三亚市天涯区抱坡新城棚户区改造项目范围内国有土地上房屋征收补偿安置补充方案

（征求意见稿）

为做好天涯区抱坡新城棚户区改造项目内南新农场十五队片区收回国有土地使用权及房屋补偿安置工作，确保抱坡新城棚户区改造项目顺利推进以及被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《国土资源部 农业部关于加强国有农场土地使用管理的意见》（国土资发〔2008〕202号）、《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定》（三府〔2013〕43号）、《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）等法律法规和其他涉及征收补偿等规定和政策，结合片区的实际情况，制定本方案。

一、征收范围及基本情况

天涯区抱坡新城棚户区改造项目南新农场十五队片区四至范围：北至三亚南新投资有限公司芒果地，南至三亚南新投资有限公司国有地，西至黄猄二，东至师部农场路，具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准。项目预计收回三亚南新投资有限公司国有土地面积约22787㎡（约34亩），涉及南新农场职工及相关人员约60户（自建房31户、公房29户），房屋46栋，总建筑面积约为7655㎡，具体数据以实际测量为准。

二、征收原则

（一）坚持“公开、公平、公正”的征收补偿原则。

（二）本着“依法实施、合理补偿、妥善安置”原则。

（三）坚持保护合法建筑和打击违法建筑相结合的原则。

（四）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。

三、征收主体和法律依据

 （一）征收主体

征收人：三亚市天涯区人民政府

实施单位：三亚市天涯区住房和城乡建设局

被征收人：征收范围内的房屋及其他建筑物、地上附着物的合法产权人

（二）法律依据

1．《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起实施）

2．《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）

3．《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

4．《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）

5．《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）

6.《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）

7.《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)

8.《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)

9.《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》（三府规〔2021〕22号）

10.《三亚市征收集体土地青苗补偿费和征地经费包干管理办法》（三府规〔2021〕25号）

11.《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）》（三府〔2013〕43号）

12.《国土资源部 农业部关于加强国有农场土地使用管理的意见》（国土资发〔2008〕202号）

四、征收对象的认定
　　自本方案发布之日止，符合以下条件之一的可认定为征收对象。

（一）征收范围内产权属于三亚南新实业集团有限公司的公房。

（二）征收范围内具备合法房屋权属证明或合法报建手续的保障性住房或自建房：

（三）居住在征收范围内具备合法土地使用证明但未取得合法房屋权属证明、无报建手续的自建房，且在三亚市、农场及户籍所在地未享受过保障性住房及其他安置补偿待遇的农场职工以及户籍登记在南新社区居委会的居民及其配偶、子女、同住家庭直系亲属；

（四）在征收范围内居住农场分配的公房，且在三亚市、农场及户籍所在地未享受过保障性住房及其他安置补偿待遇、也没有其他住房（含商品房）的以下人员：

1、职工及其子女、同住家庭直系亲属；

2、已故职工的子女及其同住家庭直系亲属；

 （五）征收范围内其他特殊人员需进行安置的，由其本人提出申请，报三亚市天涯区人民政府审定。

征收对象认定、房屋物权、土地使用的认定工作由南新社区居民委员会或三亚南新实业集团有限公司、三亚南新投资有限公司负责核实后，报项目指挥部审定。

 五、征收补偿安置

补偿安置方式分为产权调换、货币补偿、产权调换与货币补偿相结合三种，具体补偿方式如下：

1. **本方案第四条第（一）类征收对象**

房屋按照《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）》规定的房屋拆迁标准（附件5）进行货币补偿。

1. **本方案第四条第（二）类征收对象**

1、选择产权调换的方式进行安置房安置的，在不改变国有土地使用权取得方式的情况下，按照被征收房屋套内面积调换住宅房屋套内面积。调换比例如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 被征收房屋结构 | 产权调换比例 |
| 被征收房屋 | 调换房屋 |
| 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 |

2、选择货币补偿的，被征收房屋参照上述调换比例折算后的建筑面积，按划拨土地上安置房市场评估价扣除土地价值后的价格进行补偿。

3、选择产权调换和货币补偿相结合的，选择安置房套内面积小于应安置房屋套内面积的部分按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算为建筑面积后，按划拨土地上安置房市场评估价扣除土地价值后的价格进行货币补偿。

 4、按一证一户或一栋一户的原则，农场职工以及户籍登记在南新社区居委会的居民及其配偶、子女的房屋符合第二类征收对象条件的，被征收房屋产权调换后的安置房屋面积未能满足一户人均套内居住面积33㎡的需求的，可按第三类征收对象产权调换的方式进行补偿，但在三亚市、农场或户籍所在地已享受过保障性住房或其他安置补偿待遇以及有其他住房（含商品房）的除外。

1. **本方案第四条第（三）类征收对象**
2. 选择产权调换的，以一栋一户为原则，2人户及以下，按套内面积66㎡的安置房进行安置，3人户及以上的按人均套内面积33㎡的安置房进行安置。现有住房面积按照第五条第（二）项规定的比例调换的房屋套内面积大于一户总安置套内面积的，按一户总安置套内面积进行安置。现有住房按前述比例调换后的房屋套内面积小于或等于一户总安置套内面积的，可在以下两种方式中选择安置方式：

（1）按照调换后的房屋套内面积进行安置；

（2）在一户总安置套内面积与调换后的套内面积的差额部分自选面积大小按安置房建安成本价补缴差额，差额结清后按调换后的套内面积与自选面积的总和进行安置。

2.选择货币补偿的，以一栋一户为原则，被征收房屋按照第五条第（二）项规定的比例调换房屋套内面积后按以下标准进行补偿：

（1）调换后房屋套内面积小于或等于一户总安置套内面积的，调换后的房屋套内面积按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算为建筑面积后，按安置房屋的建安成本价进行补偿。

（2）调换后房屋套内面积大于一户总安置套内面积的，总安置套内面积内的部分按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算为建筑面积后，按安置房屋的建安成本价进行补偿。

3、选择产权调换和货币补偿相结合的，按以下标准进行补偿：

1. 被征收房屋按照第五条第（二）项规定的比例折算后面积小于或等于一户总安置套内面积的，且被征收人选择的安置房套内面积小于现有住房调换后套内面积的，少选的面积按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算为建筑面积后，按安置房屋的建安成本价进行货币补偿；
2. 被征收房屋按照第五条第（二）项规定的比例折算后面积大于一户总安置套内面积的，且被征收人选择的安置房套内面积小于总安置套内面积的，少选的面积按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算为建筑面积后，按安置房的建安成本价进行货币补偿。
3. **本方案第四条第（四）类征收对象**

可按安置房建安成本价格申购安置房。申购标准为：以共同居住在一套公房为一户原则，一户家庭人口2人及以下的可申购60㎡建筑面积的安置房，3人可申购90㎡建筑面积的安置房，4人及以上的可申购120㎡建筑面积的安置房。

如安置区没有60㎡、90㎡、120㎡等同建筑面积的安置房，按接近60㎡、90㎡、120㎡的户型进行申购。 征收对象应在房屋征收决定公告之日起45日内签订购房协议，并在签订协议后10日内腾空居住的公房，逾期视为放弃申购资格。缴款期限以政府发布的公告为准。

 **（五）非住宅房屋补偿**

1.房屋权属证明或报建手续属于非住宅的被征收房屋，按照被征收房屋在扣除房屋占地面积相应的土地评估价后的市场评估价格进行货币补偿。无合法房屋权属证明或报建手续但具备合法土地使用证明，实际用途属于非住宅的房屋，由南新社区居委会或三亚南新实业集团有限公司、三亚南新投资有限公司负责核实后，作为特殊事项报天涯区政府审定。

 2. 造成停产、停业，应给予补偿，补偿标准以征收公告前一年的月平均营业额的8%计算，补偿期限最长不得超过6个月（营业额以税务部门核准的纳税申报为准）。

**（六）自改铺面补偿**

本方案第四条第（二）类征收对象自行将临路（街）的底层合法居住房屋改变为商业经营用房，又符合下列三个条件的，按征收房屋补偿标准补偿以外，同时，再按照征收房屋决定公告之日划拨土地上安置房市场评估价扣除土地价值后的价格的50%给予货币补偿：

（1）拥有工商执照并正在营业中；

（2）被征收前按规定连续3年以上（含3年）依法纳税；

（3）持有土地证、合法土地使用证明或房屋权属证书。

 **（七）现有住房补偿**

对本方案第四条第（三）类征收对象，其在征收范围内现有房屋面积按照第五条第（二）项规定的比例折算为房屋套内面积后，小于或等于总安置套内面积的，对现有房屋不再补偿；

现有房屋面积按照第五条第（二）项规定的比例折算为房屋套内面积后，大于总安置套内面积的部分，按以下标准补偿：

首先将总安置套内面积按第五条第（二）项规定的比例折算为现有房屋结构的套内面积，折算后的房屋套内面积再按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算为房屋建筑面积。

现有房屋建筑面积在525㎡以内（含525㎡）的部分扣除上述折算后的房屋建筑面积后，剩余面积按照框架结构1350元/㎡，混合结构1100元/㎡，砖木结构850元/㎡，简易结构350元/㎡，且给予100%奖励的标准补偿。现有房屋建筑面积在525㎡以上、1000㎡以内（含1000㎡）的部分扣除上述折算后超出525㎡的房屋建筑面积后，按800元/㎡的标准给予补助。超过1000㎡的部分不予补偿。

2、非农场职工或户籍未登记在南新社区的外来人员在与农场职工租赁或承包的土地范围内建设的房屋及地上附属物，被征收人主动配合登记、丈量、签署材料并搬离腾空房屋的，按以下方式进行补偿：

现有房屋（含装修）经南新实业集团有限公司及南新投资有限公司进行权属认定的，以“一栋一户”为原则，房屋面积在525㎡以内的部分按照《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）》规定的房屋拆迁标准（附件5）进行货币补偿。房屋面积525㎡以外的部分不补偿。地上附属物按照《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）》规定的标准进行补偿。

**（八）房屋装修及地上附着物、青苗等补偿**

1.本方案第四条（二）类被征收对象的房屋以及第（三）类被征收对象1000㎡以内的房屋装修按市场评估价值或者按500元/㎡标准补偿。公房内属于第（四）类被征收对象装修的部分，由三亚南新实业集团有限公司核实上报项目组审定后按评估价或参照《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）》（三府〔2013〕43号）规定的标准进行补偿。

2.被征收范围内的地上附着物参照《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）》（三府〔2013〕43号）有关标准予以补偿，《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）》（三府〔2013〕43号）没有规定标准的，按照评估价补偿。

3.被征收范围内国有农用地上的树木、青苗参照《三亚市征收集体土地青苗补偿费和征地经费包干管理办法》或《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）》（三府〔2013〕43号）规定的标准予以补偿。国有建设用地上的树木、青苗可按评估价补偿或参照《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）》（三府〔2013〕43号）规定的标准执行。违法抢种的树木、青苗一律不给予补偿。

4.征收范围内的坟墓在规定期限（以迁坟公告为准）内完成迁移的，按24000元/座给予补偿。

## **（九）其他补偿费用**

 1.空调迁移补助费：300元/部。

2.电话迁移补助费：200元/部。

3.有线电视、数字电视迁移补助费：400元/户。

4.太阳能热水器设备迁移补助费：800元/部。

5.水表迁移补助费：500元/户。

6.电表迁移补助费：600元/户。

7. 天然气迁移补助费：2500元/户。

六.评估方式

评估由具有相应资质的房地产价格评估机构依法进行。房地产价格评估机构由被征收人协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者区住房和城乡建设局从已备案的具有相应资质的房地产价格评估机构储备库中随机抽取。被征收房屋和用于产权调换房屋的价值评估时间节点为房屋征收决定公告之日。市场评估依据《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的规定执行。

七、过渡安置补偿和搬迁补助、奖励

**（一）临时过渡安置**

1.对符合本方案第四条第（二）、（三）、（四）类安置条件的被征收对象，选择自行解决临时过渡安置的，根据其现有或申购的安置房面积，按照以下标准解决过渡安置问题：

➀.面积在180㎡以下的（含180㎡)按3600元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

➁.面积在180-300㎡以下的（含300㎡)按5000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

➂.面积在300-400㎡以下的（含400㎡)按6500元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

④.面积在400㎡以上的按8000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

2.对符合本方案第四条第（二）、（三）类征收对象的临时过渡安置费发放期限自腾空房屋之日起至取得安置房钥匙后三个月止。

3.对符合本方案第四条第（四）类征收对象的临时过渡安置费发放期限自签订协议、腾空房屋并缴纳购房款当月起至取得安置房钥匙后三个月止。

**（二）搬迁补助费**

搬迁补助费标准为每次3600元/户。被征收人选择单一货币补偿的，一次性结清搬迁补助费。选择产权调换、产权调换与货币补偿相结合的，按两次计算搬迁补助费。

**(三)搬迁奖励**

1、第四条第（二）、（三）类征收对象积极配合进行清点、丈量和登记，按规定时间内签订房屋征收补偿安置协议或征收意向协议（以下简称协议），同时在规定时间内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45日内（含45日)签订协议并在补偿款到位后10天内腾空房屋的，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45日后至60日内（含60日）签订协议并在补偿款到位后10天内腾空房屋的，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）签订协议并在补偿款到位后10天内腾空房屋的，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日签订协议或在补偿款到位后10日内未腾空房屋的，不给予任何货币奖励。

 2、第四条第（四）类征收对象积极配合进行清点、丈量和登记，在房屋征收决定公告之日起45日内签订协议并在签订协议（含征收补偿协议或申购协议等）后10日内腾空房屋的，一次性给予人民币3万元/户的奖励。

八、安置房选址和建设标准

(一)安置房建设地点拟在三亚市抱坡新城安置区内。

(二)根据统一规划、统一设计、统一建设和统一安置的原则，按如下标准及国家有关规定、规范进行建设，具体户型和面积以市规划部门批准的安置房建设方案为准。

1.钢筋混凝土框架结构；

2.外墙涂料（以规划局批准为准）；

3.入户大门为防盗门；

4.门窗为铝合金或PVC塑钢玻璃门窗；

5.室内强、弱电全部安装到位；

6.独立水、电、气表；

7.每套房规划设计停车位一个，按全市统一标准管理；

8.安置房一楼为架空层，作为公共活动场所。

（三）安置房建设监管

安置房图纸设计及施工情况随时接受工程质量监理单位、南新居居民委员会和三亚南新实业集团有限公司的监督，以确保安置房建设进度及质量。

（四）按被征收人按签订征收补偿安置协议时间的先后顺序选择安置房（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。

（五）安置房办证费用

被征收的房屋已依法取得房产证（或不动产权证）的，换发安置房产权证时，置换房屋面积面积对应的相关税费及其他费用由征收人承担，超出置换面积部分对应的相关税费及其他费用由被征收人承担。被征收的房屋未依法取得产证的（或不动产权证），征收单位应协助被征收人办理不动产权证，换发安置房不动产权证所需税费及相关费用由被征收人承担。无论被征收的房屋是否已依法取得房产证（或不动产权证）的，换发安置房屋所有权证时，安置房屋维修资金由被征收人承担。

1. 安置房面积结差标准

1.本方案第四条第（二）类征收对象安置房结差按以下标准进行：

1. 实际取得的安置房套内面积（以实测为准）小于签约选择的产权置换房屋套内面积的，按本方案第五条第（二）项规定的标准进行补偿。
2. 实际取得的安置房套内面积（以实测为准）大于签约选择的产权置换房屋套内面积的，且小于或等于原房屋调换后套内面积的部分，差额部分按原被征收房屋调换比例折算的建筑面积的原补偿单价退回补偿款。大于原房屋调换后套内面积的部分，5㎡（含5㎡）以内按安置房建安成本价结清差价，5㎡以上按安置房市场评估价结清差价。

2.本方案第四条第（三）类征收对象安置房结差按以下标准进行：

（1）实际取得的安置房套内面积（以实测为准）小于签约选择的房屋面积的，按本方案五条第（三）项规定的标准补偿或退回原缴纳的安置房款。

（2）原住房调换后的套内面积小于或等于一户总安置套内面积的，实际取得的安置房套内面积（以实测为准）大于签约选择的房屋套内面积，且小于或等于调换后房屋套内面积的部分，应该退回原货币补偿款。实际取得面积大于调换后房屋套内面积，且小于或等于总安置套内面积的部分，按安置房的建安成本价结差。实际取得面积超过总安置套内面积的部分，按安置房的市场评估价结清。

（3）原住房调换后的套内面积大于一户总安置套内面积的.实际取得的安置房套内面积（以实测为准）大于签约选择的房屋套内面积的，且小于或等于总安置套内面积的部分，按安置房的建安成本价结差;实际取得面积超过总安置套内面积的部分，按安置房的市场评估价结清。

3.本方案第四条第（四）类征收对象实际取得的安置房建筑面积小于签约时申购的安置面积的部分按安置房的建安成本价退还购房款。实际取得的安置房建筑面积超过可申购总面积的部分按安置房的市场评估价结清。

十、保障措施

（一）执法部门对征收范围内的抢建、抢种及违法建筑依法予以打击。

（二）对影响征收补偿安置正常工作秩序，干扰、围攻、殴打工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》进行处罚。构成犯罪的，依法追究责任。

（三）征收人与被征收人在签约期限内（以房屋征收决定公告为准）达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由区人民政府作出补偿决定，依法送达被征收人。

（四）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征收的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（五）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。

（六）农场职工或者农场原籍居民所借住的公房被征拆后无回购安置房能力且在三亚市内无住房的，由借住公房产权所属的单位解决其居住问题。

十一、其他事项

（一）本方案中的“农场职工”指的是以下三种人员：

1、与南新实业集团有限公司存续着合法有效的劳动关系并履行着职工义务的在职正式职工；

2、原属南新农场职工，因达到法定退休年龄或因疾病丧失劳动能力等情况已办理离退休手续的退休职工；

3、原属南新农场职工，因各种原因被辞退、除名的职工。

（二）本方案中的“户”按下列原则确定：被征收房屋有房屋权属证明的，按照“一证一户”原则确定；没有房屋权属证明，按照“一栋一户”的原则确定。

（三）对于农场职工及居民的认定，以户籍及南新社区居委会、三亚南新实业集团有限公司出具的证明材料为准。是否享受过农场保障性住房及房屋权属、报建手续的认定，以原海南省农垦总局或三亚南新实业集团有限公司出具的证明材料为准。

（四）本方案第四条第（二）、（三）项条款中的合法房屋权属证明是指合法的房屋所有权证或与南新农场签订的合法有效的购房合同及相应的支付凭证。

（五）本方案第四条第（三）项条款中的合法土地使用证明是指南新投资公司根据南新实业集团有限公司作出的权属认定材料出具的土地使用证明。

（六）对于农场职工及居民的认定，以户籍及南新社区居委会、三亚南新实业集团有限公司出具的证明材料为准。是否享受过农场保障性住房及房屋权属、报建手续的认定，以原海南省农垦总局或三亚南新实业集团有限公司出具的证明材料为准。（五）以夫妻一方名义签订保障性住房协议或得取得保障性住房的，视为夫妻双方享受保障性住房；

（七）方案第四条第（三）类安置对象，职工家庭存在多栋房屋的，可选择按一户进行安置，或按“一栋一户”的原则安置。

（八）其他特殊情况需列入征收安置范围的，由本人提出申请，经南新社区居民委员会、三亚南新实业集团有限公司、三亚南新投资有限公司调查上报，抱坡新城棚户区改造项目推进工作领导小组复核后，报三亚市天涯区人民政府审定。

（九）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，由天涯区人民政府审定，报三亚市政府相关职能部门备案后实施。

（十）本方案由三亚市天涯区人民政府负责解释。