地征收的村集体经济组织安置留用地，根据《海南省征地安置留用地管理办法》（琼府办〔2012〕97 号）规定，按征收土地面积 5%的比例给村集体经济组织安排企业留用地。或根据实际情况，企业留用地可等值置换成商业用房。

本项目征地范围内历年征地安置留用地遗留问题另行研究解决。

### **第二十七条** 教育、就业、社会保障及其他政策

（一）被征收人中的零就业家庭成员、抚养未成年子女的单亲家庭成员和享受最低生活保障待遇的人员，在法定劳动年龄内、有劳动能力和就业愿望的，人力资源社会保障主管部门应当将其纳入再就业政策扶持范围；

（二）人力资源社会保障主管部门应当免费为被征收人提供就业政策咨询、就业信息、职业指导和职业介绍等公共就业服务；

（三）被征收人的子女可以选择继续就读原学校，也可以选择转学就读，转学按照海南省教育厅学籍管理实施细则相关规定办理；

(四) 市交通主管部门应当提供便利的公共交通服务保障，满足项目回迁村(居)民的出行需求；

(五) 各有关职能部门应当简化办事程序、提高办事效率，为项目提供有效便捷服务，必要时实行上门服务。

## 第六章 附则

**第二十八条** 被征收房屋的面积、结构、性质以房屋权属证书记载为准。因历史原因，房屋权属证书面积仅记载为套内面积的，按照实际测量面积认定。未经登记的建筑物面积，以房屋征收主体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。房屋面积均指建筑面积。

**第二十九条** 本方案所称的房屋重置价是指重新构建房屋的全部成本。成新率是反映房屋新旧程度的指标。

**第三十条** 回迁安置住宅回购价以市人民政府根据实际情况审核批复为准。

**第三十一条** 本项目涉及的国有土地及其地上房屋征收补偿事项，按照《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)执行。

**第三十二条** 被征收人提供虚假证明材料、利用本村集体经济组织成员“挂户”等手段骗取项目征收补偿、补助、奖励款的，依

法追缴；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十三条** 项目征收补偿安置工作中特殊情形的处理，由海口市美兰区房屋征收局报美兰区人民政府批准后实施。

**第三十四条** 本方案实施过程中的具体应用问题由海口市美兰区房屋征收局负责解释。

**第三十五条** 本方案自发布之日起施行，实施期限自市政府批准建设项目结束止。