三亚市崖州区南滨红泉队生态移民项目国有土地上房屋征收补偿安置方案

（征求意见稿）

为做好三亚市崖州区南滨红泉队生态移民项目的征收补偿安置工作，确保三亚市崖州区南滨红泉队生态移民搬迁工作顺利推进，根据相关法律法规以及参照三亚市人民政府、崖州区人民政府有关规定，结合海南农垦的实际情况，制定本征收补偿安置方案。

一、安置范围

三亚市崖州区南滨红泉队生态红线范围内房屋（具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准），征收房屋面积2295平方米（具体数据以实际测量为准）。

二、征收主体及法律依据

（一）征收主体

征收人：三亚市崖州区人民政府。

实施单位：三亚市崖州区项目推进服务中心。

被征收人：项目范围内需要征收的房屋及其他建筑物、地面附着物的合法产权人。

（二）法律依据

1.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）

2.《三亚市棚户区改造房屋征收补偿安置暂行办法》（三府〔2015〕112号）

3.《三亚市人民政府关于印发三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）》的通知（三府规〔2021〕23号）

4.《海南省农垦总局关于确认享受国营农场职工住房建设人员身份的若干意见》（琼垦局劳资字〔2007〕15号）

5.《海南省农垦总局关于加强职工危房改造工作的管理办法》（琼垦局字〔2012〕172号）

6.《海南省人民政府关于印发海南省垦区建房管理办法的通知》（琼府〔2019〕39号）

7.《三亚崖州湾科技城综合服务保障区国有土地上房屋征收补偿安置方案》（崖州府〔2012〕73号）

三、安置原则

（一）公开、公平、公正的原则；

（二）先补偿、后搬迁的原则；

（三）以人为本，让利于民，保障被征收单位和被征收人的合法权益原则；

（四）保护合法和坚决打击违法、违规行为相结合的原则。

四、被征收房屋的认定

房屋产权、合法手续及面积的认定初审工作由南滨居和海南农垦南繁产业集团有限公司负责，项目推进领导小组负责复审。

（一）房屋征收范围内住宅房屋、非住宅房屋的认定，按照房屋所有权证记载的用途确定（含海南省农垦房屋所有权证，下同）。房屋所有权证没有记载用途的，按照规划部门批准的用途确定。

（二）被征收房屋建筑面积的认定，按照房屋所有权证记载的建筑面积确定。房屋征收范围内已按照房改政策出售的公房，且尚未取得房屋所有权证的，建筑面积按照房改售房合同标明的建筑面积核实确定。

（三）被征收人没有房屋所有权证书但有合法手续的房屋，可予确认并进行补偿。

五、被征收房屋补偿标准

对认定为合法建筑的房屋，采取产权置换的方式进行补偿，国有土地使用权同时收回，土地不另作补偿。

（一）产权置换补偿标准

住宅房屋安置补偿标准按照套内面积置换并结算，其比例：

|  |  |
| --- | --- |
| 被征收房屋结构 | 产权置换比例 |
| 被征收房屋 | 置换房屋 |
| 框架结构 | 1 | 1 |
| 混合结构 | 1 | 0.95 |
| 砖木结构 | 1 | 0.85 |
| 简易结构 | 1 | 0.75 |

产权置换房屋套内面积差额在5㎡以内（含5㎡）的，按安置房建安成本价格（以市场评估价格为准）结清差价；套内面积差额超出5㎡的，按相关部门审定的安置房市场价格结清差价。除安置房户型面积不匹配的原因外，被征收人超选安置房套内面积部分最大不能超过15㎡。

（二）未置换的房屋面积、装修及地上附着物补偿标准

1.被征收房屋被置换后差余部分房屋面积、装修及地上附着物补偿标准，按照市场建安成本价补偿，或参照《三亚市人民政府关于印发三亚市集体土地征收补偿安置管理规定的通知(2013年修订)》(三府[2013]43号)文件规定标准补偿。

2.房地产价格评估机构由被征收人协商选定，在三亚市房地产价格评估机构储备库中任选一家或随机选定。

六、搬迁、过渡安置补偿和奖励

（一）搬迁补助费

住宅房屋和商业用房的搬迁补助费为每户每次3600元，一次性结清搬迁补助费；选择过渡房安置的，按两次计算搬迁补助费，并一次性结清搬迁补助费。

（二）临时过渡安置费

1.对符合安置条件的被征收人，发放临时过渡费由其自行过渡安置。根据被征收房屋合法建筑面积（不含凉棚、临时建筑），分为以下三类标准发放：

（1）被征收房屋合法建筑面积在300平方米以下的（含300平方米），按4000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

（2）被征收房屋合法建筑面积在300平方米以上、500平方米以下的（含500平方米），按5000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

（3）被征收房屋合法建筑面积在500平方米以上的，按6000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

2.临时过渡期原则上为18个月，临时过渡安置费发放期限从被征收人签订征收补偿安置协议并腾空房屋当月起计算，若临时过渡期超过18个月，继续发放临时过渡安置费。

（三）搬迁奖励

积极配合进行清点、丈量和登记，按规定时间内签订房屋征收补偿安置协议，同时，在签订房屋征收补偿安置协议时间内搬迁腾空房屋的被征收人给予奖励，具体奖励情况如下：

1.被征收人在房屋征收决定公告之日起30日内（含30日）签订房屋征收补偿安置协议并搬迁腾空房屋的，一次性给予人民币8万元/户的奖励。

2.被征收人在房屋征收决定公告之日起30日后至60日内（含60日）签订房屋征收补偿安置协议并搬迁腾空房屋的，一次性给予人民币5万元/户的奖励。

3.被征收人在房屋征收决定公告之日起60日后至90日内（含90日）签订房屋征收补偿安置协议并搬迁腾空房屋的，一次性给予人民币2万元/户的奖励。

4.被征收人在房屋征收决定公告之日起超过90日签订房屋征收补偿安置协议和搬迁的，不给予任何货币奖励。

5.按被征收人签订征收补偿安置协议时间的先后顺序，优先选择安置房（包括安置房朝向、楼层、户型和房号等），同一日签订协议的，以抽签方式确认选房顺序。

6.被征收房屋的空调、电话、有线电视（数字电视）、太阳能热水器等迁移补助费用，参照《三亚市人民政府关于印发三亚市集体土地上征收补偿安置管理规定（2013年修订）》（三府〔2013〕43号）文件规定执行。政府如出台新的文件规定，从其规定。

（四）被征收的房屋有合法产权证的，换发安置房产权证时，原产权证权属面积对应的相关税费由征收人承担，超出原产权证权属面积部分对应的相关税费由被征收人承担。

七、安置房选址及建设标准

（一）选址

拟在三亚崖州湾科技城南滨安置区项目安置。

（二）建设标准

根据统一规划、统一设计、统一建设和统一安置的原则，按照国家公寓楼建设标准进行建设：

1.主体结构为钢筋混凝土框剪结构，外墙为整体现浇混凝土墙；

2.建筑外立面装饰面层为质感涂料；

3.每户入户大门为钢质防盗门，户内门为木门；

4.外窗为铝合金窗，阳台门为铝合金推拉门；

5.户内地面为高级地砖，墙身及天花为高级乳胶漆；

6.户内强、弱电插座、开关面板全部安装到位，线路敷设到位；

7.每户独立水、电、气表，设置楼宇对讲及单元门禁系统；

8.全屋（含阳台）配置照明灯具；

9.卫生间天花为铝扣板吊顶，门为铝合金门，配备座便器.洗手盘，金属淋浴头，排气扇；

10.厨房铝扣板吊顶，配备橱柜，抽油烟机，燃气炉，不锈钢洗菜盘。

八、保障措施

征收人与被征收人在签约期限内（以房屋征收公告为准）达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报崖州区人民政府作出补偿决定，依法送达被征收人并予以公告。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

签约期内达不成房屋征收补偿安置协议，各项奖励自动取消。

九、其他事项

（一）本方案中的“户”按下列原则确定：被征收房屋有房屋所有权证书的，按照“一证一户”原则确定；没有房屋所有权证书的，按照“一栋一户”的原则确定。 （二）本方案发布前原南滨农场已安置的拆迁户不适用本方案。

（三）其他特殊事项报区政府审定。

（四）本方案未尽事宜，或在房屋征收补偿安置过程中需对本方案的有关内容进行调整的，由崖州区人民政府审定，报市政府相关职能部门备案后实施。

（五）本方案由崖州区人民政府负责解释。