

# 海口市琼山区博雅片区（二期）城市更新项目 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博雅片区（二期）城市更新项目（以下简称“本项目”）征收范围内国有土地上房屋的征收补偿安置工作，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》《海口市国有土地上房屋征收补偿安置办法》（海府办规〔2021〕11 号）《海口市城市更新实施指导意见（试行）》（海府办〔2022〕36 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，海口市琼山区博雅片区（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** 本项目征收范围：东至南渡江，南至博雅上路，西至规划路网，北至高登东街（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，除因规划需要保留的房屋、建（构）筑物，其余的均列为被征收对象。

**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 征收补偿

**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** 征收住宅类房屋符合下列条件之一的，予以补偿：

（一）有合法房屋权属证书或有合法批建手续的房屋及房屋部分；

（二）因历史原因，虽无合法房屋权属证书或合法批建手续的住宅类房屋，但未被认定为违法建筑的房屋及房屋部分；

（三）未超过批准期限的临时建筑，对批准使用的剩余期限

予以评估补偿。

（四）本方案未涉及的房屋类别，按评估价予以补偿。

**第十条** 被征收房屋为非住宅类房屋（以权属证书记载为准）的，按照房屋性质用途等评估补偿。

**第十一条** 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。

**第十二条** 选择货币补偿的，按照被征收房屋的评估价予以补偿。

**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。

### 第三章 回迁安置

**第十四条** 征收住宅类房屋，应安置面积按以下标准确定：

（一）有合法权属证书的房屋，应安置面积为证书记载的房屋面积；

（二）无合法权属证书的房屋

1. 有合法批建手续的房屋，应安置面积为房屋实测建筑面积（不得超过批建建筑面积）；

2. 因历史原因无合法批建手续，但未被认定为违法建筑的个人房屋，应安置面积按以下原则确定：

（1）被征收人为本村（居）组织成员，按户认定，每户应安置面积不超过400平方米（含400平方米），超过400平方米部分按照房屋重置价结合成新率和房屋装修情况予以货币补偿；

（2）被征收人为非本村（居）组织成员，按栋认定，每栋应安置面积不超过400平方米（含400平方米），超过400平方米部分按照房屋重置价结合成新率和房屋装修情况予以货币补偿。

**第十五条** 征收空地或土地面积大于地上房屋面积的，应安置面积按以下标准确定：

（一）征收有权属证或不动产权证的个人住宅用地，应安置面积为权属证或不动产权证记载面积；

（二）征收无权属证或不动产权证的个人住宅用地，根据所在村（居）民小组、村（居）委会、街道办事处出具关于土地来源的三级证明，并在所属的村（居）民小组、村（居）委会、街道办事处公示7天无异议后，以公示的土地面积予以确定应安置面积，但每户应安置面积最大不超过175平方米。

**第十六条** 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。被征收人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。

确需分户并选取多套回迁商品房的，在超应安置面积购买时，每栋分户后所选回迁商品房总面积最多不超分户前原房屋总面积 30 平方米。

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，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办理结算。

**第十七条** 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）第九条规定处理。

**第十八条** 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，按照《海口市国有

《海口市房屋征收补偿安置办法》（海府办规〔2021〕11号）第十一条规定处理。

#### 第四章 补助奖励

**第十九条** 临时安置补助费：住宅类房屋的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预征收补偿安置协议、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。

已签订预征收补偿安置协议的被征收人在发布征收决定之日起 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。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，继续发放至回迁商品房建成交付时间止。

**第二十条** 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为电话 100 元/部，水表 500 元/户，电表 600 元/户，有线电视 360 元/户，家用空调迁移费 200 元/部，管道燃气 2000 元/户。

**第二十一条** 政府发布《海口市琼山区人民政府关于博雅片区（二期）城市更新项目拟征收土地和房屋调查的通告》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予以适当补助，被征收人在规定时间内签订预征收补偿安置协议并搬迁腾空的，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。

**第二十二条** 房屋面积超出 400 平方米不予安置的部分，被征收人在规定时间内签订协议并搬迁腾空的，按房屋重置价结合成新率的 2 倍予以补助。

**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，一次性予以 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%/月予以补助；生产用房按照该用房评估价的 0.8%/月予以补助；其他非住宅用房按照该用房评估价的 0.6%/月予以补助。

**第二十四条** 被征收人在下列规定时间内签订预征收补偿安置协议的，按以下标准予以奖励：

（一）被征收人自发布签订预征收补偿安置协议的通告之日起 30 日内签订预征收补偿安置协议的，一次性予以每户 2 万元的奖励；

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

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

**第二十五条** 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产权登记补助。

## 第五章 保障政策

### 第二十六条 教育、就业及其他政策

（一）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；

（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）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

**第二十七条** 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，以区政府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。除有明确规定外，房屋面积均指建筑面积。

**第二十八条** 本方案所指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。

**第二十九条** 根据《海口市人民政府关于公布执行海口市城镇建设用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。

**第三十条** 本村（居）组织成员指以下人员：

（一）原籍村民。指户籍在本村，政府发布《海口市琼山区人民政府关于博雅片区（二期）城市更新项目拟征收土地和房屋调查的通告》之日前是本村常住人口，具有本村集体经济组织成员资格，享受集体福利（分红）待遇的人员及其子女（含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）。新出生婴、幼儿因客观原因未及时进行申报户籍登记的，按照《中华人民共和国村民委员会组织法》和《中华人民共和国户口登记条例》的相关规定，由村委会核定、报街道办事处审核通过后按照原籍村民执行。

（二）转户村民。指政府发布《海口市琼山区人民政府关于博雅片区（二期）城市更新项目拟征收土地和房屋调查的通告》

之日前户籍关系转户后在本村，具备第二轮土地承包经营权资格，符合本村集体经济组织成员资格，享受集体福利（分红）待遇并长期居住生活在本村的人员及其子女（含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）。

（三）上门女婿和入嫁媳妇（含配偶及其子女）。指在政府发布《海口市琼山区人民政府关于博雅片区（二期）城市更新项目拟征收土地和房屋调查的通告》之日前，办理合法婚姻登记手续，具有本村集体经济组织成员资格，享受集体福利（分红）待遇，并长期生活在本村的人员及其子女（含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）。

（四）外嫁女（含配偶及其子女）。按照《海南省高级人民法院关于审理农村集体经济组织土地补偿分配纠纷案件若干问题的规定》所认定的人员。

**第三十一条** “户”的认定，除本办法特别规定的以外，按照以下标准实行：

（一）国有土地上的房屋征收按照“一证（房产证）一户”的原则确定；

（二）属于第三十条规定的本村（居）组织成员，原则上以公安部门户籍登记为准计户，有以下情形的，可以独立作为特殊“户”：

1. 已婚且已分家单独居住生活的；

2. 未婚，但年龄达到法定结婚年龄，且已分家单独居住生活的。

以上“户”的认定针对政府发布《海口市琼山区人民政府关于博雅片区（二期）城市更新项目拟征收土地和房屋调查的通告》之日前迁入本村的人员，且应在村委会和村民代表的监督下，经村小组、村民委员会讨论确定后予以公示；

3. 因继承房屋所有权而依法取得宅基地使用权的，可以单独独立作为特殊“户”；

以上情形之外，确需以“户”认定的，可提交村民代表大会集体讨论决定，经街道办事处审核、公示后予以认定，并充分予以农村集体经济组织自主权。

政府发布《海口市琼山区人民政府关于博雅片区（二期）城市更新项目拟征收土地和房屋调查的通告》之日后，办理离婚登记的仍按一户计。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 选择产权调换方式的被征收人按照签订预征收补偿安置协议的顺序，确定回迁安置的顺序。

**第三十四条** 因产权人家庭实际情况，确需对被征收财产分割的，只能在配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女和其他具有法定抚养、赡养关系的亲属间进行。

**第三十五条** 回迁商品房产产权登记人需与签订征收补偿安置

协议的被征收人为同一人。

**第三十六条** 已签订预征收补偿安置协议的专有部分面积和业主人数占比均超过百分之九十时，区政府可以按照法律、行政法规对未签约部分房屋实施征收，预征收补偿安置协议同步转为征收补偿安置协议。

**第三十七条** 自《海口市琼山区人民政府关于博雅片区（二期）城市更新项目拟征收土地和房屋调查的通告》发布之日起，禁止任何单位和个人在该范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等增加补偿费用的不当行为；如有违反，不予补偿，并依法追究行为人的法律责任。

**第三十八条** 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。项目指挥部不承担抵押、租赁纠纷的任何责任。

**第三十九条** 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予以行政处分；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。

**第四十条** 房屋征收工作中涉及的特殊问题、历史遗留问题及政策未覆盖的问题由区政府集体研究处理。

**第四十一条** 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。

**第四十二条** 本方案的实施期限自本方案发布之日起至市政府批准建设项目结束止。