

儋州市人民政府办公室

儋州市人民政府办公室关于印发 《儋州市东坡文化旅游区基础设施建设工程 项目土地和地上房屋征收补偿安置方案》的通知

中和镇人民政府，市发展和改革委员会、市自然资源和规划局、市旅游和文化广电体育局、市财政局、市住房和城乡建设局、市房屋征收局：

《儋州市东坡文化旅游区基础设施建设工程项目土地和地上房屋征收补偿安置方案》已经十六届市政府第60次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。



儋州市人民政府办公室

2024年4月26日

(此件主动公开)

儋州市东坡文化旅游区基础设施建设工程项目 土地和地上房屋征收补偿安置方案

为保护好国家历史文化名镇，推进儋州市东坡文化旅游区建设，市委市政府决定启动中和镇故城武定门、镇海门本体加固保护及周边环境整治工作。为妥善做好此过程中的土地及地上房屋征收补偿安置工作，保障被征收人的合法权益，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》《中华人民共和国文物保护法》《海南自由贸易港土地管理条例》等法律法规及相关政策规定，结合项目实际情况，特制定本方案。

一、征收范围

儋州市东坡文化旅游区基础设施建设工程项目征收涉及四个部分：

其一为故城武定门、镇海门本体加固工程。该工程位于镇海门与武定门之间，征收涉及9户居民的房屋、一座土地庙以及相应的土地使用权，其中武定门4户、镇海门5户，征收土地面积约1250 m²、房屋建筑面积约1300 m²。

其二为东坡井周边环境整治工程，征收涉及约478.76 m²农用地。

其三为桄榔庵苏东坡纪念馆，征收涉及约14.436亩农用地。

其四为回迁安置区 3.34 亩土地及地上附属物征收，土地为存量建设用地。

具体见每个部分的征收范围图。

二、基本说明

（一）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，儋州市中和镇人民政府为征收实施单位；征收范围内土地、房屋及附属物的权属人为被征收人。

（二）本方案所指的房屋，包含钢混、混合、砖木三种结构，不含简易结构和附属物。房屋面积均指房屋建筑面积。

（三）被征收土地和房屋、附属物数量的确定：被征收土地与房屋的面积，以权属证书记载为准；未经登记或者实际面积与权属证书记载不一致的，由被征收人提出申请，以实施单位依程序选定的测绘机构现场测量的测绘结果为准；地上附着物的数量以测绘机构、项目工作组人员、被征收人等现场丈量或清点的结果为准。

（四）被征收土地及房屋的补偿，由依法依规选定的评估机构根据估价规范要求进行评估确定。

三、补偿安置方式

本项目征收补偿安置采取货币补偿、产权置换（土地使用权）、货币补偿与产权置换（土地使用权）相结合三种方式，由被征收人自行选定补偿安置方式。

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 30 日内(含), 与征收实施单位签订征收补偿安置协议。

五、补偿内容

(一) 土地补偿

1. 建设用地征收补偿

(1) 土地使用权属于以出让方式取得的, 按权属证书证载用途及职能部门出具的容积率等规划参数对土地使用权进行评估补偿。

(2) 土地使用权属于以无偿或者划拨方式取得的居民住宅用地, 按职能部门出具的土地用途、容积率和使用年限等规划参数对土地使用权进行评估补偿。

(3) 土地补偿金额=确认的土地面积×土地评估单价。

选择货币补偿安置方式的, 土地补偿款拨付给被征收人; 选择产权置换方式的, 土地补偿款待被征收人选定安置区的地块编号及实际安置面积后, 按照本方案的安置与结算的细则, 按“多退少补”的原则进行结算。

2. 农用地的征收补偿

(1) 征收集体农用地和未利用地的土地补偿及安置补助按照《海南省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》(琼府〔2020〕45号)执行。

(2) 青苗及地上附着物补偿标准按《海南省人民政府关于印发海南省征地统一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。

(3) 坟墓迁移补偿按照《儋州市人民政府关于调整全市征地坟墓搬迁补偿标准的通知》(儋府〔2016〕81号)执行。

农用地的征收补偿款项按规定方式进行拨付给相关权利人。

(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. 房屋补偿款在被征收人签订补偿安置协议后，由镇政府按协议的约定期限拨付给被征收人。

(三) 构筑物补偿

根据被征收范围内的构筑物测量情况，由征收实施单位选定的评估机构现场查看后做出的评估结果为依据确定其补偿价格。

构筑物的补偿款在被征收人签订补偿安置协议后，由镇政府按协议的约定期限拨付给被征收人。

五、补助与购房补贴

（一）补助

1. 搬迁补助。按被征收房屋面积以 25 元/m²的标准一次性测算支付，不足 1000 元的，补足至 1000 元。

2. 设施迁移补助。按以下标准据实登记并进行测算：水表 500 元/户，电表 600 元/户（两相，三相电表则为 1500 元/户），有线电视 360 元/户，家用空调 200 元/部，家用热水器（电、液化汽、燃气）200 元/台。

其他未明确的设施迁移费，参照评估公司出具评估价格给予补助。

3. 临时安置补助。发放标准：按被征收房屋以 18 元/m²·月测算支付，每户不足 620 元/月的补足至 620 元/月。

（1）被征收人选择产权置换及货币补偿与产权置换（土地使用权）相结合方式的，在签约通知确定的签约起始日起一个月内签订征收补偿安置协议并按协议约定期限搬迁的，按照被征收房屋建筑面积计算，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方式的，在签约通知确定的签约起始日起一个月内签订征收补偿安置协议并按协议约定期限搬迁的，按被征收房屋建筑面积计算，一次性发放 12 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) 空置宗地不给予临时安置补助。

4. 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搬离的，一次性给予 200 元/㎡的自拆补助。

(二) 购房补贴

本项目中，以被征收的房屋建筑面积按 1:1 比例确定其可享受购房补贴的应安置面积。

被征收人同时具备以下条件的，可享受 3000 元/㎡的购房补贴：

1. 在签约通知确定的签约起始日起 15 日内签订征收补偿安置协议。

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

3. 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、住房贷款合同（抵押贷款的）和备案证明到征收实施单位办理购房补贴的领取手续，逾期不再受理。

六、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：

(一) 在签约通知书规定的签约之日起 15 日（含）内签订征收补偿安置协议并按约定期限完成搬迁的，按确认的房屋及结算给被征收人的土地评估补偿金额的 55% 给予签约奖励。

(二) 在签约通知书规定的签约之日起第 16 至 30 日 (含) 内签订征收补偿安置协议并按约定期限完成搬迁的, 按确认的房屋及结算给被征收人的土地评估补偿金额的 45% 给予签约奖励。

(三) 被征收人不配合征收, 在规定的签约期限内未签订征收补偿安置协议的, 不得享受签约奖励。

七、安置区概述

(一) 安置规划

本项目拟用于置换的安置区地块位于中和镇朝阳街中和社区居民委员会第一片经济合作社用地, 宗地的总使用面积 2231.09 m², 统一规划为 60 m² (4m×15m, 约 20 套)、90 m² (3 套)、75 m² (2 套) 的住宅建设用地。依据《中和镇控制性详细规划》的相关规划, 该安置地块为二类城镇住宅用地, 容积率为 1.0, 建设限高 10 米。

安置区内的基础设施建设由中和镇政府牵头, 会同市发改委、市资规局、市住建局等职能部门落实相关工作, 发布征收公告之日起二个月内提交“三通一平”安置用地。

(二) 土地置换比例

原则上以被征收人的现有土地使用面积按 1:1 的比例测算产权调换的土地应安置面积, 从安置区的住宅建设用地中置换。

根据本项目安置地块的实际情况, 允许被征收人超面积购买安置地, 但最大不得超过 30 m²; 被征收人也可以根据自身家庭情况, 置换小面积的安置地。

（三）置换与结算

1. 被征收人实际安置土地面积小于应安置土地面积的（即置换后尚有多余土地使用权面积的情形），剩余土地面积以该安置区所在地块按二类城镇住宅用地、容积率为 1.0 的评估单价以货币方式结算给被征收人。

2. 被征收人实际安置土地面积大于其应安置土地面积的，面积不足部分按以下细则进行结算，由被征收人支付给征收实施单位：

（1）面积不足部分 $\leq 10\text{ m}^2$ 时，以该地块的评估价（同 1 的规划指标）进行补差。

（2）面积不足部分 $>10\leq 20\text{ m}^2$ 时，以该地块的评估价（同上）的 1.2 倍进行补差。

（3）面积不足部分 $>20\leq 30\text{ m}^2$ 时，以该地块的评估价（同上）的 1.5 倍进行补差。

（四）选地原则

按照“先签约先选地”的原则，即被征收人按签订征收补偿安置协议的时间先后顺序选定安置区的土地位置编号，然后按统一的规划建设方案进行建房。

八、其他说明

（一）因被征收人家庭实际情况确需对被征收房屋进行分割的，只允许在配偶、子女、父母、兄弟姐妹和具有抚养、赡养关系的直系亲属间进行。

(二)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镇政府提出申请,由镇政府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。

(三)被征收人的养老保险等社会保障标准及就业培训事项依照《海南省政府关于印发海南省被征地农民参加社会养老保险办法的通知》(琼府〔2013〕21号)、《关于被征地农民参加社会养老保险有关问题的通知》(琼人社发〔2015〕69号)、《儋州市城乡居民基本养老保险工作实施方案》(儋府办〔2015〕80号)和《儋州市被征地农民就业培训和社会保障试行办法》等相关规定条款执行。

(四)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。

(五)在规定的签约期限未签订征收补偿安置协议的,依相关规定,按法定程序处理。

(六)房屋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。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。

(七)本方案的实施期限自发布征收决定之日起至房屋征收补偿安置工作结束止。

(八)本方案由儋州市人民政府负责解释，涉及具体适用问题由市房屋征收局负责解释。

- 附件：1. 东坡井周边环境整治项目拟征地勘测平面图
2. 回迁安置区征收范围图
3. 儋州故城武定门、镇海门征收范围图
4. 桄榔庵征收范围