

美安路网贯通工程项目（美安大道） 房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）

为了做好美安路网贯通工程项目（美安大道）的房屋征收补偿安置工作，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》《国有土地上房屋征收与补偿条例》以及参照《海口市国有土地上房屋征收补偿安置暂行办法》（海府[2019]2号）等有关法律、法规的规定，结合美安路网贯通工程项目（美安大道）征收范围内的实际情况，制定本方案。

第一章 总则

第一条 征收原则。按照政府主导、依法实施、让利于民、市场运作、改善民生的原则，公平、公开、公正地实施征收、补偿和安置。

第二条 征收范围。美安路网贯通工程项目（美安大道）横跨海口市秀英区石山镇和平村委会文风村、扬府村及美岭村委会新民村。具体征收范围以海口市政府批准的规划红线划定范围为准。

第三条 征收主体。区人民政府依法履行征收职责，负责本辖区内集体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。

第四条 征收时间。自秀英区人民政府发布征收决定起，征收范围内完成全部土地、房屋及附属物征收结束止，签订征收补偿安置协议



时间期限在秀英区人民政府发布的征收决定时予以明确。自秀英区人民政府发布征收决定起,30日内未签订征收补偿协议的,根据实际情况将启动司法强制执行程序。

第二章 征收补偿安置

第五条 被征收房屋符合以下条件的按本方案有关规定予以补偿:

- (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。

第六条 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,不得将不予补偿的房屋或建(构)筑物纳入概算。

第七条 依据市资规局出具的土地权属,属于村庄二调线范围内的土地,按住宅用地使用权证或一户一宅认定来给予征收补偿;属于村庄二调线范围外的房屋占地,按一户一宅认定来给予征收补偿。

第八条 征收补偿安置方式。本次征收补偿采取货币补偿、实物安置两种补偿方式。

第九条 征收补偿安置标准。

一、征收集体土地上个人住宅类房屋的，采取实物安置。

(1) 按应补偿土地面积置换安置地的，土地使用权由村委会全部收回后按 1:1 置换安置地；房屋按重置全价结合成新率评估后进行货币补偿。

(2) 按应补偿土地部分面积置换安置地的，土地使用权由村委会全部收回后按 1:1 置换安置地，剩余土地与已置换安置地的土地面积之和未超过 175 m² 的部分根据土地性质、用途和区位等因素评估后进行货币补偿；超出 175 平方米部分原则上按集体建设用地标准进行货币补偿；房屋按照重置全价结合成新率评估后进行货币补偿。

二、征收集体土地上个人住宅类空地的，采取实物安置。

(1) 按应补偿土地面积置换安置地的，土地使用权由村委会全部收回后按 1:1 置换安置地。

(2) 按应补偿土地部分面积置换安置地的，土地使用权由村委会全部收回后按 1:1 置换安置地，剩余土地与已置换安置地的土地面积之和未超过 175 m² 的部分根据性质、用途和区位等因素评估后进行货币补偿；超出 175 平方米部分原则上按集体建设用地标准进行货币补偿。

三、征收集体土地上非住宅类房屋的，土地按集体建设用地标准进行货币补偿；地上房屋按照重置全价结合成新率评估后进行货币补偿。

四、征收集体土地上非住宅类空地的，空地按集体建设用地标准

进行货币补偿。

第十条 安置地置换方式及建设标准。

(一) 依据就近回迁原则,安置地选址在海口国家高新区美安科技新城范围内靠近原征地的村庄,三个村分别对应三个安置地址。由海口市资规局按市政府批复的安置地选址及面积划定房屋征收安置地并完善安置地用地手续后无偿划拨给海口市秀英区石山镇美岭及和平村民委员会,由村委会再安排给被征收户自行统规建房安置。

(二) 安置地选地顺序:按照签订《征收补偿安置协议》的登记编号顺序选择安置地。

(三) 安置地规格:按 80 m²、100 m²、125 m²、175 m²四种规格。

(四) 安置地置换条件:按所置换的安置地面积不得超出应补偿土地面积的原则进行就近靠档置换;一户只能置换一块安置地;若应补偿土地面积小于安置地最低规格,则根据根据性质、用途和区位等因素评估后进行货币补偿。

(五) 石山镇人民政府相关职能部门根据安置地选地方案协助被征收户主完善房屋报建手续及不动产权登记。

(六) 安置地建设标准

(1) 政府对安置地统一规划,并对安置房进行规划及施工图设计,被征收人必须严格按规划于报建手续完成之日起一年内建房居住。

(2) 安置地的基础设施(通水、通电、通路、通讯、通气、平整土地)由政府统一建设后交付被征收户建房使用。

(3) 由政府建设安置地的道路、绿化及必要的公共配套设施。

第十一条 其他附属物的补偿依照市场评估价给予补偿。

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。但本方案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/m²。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 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。

第十四条 征收住宅类房屋,自行安排临时过渡安置的,根据本方案规定给予补偿的房屋面积,按照 25 元/平方米/月给予补助,每户最低不低于 1000 元/月)给予临时过渡安置补助;空地没有临时过渡安置补助。

被征收人在发布征收决定之日起三十日内签订协议的,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,直至完成安置地的报建手续。一次性发放月数期满后,仍未完成安置地的报建手续,继续发放,直至完成安置地的报建手续之日止。

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。

第十五条 搬迁补助费按被征收房屋面积 22 元/m²一次性计算支付(含两次搬迁),每户不足 500 元的,补足至 500 元。

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的,给予每户房屋 2 万元的奖励;选择实物安置的,按照置换的土地面积(最大不超过应补偿土地面积)给予 70 元/平方米的安置产权登记补助。

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。

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 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。

第十九条 各职能部门违反本方案规定，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。

第二十一条 本方案实施过程中的具体应用问题由秀英区人民政府负责解释。

