儋州市体育中心“一场两馆”片区项目

征收补偿方案（征求意见稿）

为确保2022年海南省第6届运动会在儋州顺利举行，加大儋州市公共文化基础设施建设力度，完善公共体育基础设施，促进我市文化体育旅游发展。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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规及相关政策规定，儋州市人民政府拟对儋州市体育中心“一场两馆”片区项目范围（具体范围详见儋州市体育中心"一场两馆"片区项目征收范围红线图）的国有土地及国有土地上房屋实施征收。为依法实施征收与补偿工作，保障该项目征收范围内被征收人合法权益，结合儋州市和本项目实际情况，制定本征收补偿方案（以下简称《补偿方案》）。

一、基本情况

征收范围：儋州市体育中心"一场两馆"片区项目征收范围红线图。

项目征收主体：儋州市人民政府。

项目征收实施单位：儋州市国土资源局。

被征收人：以征收决定公告之日在征收范围内合法有效的土地使用权人及房屋所有权人。

二、征收补偿

**（一）征收补偿方式**

本项目征收补偿采取货币补偿、房屋产权调换二种方式。被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按被征收土地、房屋及附属物价值向被征收人支付货币补偿费。被征收人选择房屋产权调换的，由市政府提供安置房房源，被征收人根据安置房购买价格与征收人进行差价估算。

**（二）征收补偿的内容和标准**

1.土地补偿。

（1）国有土地使用权属于以出让方式取得的，补偿价格由本项目依法选定的具有相应资质的房地产价格评估机构根据权属证或不动产权证记载的性质评估，评估时点为征收决定公告之日。

（2）国有土地使用权以划拨方式取得的，无偿收回其土地使用权。

（3）农村集体土地征收补偿按海南省人民政府《关于印发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）执行。

2.房屋补偿。

（1）符合下列条件的房屋及房屋部分,予以补偿:

a.有合法房屋权属证书或有合法批建手续的房屋及房屋部分。

b.对于一般影响规划且依法补办相关手续和缴纳罚款的房屋及房屋部分。

c.未超过批准期限的临时建筑,按批准使用的剩余期限予以实际评估补偿。

（2）有以下情形之一的房屋及房屋部分,不予补偿:

a.超过批准期限的临时建筑或被儋州市人民政府认定为违法建筑且必须拆除的房屋及房屋部分。

b.其他依法不予补偿的房屋及房屋部分。

（3）被征收房屋属于商品住房或非住宅房屋(以房屋权属证书记载的性质为准)的，按照周边类似房地产市场评估价给予补偿。

（4）被征收房屋的补偿：根据区位、面积、结构、用途等因素，以被征收房屋周边类似房地产市场评估价确定。具体参照标准如下：

a.《房屋拆迁补偿参照标准》（详见附件）。

b.《房屋装修及配套设施补偿参照标准》（详见附件）。

c.《构筑物、附着物补偿参照标准》（详见附件）。

3.搬迁补助。

搬迁补助费按被征收房屋登记建筑面积每平方米22元一次性计算支付（含两次搬迁），每户不足1000元的，补足至1000元。

其他设施迁移补助费为座机电话100元/部,水表迁移费500元/户,电表迁移费600元/户,有线电视报装费360元/户,管道燃气报装费3200元/户，家用空调（3匹以内）移机费200元/部。

4.临时安置补助。

临时安置补助费发放标准为一次性计算支付3个月，按被征收房屋登记建筑面积每平方米16元/月支付，每户不足500元/月的补足至500元/月。空置住宅用地不给予临时安置补助。

5.停产停业损失补偿。

因征收非住宅房屋（以房屋权属证书记载的性质为准）造成停产、停业的，应当同时符合下列条件：①被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，且房屋登记用途为生产、经营性用房等非住宅房屋；②有合法、有效的营业执照，且营业执照上载明的住所（经营场所）为被征收房屋；③在征收决定公告发布前，已办理税务登记并有纳税凭证的商业铺面。具备前述条件的,征收部门一次性给予12个月的补助。补助的标准为：营业铺面按该铺面评估价的1%/月给予补助；生产用房按该用房评估价的0.8%/月给予补助；其他非住宅用房按该用房评估价的0.6%/月给予补助。已给予停产停业损失补偿的被征收房屋，不再享受搬迁补助及临时安置补助。

6.装修补偿。

被征收房屋室内装饰装修的补偿价格，委托本项目依法选定的具有相应资质的房地产价格评估机构分档次进行评估确定。

7.改变房屋用途补助。

被征收住宅房屋改变房屋用途作为商业门面（系指用于商业经营的一楼门面）使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按照原房屋证载用途予以补偿之外，若改变用途部分房屋实际价值高于原房屋证载用途价值的，并且被征收人在规定时间内签订协议并搬迁腾空的，对其房屋底层实际用于经营的部分，可以根据经营情况、经营年限及纳税等实际情况，对其底层房屋实际用于经营的部分，按标准900元/㎡进行补助。

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。被征收房屋为除住宅以外的其他性质的不按照本条规定补助。无证房屋不按照本条规定补助。

1. 附属物的补偿。

 附属物的补偿价格由本项目依法选定的具有相应资质的评估机构评估确定。

9.房屋产权调换补偿。

被征收人为自然人的，且不属于海南省限购政策范围内的，可根据被征收的登记房屋建筑面积1:1选择产权调换房屋的面积，产权调换房屋性质为住宅。产权调换房屋的价值为征收决定公告之日的房屋市场价格。

被征收人选择房屋产权调补偿的，自房屋腾退交付之日起至交房之日止期间，给予临时安置补助费。其他补偿条款与货币补偿条款相同。

三、评估机构选定办法

征收部门组织被征收人协商选定具有资质的房地产价格评估机构, 协商方式以征求意见表的形式进行。在三个工作日内三分之二以上的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为协商选定，由征收部门公布协商选定结果。被征收人在三个工作日内协商不成的，在公证机关现场公证下，通过公开摇号、抽签等随机方式确定，并由征收部门公布确定结果。

四、征收补偿签约期限

本项目征收签约期限为15天，自被征收房屋评估结果公告之日起计算。

五、其他事项

（一）违反本方案规定，擅自提高补偿标准，或者弄假作虚、隐瞒虚报的，对直接负责的主管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、补助款的，依法追缴；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）征收补偿工作中特殊情形的处理，由征收部门参照本方案执行或报市政府批准后实施。涉及到土地相关规定，由市政府相关部门研究批准后实施。如本方案规定不明确的，以市政府制定的补充政策或上级有关规定为准。

（三）征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者土地使用权人及房屋所有权人无法确定的，由征收部门报请市人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关规定，按照《补偿方案》做出的补偿决定，并在征收范围内予以公告。

（四）为确保本征收项目工作的顺利进行，根据《儋州市经营建设用地容积率管理规定》（儋府〔2016〕47号）文件规定，综合考虑现行控规要求，对于历史原因被征收范围内土地初次出让时没有明确容积率等土地利用条件的，确定初始容积率为2.0。

（五）本方案的实施期限自发布征收决定之日起至征收补偿安置工作结束止。

本方案未尽事宜，依据国家、省、市有关国有土地上征收与补偿的相关规定执行。本方案最终解释权归儋州市人民政府。

附件：1.《儋州市体育中心“一场两馆”片区项目征收范围红线图》

2.《房屋拆迁补偿参照标准》

3.《房屋装修及配套设施补偿参照标准》

4.《构筑物、附着物补偿参照标准》