

儋州市人民政府办公室

儋府办函〔2023〕45号

儋州市人民政府办公室关于 印发《环湾滨海新区港产城融合 配套基础设施项目排浦镇范围集体建设 用地及地上房屋征收补偿安置方案》的通知

各镇人民政府，市政府直属各单位、派出单位：

《环湾滨海新区港产城融合配套基础设施项目排浦镇范围集体建设用地及地上房屋征收补偿安置方案》已经十三届市委常委会第79次会议、十六届市政府第34次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

Stamp
儋州市人民政府办公室
2023年6月28日

(此件主动公开)

环湾滨海新区港产城融合 配套基础设施项目排浦镇范围集体 建设用地及地上房屋征收补偿安置方案

为妥善做好环湾滨海新区港产城融合配套基础设施项目涉及排浦镇范围黑石、镇远、瓜兰等村庄集体建设用地的征收补偿安置工作，改善居民生活环境，完善城市基础功能，提升城市品位，促进区域经济发展，大力推进海南自由贸易港建设，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》《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，制定本方案。

一、基本规定

（一）征收主体：儋州市人民政府。

（二）征收部门：儋州市房屋征收局。

（三）征收实施单位：排浦镇人民政府。

儋州市人民政府委托排浦镇人民政府与被征收人签订征收补偿安置协议。

（四）征收范围：项目征收涉及排浦镇黑石村、镇远村、瓜兰村约 1166.525 亩土地，四至范围详见《附件 2：项目征收勘测定界图》，最终征收面积以实测结果为准。征收范围的土地性质见《附件 3：项目土地利用现状图》。

（五）被征收人：征收范围内的村集体经济组织与村集

体经济组织成员，其中村集体经济组织为被征收集体土地所有权人，村集体经济组织成员为征收集体土地上的房屋和附属物产权人。集体经济组织成员由所在集体经济组织按自治原则进行认定。

（六）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。

二、补偿安置方式

本项目征收补偿安置采取产权调换、货币补偿、产权调换与货币相结合的方式，由被征收人自行选定。

三、安置原则

满足户籍在征收范围内、常住在被征收村庄里的村集体经济组织成员条件下，依照以下原则进行按户安置。

（一）截止《征收预公告》发布之日，有多个儿子的家庭户在户籍登记中没有单独立户的，已年满 22 周岁的儿子可分户安置。

（二）有多个儿子的家庭户，当所有儿子均达到分户条件时，父母双方可与任一个儿子组户安置。

（三）仅有一个儿子的必须随父母立户，不得分户。

（四）夫妻双方不得单独分户进行安置。

（五）未满 22 周岁的儿子单独取得户口登记簿的不得以一户进行安置。

(六)《征收预告》发布之日后，办理离婚手续的，不得作为分户的认定条件。

(七)未年满 22 周岁、但已按农村风俗成婚并生育小孩的，经审核无异议后可以分户安置。

(八)纯女户家庭中有入赘女婿的，须与父母组户以一户进行安置。

以上(一)、(七)、(八)款中的认定程序：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，所属村委会复核并公示后无异议的，报排浦镇人民政府审核予以认定。

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 60 日内(含)，签订征收补偿安置协议。

五、补偿内容

(一) 土地补偿

1.被征收土地属于宅基地的，每户用地面积不超过 175 m²的，参照国有划拨建设用地使用权评估价（容积率设定为 2.5）给予补偿。

2.除宅基地以外的其他集体建设用地（含商服用地、村庄公共设施用地），参照国有划拨建设用地使用权评估价（容积率设定为 0.2）给予补偿。

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》（2022 修正）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

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。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，由实施单位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。

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.被征收房屋的补偿，由实施单位依程序选定的评估机构根据估价的相关规定分主体与装修部分进行评估确定。

如本方案未涉及的房屋类别，由评估机构参照上述方式进行评估后给予补偿。

(三) 附属物和地上附着物补偿

由评估机构依照测绘机构提供的丈量数据现场查看后做出的评估结果对被征收人进行补偿。

六、补助与补贴

(一) 补助

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

2.设施迁移补助。按以下标准据实登记并进行测算：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 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，因此不测算临时安置补助，待回迁安置房交付后进行搬迁。

选择货币化安置方式、提前搬迁并自行解决过渡安置的，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。在签约通知书规定的签约之日起 30 日内签订征收补偿安置协议并按协议约定期限搬迁的，按被征收房屋面积计算，一次性发放 12 个月的临时安置补助费。超过一个月签约的，按延后的月份依次递减。

4.自拆补助。属于本方案规定的不予补偿的房屋，被征收人配合征收并在规定期限内自拆的，按所拆房屋建筑面积给予 200 元/m²的自拆补助。

（二）补贴

1.宅基地补贴。属于宅基地的，以确认的宅基地面积（每户不得超过 175 m²）按相关规定予以补贴。

（1）产权人在签约通知书规定的签约之日起 30 日内签订征收补偿安置协议的，补贴标准为国有出让建设用地使用权评估价格的 62%。

（2）产权人在签约通知书规定的签约之日起 31-60 日内签订征收补偿安置协议的，补贴标准为国有出让建设用地使用权评估价格的 58%。

（3）产权人在超过签约期限后签订征收补偿安置协议

的，补贴标准为国有出让建设用地使用权评估价格的 40%。

2. 购房补贴。被征收人同时具备以下条件的，可享受 3000 元/m²的购房补贴：

(1) 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的总面积还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。

被征收人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总面积之差。

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）和备案证明到排浦镇政府办理购房补贴的领取手续，逾期不再受理。

七、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 30 日内签订征收补偿安置协议的，按确认的宅基地和房屋评估补偿金额的 55% 一次性测算并支付签约奖励。

(二) 在签约通知书规定的签约之日起 31 日至 60 日内签订征收补偿安置协议的，按确认的宅基地和房屋评估补偿金额的 45% 一次性测算并支付签约奖励。

(三) 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 m² 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.产权人为村集体的(集体经济组织的办公用房及垂直投影占地面积除外)；

4.被征收人不配合征收,在本方案规定的签约期限内不签订征收补偿安置协议的。

八、回迁安置与结算单价

(一) 回迁安置

选择产权调换方式的,回迁安置房为采取出让的方式供地的商品住房。选房顺序以签约时间先后顺序为准,先签约者先选房。

1.户型面积

回迁安置小区即规划中的未来社区,位于滨海新区第一组团控规区内、中央西路的东侧(海花岛岛外宿舍的南侧),该小区商品住房设计建设90 m²、120 m²、150 m²三种户型面积,由被征收人视实际情况而自行选购。

2.安置比例

属村民住宅类房屋,符合本方案规定的予以补偿的房屋,按以下方式之一向被征收人提供应安置面积供被征收人选购商品住房。

(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的比例提供应安置面积,但购买的回迁安置房、其他新建商品住房或商业用房面积的总和不得超过525 m²。

(2) 宅基地面积大于现状房屋面积，且属于被征收人的唯一住宅的，原则上按宅基地面积 1:1.2 的比例提供应安置面积。

3. 为了集体经济组织的可持续发展，原则上各集体经济组织视各村的补偿总额，可以按市政府批准的回购单价购买商品住房，所购房产归集体经济组织所有，由集体经济组织统一经营管理。

(二) 结算单价

被征收人选择的回迁安置住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，按市政府批准的回购价 5980 元/m² (暂定) 进行结算；

2. 购买商品住房的面积超出本方案规定商品住房面积 10 m² 以上至 20 m² (含) 以内的部分，按市政府批准的回购价的 1.2 倍即 7176 元/m² (暂定) 进行结算；

3. 购买商品住房的面积超出本方案规定商品住房 20 m² 以上的部分 (原则上最多不超过 40 平方米)，按市政府批准的回购价的 1.5 倍即 8970 元/m² (暂定) 进行结算。

九、补偿结算

(一) 选择货币补偿方式的，按本方案规定所应享受的补偿款 (含土地、房屋、附属物和地上附着物的补偿)、补助与补贴、签约奖励等款项的总额，在被征收人与实施单位签订征收补偿安置协议后，由实施单位在约定的期限内一次性拨付到被征收人指定的银行账户里。

（二）选择产权调换、产权调换与货币相结合的补偿方式的，分步进行结算与拨付：

1. 按本方案规定所应享受的搬迁补助、临时安置补助的合计数额，在被征收人与实施单位签订征收补偿安置协议后，由实施单位在约定的期限内一次性拨付到被征收人指定的银行账户里。

2. 补偿款（含土地、房屋、附属物和地上附着物的补偿）、设施迁移补助、自拆补助、签约奖励等款项总额暂不拨付，优先用于抵扣其回迁安置房的购房款。抵扣后尚有余款的，在被征收人与实施单位签订征收补偿安置协议后，由实施单位在约定的期限内将余款拨付到被征收人指定的银行账户里。如有欠款的，被征收人应当在收到实施单位通知办理交房手续前 15 个工作日内交清所有欠款。

十、其他说明

（一）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。

（二）原籍属征收范围村庄内，户口已经外迁但在村庄内还建有房屋的外出干部，只对其房屋进行补偿、安置。

（三）如因基础设施建设需要被征收人提前搬迁时，被征收人须按时搬迁，从实施搬迁到交付回迁安置房的期间由征收实施单位测算并一次性支付临时安置补助，最多按 36 个月进行测算。

（四）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。

（五）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。

（六）被征收人因家庭实际情况，确需对被征收财产分割的，只能在配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、孙子女和其他具有法定抚养、赡养关系的亲属间进行。

（七）被征收人可以优先选购回迁安置小区的商业用房，商业用房的面积不抵扣应安置面积。

（八）征收范围内涉及古树迁移或原址保留的，由市政府职能部门负责规划实施，所需资金报市政府项目指挥部审议后从项目不可预见费中支出。

（九）超出签约期限未签约的，依相关规定，按法定程序处理。

（十）违反本方案规定，擅自提高补偿标准，或者弄虚作假、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。

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。

（十一）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。

（十二）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项目征收补偿安置工作结束止。

（十三）本方案最终解释权归儋州市人民政府。

- 附件：1.项目基准单价表
2.项目征收勘测定界图
3.项目土地利用现状图

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。