**东方市滨海片区（一期）棚户区**

**改造项目征收补偿安置方案**

滨海片区棚户区改造项目是市委、市政府为改善人民群众居住环境、完善城市基础配套设施、提升城市品质而实施的重大民生工程，是我市推进高质量发展和海南西南部中心城市建设、展示海南自由贸易港形象的重要窗口和靓丽名片的重要抓手。为规范我市滨海片区棚户区改造项目范围内征收补偿安置工作，维护公共利益，保障被征收人合法权益，加快推进棚户区房屋征收工作顺利进行，根据《中华人民共和国民法典》《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》等法律法规和《东方市滨海片区棚户区改造项目征收补偿安置实施意见》，结合我市经济社会发展实际情况，特制定本方案。

一、组织领导

成立市滨海片区棚户区改造项目指挥部（以下简称“市指挥部”），负责本项目的统筹、决策、部署、协调、实施。

市房屋征收服务中心负责具体征收工作，与被征收人签订征收补偿安置协议。

市各职能部门根据职责分工协同做好棚户区改造工作。

二、征收范围及现状基本情况

1.征收范围：东至丰收路、铁路延长线，南至解放西路、码头交界处，西至海岸线，北至二环北路；

2.征收土地面积约2588.34亩（172.56公顷），征收房屋建筑面积约67万平方米，包括框架房屋、混合房屋、砖木房屋；

3.征收附属物主要为砖铁房、砖简房、地面硬化、围墙、铁皮棚、简易房、简易棚、化粪池、水井、地基、门、门柱、树木、青苗等。最终以实际征收土地、房屋、附属物面积数量为准。

三、征收补偿

（一）国有土地征收（使用权收回）补偿

1.个人持有合法土地权属证书的住宅用地，参照以出让方式取得的城镇住宅用地评估价补偿；

2.个人不持有合法土地权属证书的住宅用地，经土地权属调查审核后，参照第1项评估价扣减300元/平方米后进行补偿；

3.单位房改房、集资房、职工居住房基底占地面积土地使用权包含在房屋整体价值中，其余土地使用权补偿给予产权单位；

4.其他土地使用权按照土地用途和性质评估补偿；

5.有合法土地权属证书的土地，其批准的容积率高于1.2且已经缴纳增容费的，根据其批准的容积率评估补偿。其他土地参照《东方市人民政府关于印发东方市确定初始容积率等有关问题暂行规定的通知》（东府[2018]73号）按容积率1.2评估补偿。

（二）集体土地征收补偿

依据《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），依法征收农村集体建设用地，参照所在区片的国有建设用地使用权进行评估补偿。

1.个人持有合法土地权属证书的集体住宅用地，根据同地同权同价原则，参照以出让方式取得的城镇住宅用地评估价补偿；

2.本村（居）民未办理权属证书的宅基地按照“一户一宅”原则，经土地权属调查审核后，每户用地面积不超过175平方米，参照第1项评估价扣减300元/平方米后进行补偿。如果超过175平方米的土地面积，则超过部分参照第1项评估价的50%进行补偿；

3.非本村（居）民未办理权属证书的宅基地已经建设住房，未被认定是违法建筑且积极配合政府征收工作，参照“一户一宅”原则，经土地权属调查审核后，每户用地面积不超过175平方米，参照第1项评估价扣减300元/平方米后进行补偿。如果超过175平方米的土地面积，则超过部分参照第1项评估价的50%进行补偿。对于未建房的空地，经土地权属调查审核后参照以上规定执行；

4.村集体公共建设用地按照评估价补偿；

5.征收村集体农用地及未利用地，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）标准执行。

（三）符合下列条件的房屋给予补偿

1.有合法房屋权属证书或有合法报建手续的房屋；

2.有合法用地手续，但无合法房屋权属证书或无合法报建手续的，2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施之前建成的房屋；

3.在2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施之后，到2018年7月16日由市指挥部和市综合行政执法局联合发布《关于严禁在滨海片区棚户区改造范围内抢建加建等违法建设行为的通告》之前建成的，因历史原因，经土地权属调查后，未被认定为违法建筑的房屋。

（四）有下列情形之一的房屋、构筑物及附属物，不予补偿

1.认定为违法建筑的；

2.2018年7月16日市指挥部和市综合行政执法局联合发布《关于严禁在滨海片区棚户区改造范围内抢建加建等违法建设行为的通告》之后，新建、改建、扩建的房屋、构筑物及附属物；

3.超过批准期限的临时建筑；

4.其他依法不予补偿的房屋及附属物。

（五）征收商品住宅、商业用房及其他非住宅房屋，以房屋权属证书登记用途性质为准，按照同类房地产市场评估价补偿。商业用房面积以房屋权属证书登记商业部分面积为准。

（六）单位房改房、集资房、职工居住房征收补偿

1.单位职工已经缴清全部房款的，按照同类房地产市场评估价补偿；

2.单位职工已经缴纳部分房款，允许按照原政策标准的120%向单位补足相应价款后，按照同类房地产市场评估价补偿；

3.单位职工住房未房改，且未享受过保障性住房优惠政策的，允许单位现居住职工（含已故职工家属或子女）参照本单位同类房改房价格标准（或者驻我市相关单位房改房价格的中间价550元/平方米）的120%向单位补缴全部房款后，按照同类房地产市场评估价补偿；

4.单位职工未补缴全部房款的，按照房产证上确定的单位与职工产权比例补偿给予房屋权利人；

5.在单位土地上自建房且未被认定为违建的，房屋补偿给予房屋权利人，属于违建的不给予补偿。土地补偿给予产权单位；

6.原单位已不存在，也没有上级主管机构或者托管单位的，由我市住房保障与房产管理中心收取职工补缴房款，上缴国库；

无法查实原单位房改房、集资房补缴标准的，参照驻我市相关单位房改房价格的中间价550元/平方米执行。

（七）附属物及青苗按照评估价补偿。

（八）补偿标准

由评估机构根据《国有土地上房屋征收评估办法》及《房地产估价规范》等技术规范进行评估，经专家评审后，由市指挥部进行公示。

**四、安置**

（一）本项目以安置房实物安置为主。被征收人可以自愿选择货币安置或货币安置与安置房实物安置相结合方式。每户（不计分户）选择安置房屋面积最多不得超过450平方米，超过部分以货币方式进行安置。

安置房建设竣工验收合格后，建设单位按规定流程办理不动产权证书，相关税费按税务政策执行。

（二）本项目安置房实物安置采取就地安置（在棚改范围内）和就近安置（位于感恩北路南侧，琼西路东侧）相结合的方式进行。每户（不计分户）在就地安置区最多只能选择一套安置房，可以不选。

（三）符合本方案规定的被征收居住房屋及住宅用地，给予被征收人购买安置房比例如下：

1.选择就地安置，按征收房屋面积1：1.1给予购买安置房；选择就近安置，按征收房屋面积1：1.3给予购买安置房；

2.如果房屋面积小于土地面积，被征收人可以选择按以上第1条执行；也可以选择按土地面积1：1.3给予购买就近安置房指标，最多不超过120平方米；

3.个人有土地权属证书的住宅用地空地，按土地面积1：1给予购买就近安置房指标，最多不超过100平方米；

4.被征收人选择安置房面积最多不得超过可购买安置房面积20 平方米(含20 平方米)，且每户最多选择安置房屋面积不得超过450平方米（含450平方米，单幢及多幢不计分户），两地选房合并计算。

（四）单位职工居住房未房改，且未享受过保障性住房优惠政策的，允许职工以居住现状房屋面积按照本方案规定，在就近安置区购买安置房。

（五）坚持以人为本，让利于民的原则，安置房价格由市指挥部根据安置房建设成本，考虑补偿标准与安置房价格相对平衡因素，结合征收补偿安置政策综合确定，列入征收补偿安置方案报市政府批准执行。安置房价格结算标准如下：

1.安置房价格（含装修）：就地安置区安置房价格为4000元/平方米，就近安置区安置房价格为3500元/平方米；

2.实际购买安置房的面积不超过可购买面积10 平方米(含10 平方米)以内的部分,按照安置房价格结算；

3.实际购买安置房面积超过可购买面积10平方米以上至20平方米(含20平方米)以内的部分,按照安置房价格的1.5倍结算；

4.在不分户条件下，被征收人可购买安置房面积小于就近安置区最小户型安置房面积的，给予购买就近安置区最小户型（约60平方米）安置房，按就近安置房价格结算。

（六）征收商业用房（房屋权属证书登记用途性质为商业）按征收商业房屋面积1：1给予购买商业用房。征收自改铺面按住宅房屋进行补偿，并给予购买安置房，另外按征收自改铺面面积1：1给予购买商业用房的指标，以利于就业安置。

购买商业用房（外装修，室内毛坯）价格列入征收补偿安置方案报市政府批准，购买商业用房价格在政策规定的面积标准内，分楼层按市政府批准的优惠价结算。优惠价格标准如下：

1.就地安置区首层商业用房价格为18800元/平方米，第二层商业用房价格为12800元/平方米；

2.就近安置区首层商业用房价格为11800元/平方米，第二层商业用房价格为7800元/平方米；

被征收人购买商业用房面积不超过可购买商业用房面积10平方米（含10平方米）按照市政府批准的优惠价结算。超过10平方米部分面积按市场价购买。

（七）安置房户型

安置区分为就地安置区和就近安置区。

1.就地安置区：位于滨海片区棚改范围内，主要户型为60、80、100、120平方米；

2.就近安置区：位于感恩北路南侧，琼西路东侧。主要户型为60、80、100、120、150平方米及“兜底保障”户型50平方米。

**五、补助和奖励**

（一）被征收住宅房屋未经批准自行改变房屋用途作为经营性用房使用的，应当按照住宅房屋给予征收补偿及安置。如果在市政府发布《房屋征收调查的通告》（2019年10月30日）之前，住宅已作为经营性用房使用且办理了工商营业执照的，则其房屋实际用于经营的部分给予被征收人适当补助，被征收人在规定时间内签订协议并自行搬迁腾空房屋的，补助标准如下：

1.作为临街商业门面使用的房屋（包括经营性酒店和宾馆的第一层），按第一层实际用于经营的部分房屋面积补助，临主要街道解放西路、东港路、滨海路、友谊北路补助1500元/平方米，其他临次要街道和支路补助1000元/平方米；

2.作为临街经营性的仓库和幼儿园按第一层实际用于经营的部分房屋面积补助800元/平方米。经营性酒店和宾馆第二层及以上楼层房屋按实际用于经营的部分房屋面积补助800元/平方米；

3.作为经营使用的砖铁房和铁皮房，按第一层实际用于经营的部分面积补助300元/平方米；

被征收住宅房屋改变房屋用途作为办公、生产等场所的,不按照本条规定补助。

（二）住宅类房屋的被征收人根据被征收补偿房屋面积，按照25元/平方米/月给予临时过渡安置补助。每户最低1500元/月（不计分户），最高5000元/月（不计分户）。

安置房直接交付使用的，被征收人不享受临时过渡安置补助。未直接交付使用安置房的，在签订征收补偿协议时一次性发放6个月临时过渡安置补助，直至安置房交付使用之月止。被征收人选择货币补偿安置的，一次性发放12个月。

以经营性用房（包括经营性酒店和宾馆）取得购买安置房指标的，只给予停产停业补助，不给予临时过渡安置补助。

被征收房屋属于东方市党政机关及派出机构行政办公用房的，由市政府负责安置。

（三）搬迁补助费按被征收补偿房屋面积22元/平方米给予补助（含两次搬迁），每户最低不低于10000元 (不计分户) 一次性支付;有证据表明被征收人以砖铁房和铁皮房作为唯一居住用房的根据实际情况参照以上标准执行。

各项设施的迁移补助费为电话100元/部,水表500元/户,电表600元/户,有线电视360元/户, 宽带200元/户，小区住户管道燃气3500元/户，私人住宅管道燃气7000元/户，家用空调（3匹以内的）迁移费500元/部。

（四）因征收非住宅房屋造成停产、停业的, 被征收人在市指挥部发布签约通知之日起90日内签订征收补偿协议的，一次性给予12个月的补助；在60日内签订征收补偿协议的，再增加3个月补助。补助标准为:

1.商业用途房屋按照该房屋面积按40元/月/平方米给予补助；

2.作为临街商业门面使用的自改铺面（包括经营性酒店和宾馆的第一层），以实际用于经营面积按30元/月/平方米给予补助；

3.生产用房按照该用房面积按25元/月/平方米给予补助；

4.作为临街经营性的仓库、幼儿园的第一层、酒店、宾馆第二层及以上楼层房屋和作为经营使用的砖铁房和铁皮房的第一层，以实际用于经营面积按15元/月/平方米给予补助；

5.被征收人在市指挥部发布签约通知之日起超过90日未签订征收补偿协议的，不给予补助。

（五）被征收人在下列规定时间内签订房屋征收补偿安置协议并按协议在规定期限内搬迁腾空房屋的，每户一次性给予本方案规定的奖励，标准如下：

1.被征收人在市指挥部发布签约通知之日起60日内签订征收补偿协议的，房屋（含装修）按评估值的45%奖励，土地和附属物（不含青苗）按评估值的35%奖励；

2.被征收人在市指挥部发布签约通知之日起61日至90日内签订征收补偿协议的，房屋（含装修）按评估值的25%奖励，土地和附属物（不含青苗）按评估值的15%奖励；

3.被征收人在市指挥部发布签约通知之日起超过90日未签订征收补偿协议的，不给予奖励；

4.村集体组织在规定时间内签订征收补偿协议，并在协议约定时间内搬迁腾空房屋的，按照征收土地面积或者房屋面积150元/平方米给予奖励（任选一项），奖励最高金额50000元，最低10000元，该奖励给予产权人。国有企事业单位不给予奖励。

（六）有合法房屋权属证书或有合法报建手续的房屋，按证载面积（或报建面积）给予100元/平方米补助。

**六、保障政策**

（一）对经济困难、无力购买安置房的被征收人实行“兜底保障”安置，在不分户条件下，在就近安置区提供“兜底保障”户型约50平方米安置房不找差价（给予被征收人过渡安置补助费和搬迁补助费）。具体规定如下：

1.具有本市户籍，在征收范围内有住房且居住三年以上的特困户及低保户，有必要进行安置的；

2.在征收范围内的单位职工，有房屋产权或者自建房作为唯一居住用房，且属于生活困难户，其得到的补偿价值不足以回购最小户型安置房，由单位出具证明在其他地方没有居住房屋，有必要进行安置的，上报市指挥部审议。

（二）在征收范围内，因历史原因，被征收人没有土地使用权合法手续，经土地权属调查后确认被征收人没有土地使用权，对其房屋进行补偿，对土地不进行补偿。有必要进行安置的，可选择以下方式进行安置：

1.被征收人具有我市户口的，允许被征收人购买就近安置区最小户型（约60平方米）安置房，按照就近安置房价格结算；

2.被征收人不具有我市户口的，允许被征收人购买就近安置区最小户型（约60平方米）安置房，按照就近安置房价格的1.2倍结算；

3.被征收人符合我市住房保障政策的，纳入我市住房保障管理体系，向被征收人提供公共租赁住房保障。

（三）教育、就业、社会保障及其他政策

1.被征收人中的零就业家庭、抚养未成年子女的单亲家庭和享受最低生活保障待遇的人员，在法定劳动年龄内、有劳动能力和就业愿望的，人力资源社会保障主管部门将其纳入再就业政策扶持范围；

2.人力资源社会保障主管部门免费为被征收人提供就业政策咨询、就业信息、职业指导和职业介绍等公共就业服务，优先安排就业；

3.被征收人的子女可以选择继续就读原学校，也可以选择转学就读，教育部门按照海南省教育厅学籍管理实施细则相关规定积极给予办理；

4.被征收人户口迁移及居民身份符合相关规定的，市公安部门应当依法予以办理。

（四）特殊情况由市指挥部研究确定。

**七、附则**

**（一）**“户”的认定，原则上以公安部门户籍登记为准。根据征收工作需要，可以按照“一证（土地证、房产证或土地来源证明）一户”确定。有以下情形的，可以独立作为特殊“户”：

1.家庭中有子女已达法定婚龄以上（含法定婚龄）的，可单独分立一户；

2.夫妻只能算一户；本方案发布后离婚的，仍按原一户计算；

3.单位房改房、集资房、职工居住房每套房只计一户。

（二）被征收房屋的面积、结构、性质以房屋权属证书记载为准。因历史原因，房屋权属证书面积小于实际测量面积的，或者未经登记的房屋，以尊重客观事实原则按照实际测量面积认定，由专业测绘机构按照《东方市滨海片区棚户区改造项目房屋测量实施意见》执行。

（三）本方案所指房屋,均为框架、混合、砖木结构房屋,不含简易结构和附属物。房屋面积均指建筑面积。

（四）本项目土地权属调查按照《东方市滨海片区棚户区改造项目土地权属调查实施意见》执行。

（五）市综合行政执法局负责违法建筑处置工作。对于征收范围内的疑似违法建筑，由市综合行政执法局负责进行调查认定并进行公示。

（六）征收工作人员应当廉洁地开展工作，如在征收工作中存在弄虚作假、违法违规行为的，依法依规处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（七）被征收人采用提供虚假证明材料、骗取国家征收补偿款及奖励补助款的，依法予以追缴；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（八）征收范围内单位及个人应积极主动配合征收工作组的调查、产权登记、签约等工作，各片区签约时间以市指挥部发布签约通知为准。

（九）本方案由市指挥部负责解释。

（十）本方案自发布之日起实施。