

保亭黎族苗族自治县 城南城北社区棚户区改造项目国有土地上 房屋征收补偿安置方案（修订稿） （征求意见稿）

依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第590号）相关规定，拟对保亭黎族苗族自治县城南、城北社区棚户区改造项目国有土地上的房屋、构筑物、附属设施实施征收。为维护公共利益，保障被征收人的合法权益，确保征收补偿工作顺利进行，特制定本方案。

一、房屋征收主体

（一）房屋征收主体：保亭黎族苗族自治县人民政府。

（二）房屋征收部门：保亭黎族苗族自治县住房和城乡建设局。

（三）房屋征收实施单位：保亭黎族苗族自治县保城镇人民政府。

二、房屋征收范围

（一）城南社区

位于南美假日小区东南侧，四至范围：东至小溪，南至槟榔地，西至财源酒家，北至保兴西路。

（二）城北社区

位于奥兰花园东侧，四至范围：东至农电公司，南至沿河北西路，西至凤凰路，北至槟榔地。

（三）原电影公司危房原址地块及旧文化馆

原电影公司危房改造征拆未进行安置的 34 户职工及县旧文化馆综合楼7户业主，按照县旅游和文化广电体育局《关于妥善解决原电影公司职工危房改造历史遗留问题的安置方案》纳入城南城北社区棚户区改造项目安置区域进行安置。

征收范围内所有需征收的房屋及其附属物、构筑物等以县人民政府批复的红线范围为准。

三、房屋征收签约期限

征收补偿签约期限以发布的征收公告确定的签约期限为准。

四、房屋征收补偿的法律和政策依据

（一）《中华人民共和国民法典》；

（二）《中华人民共和国土地管理法》；

（三）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第五90号）；

（四）《〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（住建部建房〔2011〕77号）；

（五）《海南自由贸易港土地管理条例》；

（六）《海南自由贸易港征收征用条例》；

（七）《海南省土地征收补偿安置管理办法》（海南省人民政府令第207号）；

（八）《保亭黎族苗族自治县国有土地上房屋征收补偿安置办法（试行）》（保府办规〔2023〕6号）；

（九）其他相关法律、法规、规章制度。

五、土地与房屋征收补偿的基本原则

（一）经详细了解该地块的历史情况，上世纪90年代，部分土地被县政府用于安置因征收或自然灾害需转移的周边村民并由原国土部门颁发《国有土地使用证》，但仍然存在部分区域未确权登记的情况，将依据《划拨用地目录》，将未确权部分土地划拨给居民队作为国有划拨安置地使用。后续开展棚户区改造项目时，将对项目土地（包括个人持有部分）全部有偿收回。

（二）被征收房屋建筑面积及使用性质依据房地产管理部门核发的《房屋所有权证》《不动产权证书》或其它权属证明记载为准。

（三）未经登记的房屋，由县人民政府组织保城镇、资规、住建等部门依法进行调查、认定和处理。具体如下：

1. 根据摸底调查情况，一是不属于被征收户擅自违法建设行为，但由于历史原因，无法取得房屋权属证书或报建手续的房屋；二是有土地证但无批建手续的房屋，以上两种房屋类型，由其所在居民小组、居委会、镇政府出具关于房屋来源的三级证明，并在所属的居民小组、居委会、镇政府公示7天无异议后确定被征收房屋，应安置面积为房屋实测建筑面积（不得超过批建建筑面积），超过批建建筑面积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. 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）；

3. 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；

4. 本方案未涉及的房屋类别，经资规、住建等相关职能部门认定后，按评估价值予以货币补偿。

（四）房屋征收决定公告后，在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的不予补偿。

（五）征收设有抵押权的房屋，依照国家有关法律执行。

六、评估机构的选定

房地产价格评估机构由被征收人在报名参加本项目的房地产评估机构中协商选定；被征收人在规定期限内未达成一致意见的，由房屋征收部门组织被征收人，通过抽签的方式随机选定房地产价格评估机构。

七、房屋征收补偿安置方式

补偿安置方式分为货币补偿、产权置换、产权置换与货币补偿相结合三种，具体方式由被征收人自行选定。

八、房屋征收补偿安置办法及标准

（一）住宅房屋补偿安置办法及标准

1. 货币补偿

按照政府房屋征收公告发布之日被征收房屋市场评估价作为货币补偿，由被征收人自行安置。

2. 产权置换

(1) 被征收人选择产权置换的，被征收人合法产权面积，选择参加房屋征收主体组织的集中置换安置住房，按照补偿房屋面积 1:1.12 的比例集中置换安置住房。

(2) 被征收人选择产权置换的，实行“先签约、先腾房、先选房”的原则，即被征收人完成房屋征收补偿协议签订、腾退房屋、上交钥匙后，方可领取选房号。具体选房方案另行公布。

(3) 集中购买安置住房，被征收人每户购买多套安置住房的，总面积最高不超过规定的可购买面积。被征收房屋面积小于最小安置住房面积的，购买最小房型安置住房按照集中购买安置住房价格结算。购买单套安置住房，原则上不超过可购买面积上一档的可选户型面积，价格按以下标准进行结算：集中回购安置住房的面积不超过可购买面积 30 平方米（含 30 平方米）以内的部分，按照集中回购安置住房价格结算。集中回购安置住房面积超出可购买面积 30 平方米以上的部分，按照集中回购安置住房价格的 1.2 倍结算。

安置住房价格以房地产评估机构出具的安置住房在房屋征收公告之日的价格为依据。

3. 产权置换和货币补偿相结合

被征收人选择产权置换和货币补偿相结合的，货币补偿部分按被征收住宅房屋的市场评估价值补偿，产权置换部分按第 2 条规定执行。

(二) 非住宅房屋补偿安置办法及标准

1. 货币补偿

按照政府房屋征收公告发布之日被征收人的合法房屋的市场评估价值进行货币补偿。

2. 产权置换

（1）征收经营性用房（以土地和房屋权属证书记载性质为准），被征收人选择购买用于产权置换的经营性房屋的，按照被征收经营性用房建筑面积 1:1 的比例提供房源并结算。

（2）集中回购安置商业用房面积不超过可购买面积 10 平方米（含 10 平方米）以内的部分，按照集中回购安置商业用房价格结算。集中回购安置商业用房面积不超过可购买面积 10 平方米以上至 20 平方米（含 20 平方米）以内的部分，按照集中回购安置商业用房价格的 1.5 倍结算。集中回购安置商业用房超出可购买面积 20 平方米以上的部分，按照集中回购安置商业用房价格的 2 倍结算。

3. 产权置换和货币补偿相结合

被征收人选择产权置换和货币补偿相结合的，货币补偿部分按被征收住宅房屋的市场评估价值补偿，产权置换部分按第 2 条规定执行。

（三）房屋装修及地上附着物补偿

被征收房屋装修及地上附着物按市场评估价值补偿；树木、青苗的补偿标准，采取评估的方式或参照保亭黎族苗族自治县征地青苗及地上附着物补偿标准执行。如政府出台最新文件规定的，按最新文件规定执行。违法抢种的树木、青苗一律不予补偿。

（四）设有抵押权房屋的补偿

征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。抵押人与抵押权人协商一致的，房屋征收部门按照双方协议对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机关办理提存；对被征收人实行房屋产权置换的，抵押人可以变更抵押物。

九、临时安置费用及搬迁费用

（一）临时安置费用

1. 住宅用房

（1）被征收人选择购买用于产权置换的房屋，自行安排临时安置的，给予征收补偿的房屋面积（扣除直接货币补偿房屋面积），按照15元/平方米·月给予补助，每户不足1500元的，按照1500元/月·户计取。临时安置补助费计发时间自被征收人签订征收补偿协议、腾空居住房屋，并结清水、电、通讯、燃气等费用之日起计算。

（2）被征收人在发布征收公告之日起30日内签订协议的，可一次性发放24个月的临时安置补助费。被征收人延后签约的，临时安置补助费按月份核计依次递减。24个月期满后，被征收人仍未得到安置的，临时安置费按被征收房屋建筑面积每平方米每月24元的标准发给被征收人，不足2400元的，按2400元发放。

（3）已做出单一货币补偿的被征收人不再享受临时过渡安置补偿。

2. 非住宅用房

（1）因征收非住宅用房（以房屋权属证书登记性质为准），被征收人选择购买用于产权置换的房屋，自行安排临时安置的，按照被征收房屋房地产市场评估价值的 4% 支付临时安置费用。

（2）已做出单一货币补偿的被征收人不再享受临时过渡安置补偿。

（二）搬迁费用

按被征收房屋面积22元/平方米一次性核算支付，每户不足800元的，补足至800元；选择回购期房安置住房的，给予二次搬迁费用，选择货币补偿的，发放一次。

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260元/户，家用空调（3匹以内的）200元/部。

（三）停产停业损失

被征收房屋同时符合下列条件的，给予被征收人停产停业损失补偿：

1. 被征收房屋具有房屋权属证明，且房屋用途为非住宅；
2. 有合法、有效的营业执照，且营业执照上标明的营业地点为被征收房屋；
3. 已办理税务登记并具有纳税凭证，停产停业损失补偿标准以被征收人的月平均利润值确定。月平均利润值依据被征收人提供的近3年纳税证明推算确定，不足3年的以全部生产经营期间纳税证明为依据推算确定。停产停业损失补偿期限，商业、服务性行业为3个月，工业生产行业为6个月。

十、“住改商”经营补助

被征收住宅房屋未经规划批准自行改变用途作为商业门面使用，同时符合下列条件的，对其底层房屋实际经营部分给予经营补助：

- （一）已办理工商营业执照并持续开展经营活动；
- （二）在房屋征收决定公告之日前已连续正常经营满1年；
- （三）提供征收公告前1年度的完税证明；
- （四）在规定签约期内签订补偿协议并完成搬迁腾房。

符合前款规定条件的，按实际经营面积给予1500元/平方米的按期搬迁补助。被征收人自行将住宅改为办公、生产、教学、仓储等场所的，不予补助。

十一、安置住房建设地点、建设标准及选房原则

（一）安置住房建设地点

计划按照项目建设区域内统一安置原则进行安置。

（二）建设标准

根据统一规划、统一设计、统一建设和统一安置原则，按照精装修交房。

（三）安置住房选房原则

1. 按被征收人签订征收补偿安置协议时间的先后顺序，优先选择安置住房（包括朝向、楼层、户型和房号等）。

2. 如被征收人在签订《征收补偿安置协议》后未在规定时间内交验空房的，签订的原协议号作废，并重新排序。

十二、积极配合奖励

被征收人在下列规定时间内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁腾空房屋的,按以下标准给予奖励:

(一)被征收人在公布征收决定之日起15日内签订征收补偿协议并完成搬迁腾空房屋的,每户奖励50000元;

(二)被征收人在公布征收决定之日起16日至25日内签订征收补偿协议并完成搬迁腾空房屋的,每户奖励30000元;

(三)被征收人在公布征收决定之日起26日至30日内签订征收补偿协议并搬迁腾空房屋的,每户奖励20000元;

(四)被征收人在公布征收决定之日起30日内未签订征收补偿协议并完成搬迁腾空房屋的,不享受奖励。

十三、福利保障

(一)户籍在征收范围内、无自主产权房屋且居住在征收范围内的特困户、低保户,根据相关规定符合条件的家庭户可直接向县住房保障与房产服务中心申请租赁住房补贴或公(廉)租住房实物配租。

(二)被征收人符合本县规定的公共租赁住房保障对象条件,且选择购买用于产权置换的房屋,但被征收房屋的征收补偿总额(含土地、房屋、附属物的市场评估价及补助、奖励)不足以购买60平方米用于产权置换之房屋的,可选择保障配租进行安置。保障配租方式:纳入本县住房保障管理体系,由县住房保障与房产服务中心负责管理并向符合条件之被征收人配租,住房租金按照政府核定的标准进行核算及收取。

十四、争议解决办法

（一）对评估确定的被征收房屋价值有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构提出书面申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果起10日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（二）在签订《征收补偿安置协议》后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（三）房屋征收部门与被征收人或房屋承租人在本方案确定的签约期限内达不成补偿安置协议的，由房屋征收部门报请征收人依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（四）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由征收人依法申请人民法院强制执行。

十五、附则

（一）本方案中的“户”按下列原则确定：被征收房屋有房屋所有权证书的，按照“一证一户”原则确定；没有房屋所有权证书，按照“一栋一户”的原则确定；行政事业单位、国有和集体企业的房改房、公房、经济适用房和单位集资房等福利住房，按“一协议一户”的原则确定。

（二）本方案中未尽事宜，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及省、县有关规定，由征收实施单位与被征收人协商解决。

（三）本征收补偿安置方案由保亭黎族苗族自治县保城镇人民政府、保亭黎族苗族自治县住房和城乡建设局负责解释。

（四）为妥善解决好保亭县原电影公司职工危房改造住户拆迁安置历史遗留问题，原电影公司危房改造征拆未进行安置的34户职工及县旧文化馆综合楼7户业主，按照《关于妥善解决原电影公司职工危房改造历史遗留问题的安置方案》纳入城南城北安置区域进行安置。具体事宜由保亭黎族苗族自治县旅游和文化广电体育局负责解释。

（五）本方案自公布之日起施行。