

海口市龙华区人民政府 关于国兴中学南门规划路项目房屋征收补偿 安置方案的公示

根据海口市人民政府批复《关于审批国兴中学南门规划路项目房屋征收补偿安置方案的请示》（海龙府报〔2020〕109号），为保护被征收群众的合法权益，加快推进国兴中学南门规划路项目房屋征收补偿工作，现将《国兴中学南门规划路项目房屋征收补偿安置方案》予以公示。

公示时间：2020年9月12日至10月11日

项目被征收人若有意见或建议须在规定期限内通过书面方式或电子邮件方式提出。

意见收集单位：海口市龙华区城西镇人民政府

提交地址：海口市龙华区安宁路1号城西镇人民政府109办公室

联系人：林先生 联系电话：0898-66989661

电子邮箱：lhqcxz@haikou.gov.cn

附件：国兴中学南门规划路项目房屋征收补偿安置方案



附件：

国兴中学南门规划路项目 房屋征收补偿安置方案

为了改善国兴中学日常出行交通环境，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》和《海南省征地统一年产值标准和海南省征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（琼府〔2014〕36号）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，结合国兴中学南门规划路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 国兴中学南门规划路项目征收范围：该项目位于海口市龙华区域西镇，拟征收薛村第一、第二、第三、第四、第五、第六、第七、第八、第十三等经济社集体土地，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。

第二条 海口市龙华区人民政府（以下简称“区政府”）是本项目的征收与补偿主体，海口市龙华区房屋征收局是征收部门，海口市龙华区域西镇人民政府是征收实施单位。

第三条 本项目自海口市龙华区人民政府发布拟征地通告之日起，至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由龙华区人民政府根据项目推进的需要予以明确。

第四条 本项目征收补偿采取产权调换、货币补偿及两者结合的补偿方式，具体形式由被征收人根据方案自行选择。

第五条 本项目选择产权调换方式的，采用异地安置原则，安置房为海口市琼山区红城湖片区棚户区（城中村）改造 C23-5 地块回迁商品房项目。

选择产权调换方式的被征收人按照签订征收补偿安置协议的顺序，确定回迁商品房的选房顺序。

第二章 房屋征收补偿安置

第六条 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，符合一户一宅条件的房屋或经区政府集体研究认定应当给予补偿的。

第七条 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)筑物的。

第八条 征收住宅类房屋，符合本方案第六条第(一)项规定条件的，按证件记载的面积补偿安置；符合本方案第六条第(二)项规定条件的，按符合一户一宅条件或区人民政府认定的房屋面积进行补偿安置。

一、选择产权调换的，符合本方案第六条第(一)项规定条件房屋的应安置面积为证件记载的房屋面积；符合本方案第六条第(二)项规定条件房屋的应安置面积为符合一户一宅条件或区人民政府认定的房屋面积。选择产权调换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(祖屋单列)：

(一)符合一户一宅条件或经区人民政府集体研究认定应当给予补偿的住宅用地面积，若住宅用地面积大于地上房屋面积，以土地面积进行安置房产权置换，按照应给予补偿的用地面积1:1进行安置房产权调换，地上房屋以区政府认定的面积按重置价加评估装修价给予补助。

(二)符合一户一宅条件或经区人民政府集体研究认定应当给予补偿的房屋面积，以符合一户一宅条件或区人民政府集体研究认定应当给予补偿的房屋面积按照1:1进行安置房产权调换，土地不再进行补偿。

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。

二、选择货币补偿的,符合本方案第六条规定的情形,按照应给予补偿的土地面积及房屋面积,以房地分离方式进行评估补偿。其中土地参照所在区片的国有划拨建设用地使用权进行评估补偿,房屋按照重置全价结合成新率评估补偿(祖屋单列)。

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的土地面积,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,按照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 住宅类房屋选择产权调换的被征收人自行安排临时安置的，按照被征收房屋的面积（最大不超过实际安置面积）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 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。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/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。各项设施的迁移补助费为电话 100 元/部，水表 500 元/户，电表 600 元/户，有线电视 360 元/户，空调 200 元/部。

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按要求搬离的，给予每户房屋 2 万元的奖励。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本项目征收范围内向被征收人公布。

第十五条 安置房（即回迁商品房）成本价为 5762 元/m²，最终以市政府根据实际情况审核批复为准。

第十六条 区政府应将全部被征收人的补偿情况在本项目征收范围内向被征收人公布。

第十七条 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。

第十八条 本项目征收过程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，并抄送市资规局。

第十九条 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。