儋州市那大镇爱图城中村改造项目

集体建设用地及地上房屋征收补偿安置方案

（征求意见稿）

为加快儋州城市化进程，消除群众住房安全隐患，改善居民生活环境，完善城市基础功能，提升城市品位，打造西部中心城市，大力推进海南自由贸易港建设，促进区域经济发展。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》《中华人民共和国民法典》《海南自由贸易港征收征用条例》等法律法规及相关政策规定，结合儋州市那大镇爱图城中村改造项目（以下简称“本项目”）实际情况，制定本方案。

第一章 总 则

**第一条** 儋州市人民政府为本项目征收主体，儋州市房屋征收局为征收部门，那大镇人民政府为征收实施单位。村集体经济组织与村集体经济组织成员为被征收人。

儋州市人民政府授权那大镇人民政府与被征收人签订征收补偿安置协议。

**第二条** 本项目四至范围：东至兰洋北路，南至松涛干渠，西至泰安苑道路，北至广场西路夏日百货。  
 **第三条** 本项目征收补偿采取产权调换（实物)、货币补偿、产权调换（实物）与货币补偿相结合三种方式，由被征收人自行选定。

**第四条** 安置地点：那大镇王桐王龙回迁房剩余房源、番园剩余房源。

**第五条** 本项目中“户”的确定，原则以公安部门户籍登记为准。在户籍登记中没有单独立户，但符合下列条件之一的，可以单独视为一户：

1.本村农村集体经济组织成员，在《儋州市人民政府关于征收那大镇那恁村民委员会爱图村集体所有土地的公告》(以下简称《征收土地公告》）发布之日符合达到法定婚龄或者已依法登记结婚的立户条件且无宅基地的；

2.本村农村集体经济组织成员，未婚，但在《征收土地公告》发布之日年龄已满18周岁，且单独居住生活的。

自《征收土地公告》发布之日起，办理离婚手续的，不作为分户认定条件。

本条第一款第一项户的认定，由村民个人书面向所属村民小组提出申请，村民小组进行初审，镇政府审核并公示无异议后予以认定。本条第一款第二项户的认定由村民个人书面向所属村民小组提出申请，经村民小组代表会议集体讨论决定后，村民小组报镇政府审核并公示无异议后予以认定。

**第六条** 被征收房屋的补偿，结合区位、面积、结构、用途等因素评估确定，但不得低于《征收土地公告》发布之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的面积、结构、用途以房屋权属证书记载为准。实际面积、结构、用途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，镇资规所作出初审意见，由选定的测绘机构与结构鉴定机构进行现场复核，结果报项目指挥部。

本方案所指现状房屋均属同一宗土地上所有房屋（含框架、混合、砖木三种结构），不含简易结构和附属物。所指房屋面积均指建筑面积。

**第七条** 本项目启动预签协议方式，并享受相应的奖励，被征收人在预签约通知书下达之日起10日内，签订预签协议并在签约通知确定的签约起始日起30日内签订征收补偿安置协议, 给予每户20000元奖励。

第二章 集体建设用地征收补偿

**第八条** 被征收土地属于宅基地的，每户用地面积不超过 175平方米的，参照国有划拨建设用地使用权评估价（按容积率2.5评估）给予补偿。

**第九条** 除宅基地以外的其他集体建设用地（含庭院经济用地、村庄公共设施用地)，参照国有划拨建设用地使用权评估价(按容积率0.3评估）给予补偿。

**第十条** 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。

第三章 补偿、补助、奖励及补贴

**第十一条** 被征收房屋符合下列条件之一的，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及房屋部分。

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及房屋部分。

如本方案未涉及的房屋类别，按实际评估价值给予补偿。

**第十二条** 被征收房屋有以下情形之一的，不予补偿：

1.超过批准期限的临时建筑。

2.依法被认定为违法建筑的房屋及房屋部分。

3.其它依法不子补偿的房屋及房屋部分。

**第十三条** 搬迁补助。按被征收房屋面积每平方米25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。

**第十四条** 设施迁移补助。电话100元/部，水表500元/户，电表600元/户（三相电表1500元/户），有线电视360元/户，管道燃气3200元/户，家用空调（3匹以内）300元/部。

**第十五条** 临时安置补助。临时过渡安置采取货币补助过渡安置和过渡安置房屋临时过渡安置两种方式，由被征收人选定。货币补助过渡安置按被征收房屋每平方米18元/月支付，每户不足620元/月的补足至620元/月。选择过渡安置房屋安置的不给予临时安置补助，临时过渡安置房屋位于市怡心花园和顺心花园。

1.被征收人选择产权调换或产权调换与货币补偿相结合方式，并自行安排临时安置的，在预签约通知书下达之日起10日内,签订预签协议并按协议约定期限搬迁的，按照选择的产权调换面积（最大不超过应安置面积）计算，一次性发放18个月的临时安置补助；被征收人超过一个月签约的，按延后的月份依次递减。

2.被征收人选择货币安置，自行安排临时安置的，在预签约通知书下达之日起10日内,签订预签协议并按协议约定期限搬迁的，按被征收房屋面积计算，一次性发放6个月的临时安置补助；被征收人超过一个月签约的，按延后的月份依次递减。

3.对空置宅基地不给予临时安置补助。

**第十六条** 持有合法土地使用权证且标注临市政规划道路的土地，对进深不超过15米的部分，被征收人在规定时间内签订征收补偿协议的，按土地面积1500元/㎡给予补助。

**第十七条** 自改经营性用房补助。被征收房屋未经批准自行改变房屋用途作为经营性用房使用的，按照住宅房屋给予征收补偿，在本项目征地告知书发布之日前住宅已作为商业门面使用且办理了工商营业执照的，对其首层房屋实际用于经营的部分给予适当补助，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/㎡。被征收房屋改变房屋用途作为经营性用房的，那大镇人民政府应予以公示。

被征收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。

**第十八条** 空置宅基地补助。符合“一户一宅”175平方米以内的宅基地上未建任何房屋的，按土地面积给予1300元/㎡补助；“一户一宅”175 平方米以内的宅基地上建有部分房屋的，未建部分土地不享受空置宅基地补助。

**第十九条** 自拆补助。属于本方案不予补偿的房屋及房屋部分，被征收人配合征收并在规定期限内自拆的，一次性给予200元/㎡补助。

**第二十条** 签约奖励。被征收人在预签约通知书下达之日起10日内，签订预签协议并在签约通知确定的签约起始日起30日内签订征收补偿安置协议, 同时在规定时间完成搬迁的，按确认的房屋和宅基地面积的评估补偿金额的55%给予一次性提前签约奖励。

**第二十一条** 属于以下情形之一的，不享受签约奖励：

1.宅基地面积超出175平方米部分的土地及地上房屋；

2.在《关于进一步推进农房建设规划报建管理工作的通知》(琼建村〔2018〕267号）发布之后所建房屋超出三层部分的房屋；

3.被征收人为村集体（办公用房及垂直投影占地除外）的；

4.被征收人不配合征收，在约定的签约期限内不签订预签协议及征收补偿安置协议的。

**第二十二条** 宅基地补贴。属于宅基地的，以确认的宅基地面积（每户面积不超过175平方米)，按相关规定予以补贴。被征收人在预签约通知书下达之日起10日内，签订预签协议并在签约通知确定的签约起始日起30日内签订征收补偿安置协议, 同时在规定时间完成搬迁的，补贴为国有出让建设用地使用权评估价格的62%；被征收人在签约通知确定的签约期限内未签约的，补贴为国有出让建设用地使用权评估价格的40%。

第四章 安置和结算

**第二十三条 安置**

提供的安置房为完全产权的商品住房，设计有60㎡、90㎡、120㎡、150 ㎡四种户型面积。选房顺序以签约时间先后顺序为准，先签约者先选房。

属个人住宅类房屋，符合本方案第十一条规定的应予以补偿的房屋及房屋部分，按以下方式之一向被征收人提供商品住房并结算。

1.被征收房屋面积大于宅基地面积的，原则上按现状房屋建筑面积1:1的比例提供商品住房并结算，购买的回迁商品住房面积之和不得超过525㎡；

2.基地面积大于现状房屋面积的，且属于产权人的唯一住宅，原则上可以按政府批准的优惠价购买不超过204㎡的回迁商品住房。

**第二十四条** 村民在征收范围内唯一的一宗空置宅基地（每户不超过175平方米），按土地面积1:1.2的比例提供商品住房并结算。

**第二十五条** 为了集体经济组织的可持续发展，属村庄公共设施用地及留用地征收补偿后，根据新建商业用房房源情况，并结合集体财产的补偿总额，可按政府批准的优惠价购买新建或商业用房，归原集体经济组织所有，由集体经济组织统一经营管理。

**第二十六条** 属于本方案第十二条规定的不予补偿的房屋及房屋部分，不提供安置。

**第二十七条 结算**

商品住房用地采取出让的方式供地，为完全产权房屋，其价格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㎡（含）的部分，按市政府批准的优惠价4850元/㎡结算；

2.购买商品住房的面积超出本方案规定商品住房面积 10㎡以外至20㎡（含）以内的部分，按市政府批准的优惠价1.2倍，即5820元/㎡结算；

3.购买商品住房的面积超出本方案规定商品住房20㎡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1.5倍，即7275元/㎡结算。

**第二十八条** 回迁商品住房建设单位与被征收人双方应当按照国家的有关规定，向相关部门缴纳因商品房买卖产生的相关税费。

第五章 附 则

**第二十九条** 集体经济组织成员是指在集体经济组织的监督下，经村民代表大会讨论确定后予以公示的以下人员：

1.原籍村民。指户籍在本村，本项目《征收士地公告》之日前是本村常住人日，具有本村集体经济组织成员资格，享受集体福利（分红）待遇的人员及其子女（含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）。

新出生婴、幼儿因客观原因未及时进行申报户籍登记的，按照《中华人民共和国村民委员会组织法》和《中华人民共和国户口登记条例》 的相关规定，由个人提出申请，村委会核定，报镇政府审核通过后按照原籍村民执行。

2.转户村民。指本项目《征收土地公告》之日前户籍关系转户后在本村，具备第二轮土地承包经营权资格，符合本集体经济组织成员资格，享受集体福利（分红）待遇并长期居住生活在本村的人员及其子女（含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）。

3.其他符合村集体经济组织成员资格的，由村民个人书面向所属的村民小组提出书面申请及相关材料，村民小组初审，村委员会复核，镇政府审核并公示无异议后予以认定。

**第三十条**  被征收人搬迁过渡期间，涉及子女义务教育问题的，可选择在原片区就读。如搬迁后所在地与原片区较远，需要变更片区的，凭征收补偿安置协议书、房屋租赁合同、户口簿及身份证等相关材料向项目指挥部提出申请，由项目指挥部协调当地教育行政部门，根据相对就近入学的原则到有学位的指定学校就读。

**第三十一条** 被征收人因家庭人口众多(均属被征收人直系亲属），人均住房面积低13㎡，且在本市无其他住房的，可书面向项目指挥部提出申请，经所属村民小组初审，村民委员会复核，镇政府审核，待项目指挥部公示无异议后，购买回迁商品住房面积及价格结算可按以下进行：

1.可超本方案第二十二条规定购买回迁商品住房面积，但原则上最大不超过90㎡;

2.实际选择回购面积超过可享受面积40㎡以上的部分，仍按本方案第二十七条第一款第三项价格结算。

**第三十二条** 被征收人家庭现状房屋、土地面积均不大于60㎡，家庭人口众多（均属被征收人直系来属），人均住房面积低手20㎡，在项目所在城区无其他住房，且家庭无就业人口的，可书面向项目指挥部提出申请，经所属村民小组初审，村民委员会复核，镇政府审核，待项目指挥部公示无异议后，购买回迁商品住房面积及价格结算可按以下进行：

1.可超本方案第二十二条规定购买回迁商品住房面积，但原则上最大不超过60㎡；

2.被征收人的补偿、补助（不含搬迁补助、临时安置补助）及奖励款不足以支付购房款时，不足部分款项免于结算。

**第三十三条** 被征收人在征地告知书发布之日前正在建设、装修房屋，征地告知书发布后停止建设、装修房屋的，按停止建设的该层房屋，给予1300元/㎡补贴，同时按照该层面积1：1给予回迁商品房购买面积；停止装修的，给予400元/㎡补贴。

**第三十四条** 被征收人同时具备以下情形的，可享受3000元/㎡的购房补贴：

1.在预签约通知书下达之日起10日内，签订预签协议并在签约通知确定的签约起始日起30日内签订征收补偿安置协议；

2.选择购买回迁商品住房或商业用房的面积不足本方案规定的应安置面积。

3.在签订征收补偿安置协议60日内在本市范围内再另行购买其他新建商品住房或商业用房。

前款规定的可享受购房补贴的房屋面积不得超过其应安置面积与购买回迁商品住房或商业用房面积之差。

被征收人必须在签订征收补偿安置协议之日起90日内持房屋买卖合同、付款凭证（或住房贷款合同）和备案证明到项目指挥部办理购房补贴的领取手续，逾期不再受理。

**第三十五条** 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、奖励款的，依法追缴；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十六条** 超出签约期限未签约的，依相关规定，按法定程序处理。

**第三十七条** 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。

**第三十八条** 本方案的实施期限自儋州市人民正式批准本方案之日起至集体建设用地及地上房屋征收补偿安置工作结束止。

本方案最终解释权归儋州市人民政府。

附件：1.儋州市那大镇爱图村城中村改造项目基准单价表

2.儋州市那大镇爱图城中村改造项目勘测定图