

儋州市人民政府办公室

儋府办函〔2023〕5号

儋州市人民政府办公室 关于印发《省道 S315 白洋线 西培农场至白马井段改建工程项目 国有土地上房屋征收补偿安置方案》的通知

各镇政府，市政府直属各单位、派出机构：

《省道 S315 白洋线西培农场至白马井段改建工程项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

Stamp
儋州市人民政府办公室
2023年2月10日

（此件主动公开）

省道 S315 白洋线西培农场至白马井段 改建工程项目国有土地上房屋 征收补偿安置方案

为妥善做好省道 S315 白洋线西培农场至白马井段改建工程项目国有土地上的房屋征收补偿安置工作，维护被征收人的合法权益，促进区域经济发展，大力推进海南自由贸易区（港）建设，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》《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》《海南自由贸易港征收征用条例》等法律法规，结合项目实际情况，制定本方案。

一、基本情况

（一）项目征收主体：儋州市人民政府。

（二）项目征收部门：儋州市房屋征收局。

（三）征收范围：本项目涉及国有土地共 157.44 亩，其中南辰农业开发有限公司 17.68 亩，海南省农垦投资控股集团有限公司 9.9 亩，八一总场有限公司 120.62 亩，儋州市卫生健康委员会 9.24 亩（详见勘测定界图）。

（四）被征收人：在征收范围内合法有效的土地使用权人、房屋及附属物的权属人。

（五）被征收标的物的确定：被征收土地与房屋的面积，有证的以权属证书记载为准；未登记或者实际面积与权属证书记载

不一致的，以依法选定的测绘机构的测绘结果为准；地上附属物以测绘机构与征收部门、土地权属单位以及权属人现场丈量或清点，并由所在土地权属单位公示后无异议后的结果为准。

二、补偿安置方式

本项目征收采取货币补偿、产权调换、产权调换与货币相结合的方式补偿安置，由被征收人自行选择。

（一）货币补偿安置方式

货币化补偿安置方式，是指征收部门进行土地收回后拆除被征收人的房屋及构筑物，并对被征收的房屋和构筑物进行评估，按本方案中的补偿内容及相应的补助与奖励测算总补偿金额给予被征收人货币补偿。

（二）产权调换安置方式

产权调换安置方式，是指征收部门进行土地征收后拆除被征收人的房屋和构筑物，并对被征收的房屋和构筑物进行评估，按本方案中的补偿内容及相应的补助与奖励结算给被征收人，由被征收人在儋州雨林海公馆和洋浦产城融合项目剩余房源中选择购买回迁安置房的安置方式。

1. 按核定的房屋现状建筑面积 1:1 的比例提供商品住房并结算，如单套被征收房屋的建筑面积不足 60 m²，则以最小户型 60 m²提供回购商品住房。

2. 被征收人是否符合具备购买回迁安置房的条件，由所在土地权属单位公示核定后，报市征收局备案。

三、补偿内容

（一）土地补偿

1. 建设用地根据土地权属单位所持证书记载的土地性质和用途进行评估补偿。

2. 农用地的补偿标准参照《海南省征地区片综合地价》执行。

3. 土地使用权存在争议的，按照《海南省土地权属确定与争议处理条例》的相关规定进行调处，确定土地权属后，予以补偿。

（二）房屋补偿

1. 符合下列条件之一的房屋，予以补偿：

（1）有合法房屋权属证书或有合法批建手续的房屋。

（2）因历史原因，无合法房屋权属证书或合法批建手续的，未被认定为违法建筑的房屋。

（3）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，不予补偿：

（1）依法被认定为违法建筑的房屋。

（2）超过批准期限的临时建筑。

（3）其它依法不予补偿的房屋。

3. 被征收房屋指钢混、混合、砖木三种结构的房屋，不含简易结构房屋。实际的房屋结构与产权证书记载不一致或未登记的，由房屋被征收人提出申请，由选定的结构鉴定机构进行现场复核，鉴定结果报征收实施单位或项目指挥部。被征收房屋的补偿，由选定的评估机构根据区位、面积、结构、用途等因素，以不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产市场价格

进行评估确定。

（三）构筑物 and 附着物补偿

依据选定的评估机构现场查看后作出的评估结果进行补偿。地上青苗则依据《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）进行补偿，文件中未列明的苗木以实际评估结果为准。

四、签约期限

被征收人应在签约通知书确定的签约起始日起15日内，签订征收补偿安置协议。

五、补助与奖励

（一）补助

1. 搬迁补助。按被征收房屋建筑面积25元/m²一次性计算支付，不足1000元的，补足至1000元。

2. 设施迁移补助。按以下标准据实进行测算：固定电话100元/部、水表500元/户、电表600元/户、有线电视360元/户，家用空调（3匹以内）200元/台。

3. 临时安置补助。本次征收采取“先安置、再搬迁”的方式，按被征收房屋建筑面积每平方米18元/月的测算支付，每户不足620元/月的补足至620元/月，一次性测算支付12个月，过渡期内由被征收人自行解决临时过渡安置问题。

（二）签约奖励

在签约期限内完成签约的被征收人，按以下规定给予签约奖

励：

1. 在签约通知书规定的签约之日起 7 日内签订征收补偿安置协议并按约定期限搬迁的，按确认的房屋评估补偿金额的 55% 给予一次性签约奖励。

2. 在签约通知书规定的签约之日起 8 日至 15 日内签订征收补偿安置协议并按约定期限搬迁的，按确认的房屋评估补偿金额的 45% 给予一次性签约奖励。

属于以下情形之一的，不享受签约奖励：

1. 房屋权属为集体或企业的；
2. 符合本方案规定的不予补偿的房屋及房屋部分；
3. 被征收人不配合征收，在本方案规定的签约期限内未签订征收补偿安置协议的。

六、安置与结算

（一）安置

1. 按核定的房屋现状建筑面积 1:1 的比例提供商品住房，购买的回迁商品住房面积原则上最多不得超过应安置面积 40 m²。

2. 回迁安置房用地采取出让的方式供地，为完全产权的商品住房。儋州雨林海公馆回迁安置商品住房设计建设有 60 m²、90 m²、120 m²、150 m² 四种户型面积，洋浦产城融合项目回迁安置商品住房设计建设有 90 m²、120 m²、150 m² 三种户型面积。以上两个项目剩余的回迁安置商品住宅房均可选择，选房顺序以签约时间先后顺序为准，先签约者先选房。

（二）结算

被征收人根据选择的回迁安置房面积按以下标准进行结算：

1. 购买商品住房的面积不超过本方案规定购买商品住房面积 10 m²（含）的部分，按市政府批准的优惠价结算，即儋州雨林海公馆 4850 元/m²，洋浦产城融合项目 5200 元/m²；

2. 购买商品住房的面积超出本方案规定商品住房面积 10 m²以外至 20 m²（含）以内的部分，按市政府批准的优惠价的 1.2 倍结算，即儋州雨林海公馆 5820 元/m²，洋浦产城融合项目 6240 元/m²；

3. 购买商品住房的面积超出本方案规定商品住房 20 m²以外的部分（原则上最多不超过 40 平方米），按市政府批准的优惠价的 1.5 倍结算，即儋州雨林海公馆 7275 元/m²，洋浦产城融合项目 7800 元/m²。

七、其他说明

（一）超出签约期限未签约的，依相关规定，按法定程序处理。

（二）购房款项在签订补偿安置协议时直接抵扣。

（三）经所在土地权属单位核定符合购买回迁安置房的被征收人，如其补偿款项不足以支付所选面积的回迁安置房，需要在收到交付房屋通知 15 天内自行补足，或者与农场公司签订合作购房协议，以共同出资的形式回购安置房（被征收人和农场公司可在合作购房协议中明确安置房的产权份额比例）。

具体的实施细则由所在土地权属单位及其主管部门制定，并报市房屋征收局备案。

(四) 社保安置。农垦国有土地收回涉及的社会保险办理按照《海南省收回农垦国有土地使用权社会保险费补贴办法的通知》(琼人社发〔2017〕335号)执行。

(五) 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。

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,对直接负责的主管领导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。

(六) 征收补偿工作中特殊情形的处理,由房屋征收部门参照本方案执行或报市政府批准后实施。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。

(七) 本方案的实施期限自儋州市人民政府批准本方案之日起至征收补偿安置工作结束止。

(八) 本方案最终解释权归儋州市人民政府。

抄送: 市委各部门, 市人大办公室, 市政协办公室, 市法院, 市检察院, 省驻市各单位, 各人民团体, 各新闻单位。