

东方市人民政府文件

东府规〔2022〕1号

东方市人民政府关于 印发东方市滨海片区棚户区 改造项目征收补偿安置实施意见的通知

各乡、镇人民政府，市华侨经济区管委会，市政府直属各单位：

《东方市滨海片区棚户区改造项目征收补偿安置实施意见》已经十四届市委常委会第9次（扩大）会议、十六届市政府第7次常务会议审议通过，现予印发，请认真组织实施。



（此件主动公开）

东方市滨海片区棚户区 改造项目征收补偿安置实施意见

第一章 总则

第一条 东方市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，结合我市经济社会发展实际情况，特制定本实施意见。

第二条 成立东方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滨海片区棚户区改造工作。

第二章 征收程序及补偿

第三条 征收程序

- (一) 规划部门出具建设项目选址意见书及红线图;
- (二) 征收部门根据建设项目立项批复及红线图发布房屋调查公告;
- (三) 征收部门与被征收户选定的评估机构对被征收人的土地、房屋及附属物权属、面积、数量进行现场调查、丈量、登记;
- (四) 在调查的基础上, 评估机构对被征收人的土地、房屋及附属物进行评估;
- (五) 房屋征收部门拟定项目征收补偿安置方案, 进行公示并组织听证, 呈报市政府批复;
- (六) 市政府批复项目征收补偿安置方案;
- (七) 市政府发布本项目征收决定(令);
- (八) 征收部门现场公告征收决定(令)和项目征收补偿安置方案批复;
- (九) 被征收人在签订征收补偿安置协议后, 须提供身份证和指定银行账号的复印件给征收部门, 办理选房、拨付补偿款等事宜;
- (十) 被征收人收到征收补偿款十五日内, 国有土地使用权证和房屋所有权证同时收回, 由市自然资源和规划局注销, 自行搬迁;

(十一) 被征收人收到征收补偿款十五日后，征收部门组织对房屋及附属物进行拆除；

(十二) 征收部门对征收档案进行整理和归档。

第四条 国有土地征收（使用权收回）补偿

(一) 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；

(二) 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（一）项评估价扣减 300 元/平方米后进行补偿；

(三) 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；

(四) 其他土地使用权按照土地用途和性质评估补偿；

(五) 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规定暂行规定的通知》（东府〔2018〕73 号）按容积率 1.2 评估补偿。

第五条 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告》（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。

(一) 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，参照第四条第（一）项评估价补偿；

（二）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，参照第四条第（一）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，则超过部分参照第四条第（一）项评估价的50%进行补偿；

（三）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，参照第四条第（一）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，则超过部分参照第四条第（一）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本条款执行；

（四）村集体公共建设用地按照评估价补偿；

（五）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。

第六条 符合下列条件的房屋给予补偿

（一）有合法房屋权属证书或有合法报建手续的房屋；

（二）有合法用地手续，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；

(三) 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。

第七条 有下列情形之一的房屋、构筑物及附属物，不予补偿

(一) 认定为违法建筑的；

(二) 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；

(三) 超过批准期限的临时建筑；

(四) 其他依法不予补偿的房屋及附属物。

第八条 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。

第九条 单位房改房、集资房、职工住房征收补偿

(一) 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；

(二) 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；

(三) 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；

（四）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；

（五）因历史原因个人购买单位土地建房，未办理土地过户手续，经土地权属调查审核后，如果土地确定为个人，土地和房屋补偿给予产权人。

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；

（六）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。

第十条 附属物及青苗按照评估价补偿。

第三章 安置

第十一条 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。

第十二条 本项目采取就地安置（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。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。

第十三条 符合本意见规定的征收居住房屋及住宅用地，给予被征收人的安置房比例如下：

（一）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；

（二）如果房屋面积小于土地面积，被征收人可以选择按以上（一）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；

（三）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；

（四）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。

第十四条 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意见规定，在就近安置区购买安置房。

第十五条 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，考虑补偿标准与回迁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：

（一）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；

（二）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；

（三）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。

第十六条 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，并按照本意见第十三条规定给予安置房，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。

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平方米部份面积按市场价购买。

第四章 补助和奖励

第十七条 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》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：

（一）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、琼西路、东海路补助 1500 元/平方米，其他临次要街道和支路补助 1000 元/平方米；

（二）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；

（三）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。

第十八条 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 7000 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 12 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。

第十九条 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。

第二十条 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：

(一) 商业用途房屋按照按照该房屋面积按 40 元/月/平方米给予补助;

(二) 符合本意见第十七条(一)款的自改铺面,以实际用于经营面积按 30 元/月/平方米给予补助;

(三) 生产用房按照该用房面积按 25 元/月/平方米给予补助;

(四) 符合本意见第十七条(二)、(三)款的其他经营性用房,以实际用于经营面积按 15 元/月/平方米给予补助;

(五) 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。

第二十一条 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,每户一次性给予本意见规定的奖励,标准如下:

(一) 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;

(二) 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;

(三) 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;

(四) 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。

第二十二条 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。

第五章 保障政策

第二十三条 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：

（一）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；

（二）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。

第二十四条 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：

（一）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；

（二）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；

（三）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。

第二十五条 教育、就业、社会保障及其他政策

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）被征收人户口迁移及居民身份符合相关规定的，市公安局应当依法予以办理。

第二十六条 特殊情况由市指挥部研究确定。

第六章 附则

第二十七条 “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”：

（一）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；

（二）夫妻只能算一户：本实施意见发布后离婚的，仍按原一户计算；

（三）单位房改房、集资房、职工居住房每套房只计一户。

第二十八条 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。

第二十九条 本意见所指房屋，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。

第三十条 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。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 本意见适用于东方市滨海片区棚户区改造范围。

第三十五条 本意见由市滨海片区棚户区改造项目指挥部负责解释。

第三十六条 本意见自 2022 年 4 月 2 日起施行，有效期 5 年。

附件：1. 东方市滨海片区棚户区改造项目房屋测量实施意见
2. 东方市滨海片区棚户区改造项目土地权属调查实施意见

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，驻市军警，市法院，市检察院，各人民团体，各民主党派，各驻市单位。

东方市人民政府办公室

2022 年 4 月 2 日印发
