

# 海口市龙华区人民政府

## 关于海口市龙华区海虹化纤片区城市更新项目（一期） 国有土地上房屋征收的决定

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口市龙华区海虹化纤片区城市更新项目（一期）范围内房屋实施征收，现将有关事项决定如下：

- 一、项目名称：海口市龙华区海虹化纤片区城市更新项目（一期）。
- 二、征收范围：北至城西路，南至规划路，东至现状学院路，西至中国热带农业科学院（具体以项目征收红线为准），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、房屋征收主体：海口市龙华区人民政府。
- 四、房屋征收部门：海口市龙华区房屋征收局。
- 五、房屋征收实施单位：海口市龙华区城西镇人民政府。
- 六、签约地址：海口市龙昆北路19号龙华区人民政府办公区4号楼311室，联系电话：0898-66775723。

七、征收补偿标准：本项目征收补偿标准按照《海口市龙华区海虹化纤片区城市更新项目（一期）征收补偿方案》执行。

八、签约期限：2024年7月24日至2024年7月26日。

九、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。

十、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。

十一、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，或在六个月内向海口市中级人民法院提起行政诉讼。



# 海口市龙华区海虹化纤片区城市更新项目(一期)征收补偿方案

为了加快海口城市化更新进程、改善市民生活环境、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虹化纤片区城市更新项目(一期)征收范围内国有土地实际情况，特制定本方案。

## 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，城西镇人民政府为征收实施单位。征收范围内土地使用权、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。该项目(一期)位于龙华区城西镇城西西路45号，北至城西西路，南至规划路，西至中国热带农业科学院，东至现状学院路。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。本项目征收补偿方案公示期间，在被征收人无异议前提下可发布项目征收决定公告，被征收人应在征收决定公告确认的签约期限内签订征收补偿协议。

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 第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准手续的；
- (二) 没有房屋所有权证、不动产权证书或合法批准手续的；

本项目参照《海口市市防控和处置违法建筑的若干规定》，结合项目的实际情况，2015年8月1日前建成的建筑物给予补偿，2015年8月1日后建成的建筑物均不予补偿。

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

第七条 因项目征收范围内国有土地性质用途为划拨工业用地，故本项目征收补偿方式采取货

币补偿方式。

第八条 被征收房屋为非住宅类房屋的，按照房屋性质用途评估补偿。

### 第三章 补助奖励办法

第九条 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。搬迁补助费应一次性支付，每户不足500元的，补足至500元。

第十条 因征收非住宅类房屋造成停产、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。

第十一条 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2万元的奖励。

### 第四章 附 则

第十二条 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。

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。

第十三条 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。

第十四条 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。

第十五条 本方案最终解释权归海口市龙华区人民政府。



## 海口市龙华区海虹化纤片区城市更新项目(一期)征收基准价总表

海虹化纤片区城市更新项目(一期)评估基准单价					
一、土地使用权					
用途	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估单价 (万元/亩)	评估单价 (万元/亩)		
划拨工业用地	485.40	32.36			
二、房屋					
房屋类型	结构	房屋重置单价 元/m <sup>2</sup>	控制成新率		
	框架	2868	65%		
	混合	1855	62%		
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	10
装修标准	普/中装修	中档装修	中+装修	中/高装修	高档装修
评估单价	600	650-800	900-1000	1100-1200	1300-1500
装修档次超过以上标准的, 由评估公司确定。					
四、附属物					
附属物名称	单位	评估单价 元/单位	附属物名称	单位	评估单价 元/单位
砖铁	m <sup>2</sup>	300-650	楼梯(铁)	m <sup>2</sup>	150-300
其他砖筒	m <sup>2</sup>	300-350	水泥硬化路面	m <sup>2</sup>	80-150
活动板房	m <sup>2</sup>	350-450	沥青硬化路面	m <sup>2</sup>	250-300
铁皮房	m <sup>2</sup>	250-350	围墙	m <sup>2</sup>	120-200
铁皮棚带硬化	m <sup>2</sup>	150-250	电动伸缩门	m	450
备注	凡未列入上表的附属物, 其补偿金额由评估公司确定。				
五、树木和青苗					
附属物--林木	分类	胸径	树高	评估单价 元/株	备注
高种椰子树	成果期	大于 20cm		661	补偿标准 参照政府 征地青苗 补偿标准
马占相思树	特大株	大于 30cm		109	

备注: 此表由海南财瑞房地产土地资产评估有限公司提供。