

# 海口市龙华区人民政府 关于发布龙昆南延长线改造工程项目薛村段 房屋征收补偿安置方案的通告

经市政府批准，《龙昆南延长线改造工程项目薛村段房屋征收补偿安置方案》已于2020年3月20日至4月19日进行公示。该方案征求意见公示期已满。现对该方案予以正式发布。



# 龙昆南延长线改造工程项目薛村段房屋 征收补偿安置方案

为了加快城市化进程，改善居民生活环境，提升城市品位，维护被征收人的合法权益，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》《中华人民共和国物权法》以及参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和海口市人民政府印发《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，按照市政府关于龙昆南延长线改造工程项目的工作布署，结合该项目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。**龙昆南延长线改造工程项目位于海口市龙昆南延长线东西两侧，涉及龙华区城西镇丁村、薛村及琼山区凤翔街道办石塔村。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。区政府确定的房屋征收部门负责指导项目辖区镇街做好实施本辖区的土地、房屋及地上附

着物征收补偿安置工作。

**第四条 征收时间。**自海口市人民政府发布征地通告之日起，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由龙华区人民政府根据项目推进的需要予以明确，同时可根据实际情况将启动司法强制执行程序。

## 第二章 房屋征收补偿安置

**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，经区政府集体研究认定应当给予补偿的。区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** 征收住宅类房屋的，被征收人可按以下两种方式自主选择其中一种进行产权调换：

(一) 经区政府集体研究认定应当给予补偿的住宅用地面积,按照用地面积 1:1 进行安置房产权调换,地上房屋按区政府认定的面积按重置价加评估装修价给予补助。

(二) 经区政府集体研究认定应当给予补偿的建筑面积,符合一户一宅的房屋面积按照 1:1 进行安置房产权调换(祖屋单列),超出一户一宅可认定的房屋面积部分按重置价加评估装修价给予补助,土地不再进行补偿。

**第八条** 征收住宅类房屋,符合本方案第五条第(一)项规定条件的,按证件记载的面积补偿安置;符合本方案第五条第(二)项规定条件的,按区政府认定的房屋面积补偿安置。

选择产权调换的,符合本方案第五条第(一)项规定条件房屋的应安置面积为证件记载的房屋面积;符合本方案第五条第(二)项规定条件房屋的应安置面积为区政府认定的房屋面积。选择货币补偿的,按照被征收房屋评估价给予补偿。

选择产权调换的,安置房面积和应安置面积相等部分不核算差价。安置房面积小于应安置面积部分,按照安置房成本价结算。安置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,按照安置房成本价结算;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,按照安置房成本价的 1.2 倍结算;超出应安置面积 20 平方米以上的部分,按照安置房成本价的 1.5 倍结算。被征收人超出应安置面积选取单套安置房的,只能选取超出应安置面积最小值的安置房户型。选取多套安置房的,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。被征收人按应安置面积选择单套或多套安置房后, 剩余面积未能置换最小户型安置房的, 可按安置房成本价折算成货币给予结算。

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 对应安置房套内面积进行调换和结算。

**第九条** 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。

**第十条** 征收有集体土地权属证或不动产权证书的空地, 涉及闲置土地的, 由市国土主管部门按照《闲置土地处置办法》依法处置。不涉及闲置土地的, 按照评估价给予货币补偿。

征收有权属证或不动产权证的个人住宅用地的空地, 选择货币补偿的, 根据权属证或不动产权证记载的性质评估补偿。选择调换房屋的, 应安置面积为权属证或不动产权证记载面积, 按照本方案第八条规定办理。

征收无权属证或不动产权证的空地, 经区政府按照有关程序 and 规定认定为可以给予补偿的住宅用地, 选择货币补偿的, 按认定的性质、面积评估补偿; 选择调换房屋的, 应安置面积为区政府认定的补偿面积, 按本方案第八条规定办理。不属于住宅用地的, 按照认定的性质、面积评估或有关标准给予货币补偿。

### 第三章 补助

**第十一条** 住宅类房屋的被征收人选择产权调换安置房, 自

行安排临时安置的，按照选择的产权调换面积（最大不超过应安置面积）给予 25 元/平方米/月，每户最低不低于 1000 元/月的临时安置补助。

被征收人签订协议后，原则上一次性发放 27 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。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，被征收人仍未得到安置的，继续发放。

**第十二条** 搬迁补助费按应安置面积 22 元/m<sup>2</sup> 一次性计算支付（含两次搬迁），每户不足 500 元的，补足至 500 元。

**第十三条** 被征收人在区政府发布附生效期限的征收补偿安置协议的通告规定签约之日起，十日内签订附生效期限的征收补偿安置协议并腾空房屋的，给予每户房屋 2 万元的奖励。选择产权调换的，按照选择的产权调换面积（最大不超过应安置面积）给予 70 元/平方米的安置房产权登记补助。

#### 第四章 附则

**第十四条** 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。

**第十五条** 被征收房屋有房屋所有权证、不动产权证书或合法批建手续的，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。被征收房屋没有房屋所有权证、不动产权证书或合法批建手续，但经区政府集体研究认定应当给予补偿的，土地根据性质、用途和区位等因素评估，房屋按照重置全价结合成新率评估。

**第十六条** 安置房成本价为 7188 元/m<sup>2</sup>，最终以市政府根据实际情况审核批复为准，安置房源为坡博坡巷回迁商品房。

**第十七条** 区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。

**第十八条** 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。

**第十九条** 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。

**第二十条** 本方案实施过程中的具体应用问题由龙华区人民政府负责解释。