

海口市龙华区人民政府

海口市龙华区人民政府 关于海秀快速路交通组织优化完善工程-龙昆南 立交匝道完善工程项目国有土地上 房屋征收的决定

各镇人民政府、街道办事处，区政府直属各部门：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《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）等有关法律、法规及相关政策的规定，海口市龙华区人民政府决定对海秀快速路交通组织优化完善工程-龙昆南立交匝道完善工程项目范围内国有土地、地上房屋及附属物实施征收，现将有关事项决定如下：

一、项目名称：海秀快速路交通组织优化完善工程-龙昆南立交匝道完善工程项目

二、征收范围：该项目涉及龙华段两条匝道：一、新建SW匝道道路基段及桥梁全长约940.483米，海秀快速路主线北侧拼宽约422.215m；其龙华段区域从龙昆南路20号凯盛广场停车场起（位于南沙路与龙昆北路交接处）建桥墩架箱梁拼宽接至海秀快速路主线桥（位于正义路与明月路交接处）；二、新建WN匝道桥梁全长约628.431米，拼宽既有WS匝道约103.069米，其

龙华段区域从龙昆南路 30 号正大豪庭小区出入口附近空地起建桥墩架箱梁拼宽衔接至海秀快速路主线桥（位于南沙路 10 号海口市地方公路管理站空地附近），上述征收范围内的房屋及附属物依法征收，国有土地使用权同时收回。

三、房屋征收部门：海口市龙华区房屋征收局

四、房屋征收实施单位：海口市龙华区金宇街道办事处
海口市龙华区大同街道办事处

五、签约地址：海口市龙华区南沙路 10 号（原海口市地方公路管理站）办公楼一楼龙华区龙昆南立交匝道完善工程项目指挥部，联系电话：18976598796（陈先生）、0898-66738350（办公室电话）。

六、征收补偿标准：本项目征收补偿标准按照海口市龙华区人民政府审定的《海秀快速路交通组织优化完善工程-龙昆南立交匝道完善工程项目征收补偿安置方案》执行。

七、签约期限：2022 年 12 月 2 日至 2022 年 12 月 31 日

八、房屋征收范围内，违反规定实施新建、扩建、临建超过批准期限的不予以补偿；改建房屋和改变房屋用途的，按原房屋性质、面积进行补偿。

九、征收范围内的单位和个人应积极配合做好房屋征收工作。在规定签约期限内未达成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由本机关依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。依照补偿协议或补偿决定实施补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

十、被征收人对本决定有异议的，可自本决定发布之日起六十日内向海口市人民政府申请行政复议，或在六个月内向有海南省第一中级人民法院提起行政诉讼。

附件：龙昆南立交匝道完善工程项目征收补偿安置方案



(此件主动公开；联系人：陈嘉智，66775723)

海口市龙华区海秀快速路交通组织优化完善工程-龙昆南立交匝道完善工程项目 国有土地上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、保障被征收人的合法权益，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》等有关法律和规定，以及我市征收补偿政策的规定，并结合海口市龙华区海秀快速路交通组织优化完善工程-龙昆南立交匝道完善工程项目范围内的实际情况，制定本方案。

第一章 总 则

第一条 征收与补偿主体及被征收人。龙华区人民政府是本项目征收主体，海口市龙华区房屋征收局为征收部门，金宇街道办事处和大同街道办事处为征收实施单位。征收范围内土地、房屋及附属物所有权人为被征收人。

第二条 征收范围、征收期限。项目匝道桥梁建设区域跨幅龙华区、美兰区、琼山区等三个行政区，其中项目涉及龙华段建设有两条匝道位于海口市龙华区（具体范围以规划红线图为准）：
一、新建SW匝道道路路基段及桥梁全长约 940.483 米，海秀快速路主线北侧拼宽约 422.215m；其龙华段区域从龙昆南路 20 号凯盛广场停车场起（位于南沙路与龙昆北路交接处）建桥墩架箱梁拼宽接至海秀快速路主线桥（位于正义路与明月路交接处）；二、

新建WN匝道桥梁全长约 628.431 米，拼宽既有WS匝道约 103.069 米，其龙华段区域从龙昆南路 30 号正大豪庭小区出入口附近空地起建桥墩架箱梁拼宽衔接至海秀快速路主线桥（位于南沙路 10 号市地方公路管理站空地附近）。具体征收范围和征收期限以发布的征收决定公告为准。

第三条 签约期限。被征收人应在征收决定公告确认的签约起始日 30 日内，签订征收补偿安置协议。

在征收决定确定的签约期限内被征收人不签订房屋征收补偿协议或者被征收房屋所有权人不明确的，海口市龙华区房屋征收局可依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）第二十六条、第二十八条依法实施征收。

第四条 被征收房屋的补偿，根据被征收房屋的区位、结构、面积、用途等因素，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格；

第五条 被征收房屋符合以下条件的按本办法有关规定予以补偿：

- （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。

第二章 房屋征收补偿安置

第七条 本项目征收补偿方式采取货币补偿、产权调换及两者相结合等方式，由被征收人自行选择。

（1）征收住宅类房屋的，被征收人可以选择产权调换，也可以选择货币补偿。

（2）本项目选择产权调换方式的，采用异地安置方式，安置地点位于为海口市龙华区金牛路12号海秀棚户区改造及配套项目龙华地块三（即金牛佳园）安置区。

（3）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。

第八条 征收住宅类房屋，符合本办法第五条第（一）项规定条件的，按证件记载的面积补偿安置；符合本办法第五条第（二）项规定条件的，按区人民政府认定的房屋面积补偿安置。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，符合本办法第五条第（一）项规定条件房屋的应安置面积为证件记载的房屋面积；符合本办法第五条第（二）项规定条件房屋的应安置面积为区人民政府认定的房屋面积。

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，最大应安置面积为被征收房屋套内面积，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。选取的安置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，按照本条第三项规定办理结算。

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 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，按以下方式处理：

（一）职工原经省或市房改办批准按完全产权购买单位公有住房，且已按省或市房改办核定房价款额交清相应款项，或已按省或市房改办核定房价款额缴交了部分房价款但经产权单位同意并由职工补足相应房价款的，按照本方案第八条对购房职工予以补偿或安置。

(二)职工原经省或市房改办批准按部分产权购买单位公有住房，且已按省或市房改办核定房价款额交清相应房价款项的，根据产权比例对房屋权利人按照本方案第八条予以补偿或安置。

(三)职工原所购单位公有住房未经省或市房改办批准，职工及其配偶的任一方未购买过政策性优惠住房（含购买的房改房、解困房、公有住房、集资房、经济适用住房和限价商品住房）及领取职工住房补贴，且职工已按房改政策缴交了全部房价款，原产权单位同意放弃产权的，参照本条第（一）项的规定办理；职工已按房改政策缴交了部分房价款，原产权单位不同意放弃产权的，参照本条第（二）项的规定办理。

(四)职工所居住房屋原未办理房改审核审批手续及未经缴交相关房价款，且职工及其配偶的任一方未购买过政策性优惠住房（含购买的房改房、解困房、公有住房、集资房、经济适用住房和限价商品住房）及领取职工住房补贴，经产权单位同意放弃产权的，由职工向产权单位按被征收房屋类似房地产市场评估价补缴相应房价款后，按照本方案第八条对职工予以补偿或安置；原产权单位不同意放弃产权的，按照本方案第八条对产权单位予以补偿或安置。

非本市单位的公有住房，根据产权单位意见可参照本市规定执行。

第十一条 征收有国有土地权属证或不动产权证书的空地，涉及闲置土地的，由市自然资源和规划部门按照《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，经区人民政府按照有关程序和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，应安置面积为区人民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。

第十二条 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，可选择以下方式之一进行安置：

（一）共有产权方式。由政府补足调换 60 平方米回迁安置房的差价款，区住房保障中心作为房屋共有产权人，与被征收人共同购买回迁安置房，双方按各自出资比例享有房屋权益及办理房屋产权登记，政府出资的资金从该项目不可预见费中支出。被征收人经济条件改善，有能力购买回迁安置房国有部分产权的，可将该部分产权按类似房地产市场评估价转让给被征收人，由区住房保障中心和被征收人按房屋转让的规定办理相关手续。

（二）货币补偿保障配租方式。由政府出资集中购买一定数量的 60 平方米安置房，纳入本市住房保障管理体系，由区住房保障中心负责管理并向符合条件的被征收人配租，住房租金按照

政府核定的标准进行核算及收取。

第三章 补助奖励办法

第十三条 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《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）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/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。

第十四条 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。

被征收人在发布征收公告之日起30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。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。

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 选择货币补偿的，搬迁补助费按相应的被征收房屋面积乘以 22 元/平方米计算；选择调换房屋的，搬迁补助费按相应的应安置面积乘以 22 元/平方米计算（含两次搬迁）。搬迁补助费应一次性支付，每户不足 500 元的，补足至 500 元。

第十六条 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。

第十七条 被征收人在规定期限内签订征收补偿协议并腾空房屋（含空地）的，给予每户 2 万元的奖励。特殊情形的按照本方案第二十二条规定办理。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

第十八条 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（瓦）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。

第十九条 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，但经区人民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。

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。

第二十条 安置房（即回迁商品房）成本价为 7202 元/平方米，最终以市人民政府根据实际情况审核批复为准。

第二十一条 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。

第二十二条 本方案最终解释权归海口市龙华区人民政府。

附件：海秀快速路交通组织优化完善工程-龙昆南立交匝道完善工程项目征收基准价总表

龙昆南立交匝道完善工程项目评估基准单价

一、土地使用权		
用途	评估单价 (元/m ²)	评估单价(万元/亩)
出让城镇混合住宅用地 (广昌花园小区)	11800	786.67
出让城镇住宅用地 (正大豪庭小区)	9980	665.34
出让城镇住宅用地 (汇宇别墅小区)	3550	236.67
出让城镇混合住宅用地 (海口富糠商贸有限公司)	6410	427.34
出让城镇住宅用地 (昌华别墅小区)	4000	266.67
出让住宅·办公用地 (原海南龙城房地产开发公司)	9310	620.67
出让招待所·停车场·职工宿舍用地 (南玻公寓小区南区)	8120	541.34
出让批发零售用地 (海口得顺经贸有限公司)	8350	556.67
出让商务金融用地 (融通地产(海南)有限责任公司)	7620	508
划拨其他交通过地 (海口市地方公路管理站)	461	30.73
划拨军事用地(南沙路2号)	461	30.73
未发证城市道路用地	461	30.73
二、房产		
房产类型	房产重置单价	控制成新率
	元/m ²	
框架一等房屋	2,080	95%
框架二等房屋	1,880	95%
混合一等房屋	1,850	92%
混合二等房屋	1,650	92%
三、房屋装修		

装修档次	1	2	3	4	5
装修标准	简单装修	简+装修	简/普装修	普通装修	普+装修
评估单价	50-300	350	400	450-500	550
装修档次	6	7	8	9	
装修标准	普/中装修	中档装修	中+装修	中/高装修	
评估单价	600	650-700	750	800-900	
装修档次超过以上标准的，由评估公司个案处理。					
四、附属物					
附属物名称	单位	评估单价	附属物名称	单位	评估单价
		元/单位			元/单位
红砖砖铁	m ²	450-650	围墙	m ²	100-180
其他砖铁	m ²	400-450	栅栏	m ²	50-100
活动板房	m ²	350-450	女儿墙	m ²	80-100
铁皮棚	m ²	80-150	室外铁梯	m ²	150-300
硬化地面	m ²	60-100	地砖硬化	m ²	100-120
硬化道路	m ²	180-250	砼水池	m ³	200-300
门禁道闸系统	套	10000-15000			
备注	凡未列入上表的附属物，其补偿金额由评估公司个案处理。				
五、树木和青苗					
附属物--林木	分类	胸径	树高	评估单价	备注
				元/株	
果树	特大株	大于 20cm		650	本表所列为迁移费，补偿标准参照国土标准。
果树	大株	大于 10-20cm		450	
果树	中株	5-10cm		250	
果树	小株	小于 5cm	≥0.5m	100	
果树	苗		小于 0.5m	30	
杂树	特大株	大于 30cm		350	
杂树	大株	大于 15-30cm		200	

杂树	中株	5-15cm		100	
杂树	小株	小于 5cm	$\geq 0.5m$	50	
杂树	苗		小于 0.5m	10	

备注：此表由海南中正信房地产资产评估咨询有限公司提供