

白沙黎族自治县人民政府办公室文件

白府办〔2022〕32号

白沙黎族自治县人民政府办公室 关于印发《白沙黎族自治县房屋征收补偿安置 暂行办法》的通知

各乡镇人民政府，县政府直属各单位，各企事业单位：

《白沙黎族自治县房屋征收补偿安置暂行办法》已经十四届县委常委会第16次（扩大）会议、十六届县政府第13次常务会议同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

白沙黎族自治县人民政府办公室

2022年7月14日

（此件主动公开）

白沙黎族自治县房屋征收补偿安置暂行办法

第一章 总 则

第一条 为加强我县房屋征收管理,规范房屋征收和补偿安置工作,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》(国务院 2011 年令 第 590 号)、《海南省土地征收补偿安置管理办法》(海南省人民政府令 第 207 号)、《海南经济特区土地管理条例》《海南自由贸易港征收征用条例》等法律法规和国家及地方有关房屋征收的政策规定,结合我县实际,制定本办法。

第二条 本办法所称的房屋征收,是指为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等需要而实施的征收项目,征收单位、个人的房屋并依法给予被征收房屋的产权人(以下称被征收人)以公平补偿的行为。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 县人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

县人民政府根据具体实施项目确定房屋征收单位,承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收单位不得以营利为目的。

县住房和城乡建设局是县人民政府确定的房屋征收主管部门,负责牵头组织实施本县行政区域的房屋征收与补偿政策研

究、计划拟定、监督实施等工作。

县自然资源和规划主管部门负责本县房屋征收范围内土地确权工作，会同各部门同步开展征收调查，并作为本县集体土地征收管理部门对征收红线范围内集体土地房屋征收的补偿安置工作实施指导、监督和管理。

房屋征收项目属地乡镇人民政府负责协同房屋征收单位对本属地实施征收范围内房屋、人员等基本信息的采集、摸底调查和登记等工作，根据有关房屋征收的相关补偿政策协同房屋征收单位制定安置补偿协议，负责对所属的项目进行对接、跟踪，配合房屋征收单位对征收补偿安置协议的审核，负责协同房屋征收单位对接受委托的房屋征收服务单位的具体工作进行管理和监督检查。

房屋征收项目属地乡镇人民政府和县房屋征收相关职能部门应当依照本办法的规定，互相配合，具体组织实施土地及房屋征收工作，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 行政审批部门加强对审批建设的事中事后监管，住房和城乡建设部门和属地乡镇人民政府负责加强对土地及房屋征收项目用地红线范围内违法建筑的防控工作。在房屋征收范围内的违法建筑，由住房和城乡建设部门或乡镇人民政府报请县政府协调自然资源和规划、行政审批等部门认定并公示。被征收范围内相关权利人对认定有异议的，应当提供相关批建手续或证明材料，由县人民政府组织行政审批、自然资源和规划、住房和城乡建设等部门依照相关法律法规给予最后确认。

在房屋征收项目启动前，住房和城乡建设部门或属地乡镇人民政府应当对房屋征收项目用地红线范围内的建筑进行排查，将违法建筑报请予以认定，并及时移交综合行政执法部门依法查处后拆除，个别违建确定因技术等客观原因不能及时拆除的，应列明最后拆除时间予以上报。

被认定为违法建筑的房屋及其附属物，或超过批准期限的临时建筑，一律不给予补偿。

鼓励单位和个人对违法建筑进行举报，举报经查实的，给予奖励，奖励标准参照县政府相关奖励规定执行。

第六条 本县行政区域内实施的项目涉及房屋征收的，适用本办法。

第二章 征收决定

第七条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展需要，确需征收房屋的，由县人民政府做出征收决定。

第八条 县住房和城乡建设局会同发展改革、自然资源和规划等行政主管部门及项目属地乡镇或农场提出房屋征收项目计划和房屋征收范围，报县人民政府批准并确定房屋征收单位。

第九条 房屋征收按照下列程序进行：

（一）房屋征收依据房屋征收计划，确定房屋征收范围，并予以公告；

（二）房屋征收范围确定后，房屋征收实施单位书面通知有关部门暂停办理相关手续，暂停期限原则上不得超过一年；

(三)房屋征收单位协同房屋征收项目属地乡镇人民政府和县人民政府相关职能部门对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，并由综合行政执法部门和房屋征收项目属地乡镇政府组织对征收范围内违法建设行为进行调查、认定和处理。调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布；

(四)拟定征收补偿方案；

(五)房屋征收单位按照有关规定进行社会稳定风险评估；

(六)房屋征收补偿费用存入县人民政府指定账户，专户存储、专款专用；

(七)县人民政府做出房屋征收决定；

(八)房屋征收单位组织开展征收补偿安置工作；

(九)房屋征收单位依法组织实施房屋拆除。

第十条 房屋征收范围确定后，被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当的、目的为增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

第十一条 房屋征收单位应当书面通知有关部门暂停办理相关手续，并在征收范围内公布。行政审批、发展改革、自然资源和规划、住房管理、市场监管、综合行政执法部门等行政管理部门应在征收范围内按职责分工做好以下工作：

(一)暂停办理土地使用权和房屋买卖、交换、析产、分割、赠与、抵押、典当、分户、出租、改变用途、调配等手续，禁止新建、扩建、改建房屋等建设活动；

(二) 暂停核发各类经营许可证;

(三) 房屋征收单位监督报刊亭等临时建筑在征收公告确定的搬迁期限内自行拆除或迁出。

第十二条 征收补偿方案按照下列程序制定:

(一) 房屋征收单位拟定征收补偿方案, 报县人民政府。征收补偿方案应当包括征收时间、征收范围及被征收房屋的调查结果、征收补偿资金、补偿方式、产权调换房屋安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式、过渡期限、征收补偿签约期限、奖励标准等内容;

(二) 县人民政府组织相关部门进行论证并予以公布, 通过新闻媒体、现场张贴等方式征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日;

(三) 县人民政府将征求意见情况和根据公众意见修改后的方案进行公布。

为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等需要实施的征收项目, 若多数被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定, 房屋征收单位应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会, 并根据听证会情况修改方案。

第十三条 县人民政府做出房屋征收决定后应当在征收范围内公告。公告应当载明以下内容:

(一) 征收的目的和依据;

(二) 征收的地点和范围;

(三) 征收补偿方案;

(四) 房屋征收单位名称;

(五) 对未能达成协议或者所有权人不明确的被征收房屋的处理办法;

(六) 行政复议、行政诉讼权利;

(七) 其他应当公告的事项。

第十四条 房屋征收单位应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的,经县人民政府批准,由房屋征收单位统一收回不动产权证并作为申请人向不动产登记部门申请注销登记。

第十五条 被征收人对县人民政府做出的房屋征收决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。

第十六条 若房屋征收项目已签订补偿协议的专有部分面积和被征收人数占比均已不低于百分之九十,县人民政府可以按照法律、行政法规及本办法有关规定对剩余未签约的房屋实施征收。

第三章 征收补偿安置

第十七条 县人民政府依法对房屋实施征收,应当按照征收补偿方案对被征收人给予补偿。对被征收人给予的补偿包括:

(一) 被征收土地、房屋及附属物价值的补偿;

(二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;

(三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿;

(四) 其他符合国家、省、县等相关规定的补偿。

第十八条 被征收土地、房屋及附属物的补偿金额按土地和房屋及附属物的市场评估价确定。

第十九条 征收个人住宅，凡被征收人符合住房保障条件的，应当按照住房保障有关规定优先给予住房保障。

第二十条 征收补偿可采取货币补偿、房屋产权调换、货币补偿结合房屋产权调换三种补偿方式，具体形式由被征收人根据征收补偿方案自行选定。

第二十一条 被征收人选择货币补偿的，在本办法规定给予征收补偿的房屋面积以内，对被征收人选择直接货币补偿部分的房屋面积，给予按照类似房地产的市场评估价原则上不高于 20% 的奖励，具体奖励办法由房屋征收补偿方案确定。

第二十二条 被征收人选择房屋产权调换方式进行征收补偿的，房屋征收实施单位应当提供用于产权调换的房屋。用于产权调换的房屋价格由政府根据同类房地产市场评估价并综合其他情况予以确定。鼓励村民进城异地安置，具体办法在房屋征收补偿方案中明确。

第二十三条 房屋征收补偿协议由房屋征收单位或属地乡镇人民政府与被征收人签订。如需以其他部门作为房屋征收单位或者委托房屋征收单位的，由房屋征收单位报县政府批准后实施。

第二十四条 其他相关补偿规定

(一) 未超过批准期限的临时建筑，对批准使用的剩余期限

按照类似房地产市场评估价补偿。

(二) 有以下情形之一的房屋或房屋部分不予补偿:

(1) 被相关职能部门或属地乡镇人民政府认定为违法建筑的房屋或房屋部分、构筑物及附属物;

(2) 超过批准期限的临时建筑;

(3) 在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等行为不当增加补偿费用的不予补偿;

(4) 其他依法及本办法不予补偿的房屋或房屋部分。

第四章 国有土地上房屋征收补偿安置

第二十五条 征收有合法国有土地权属证、有合法房屋所有权证或有合法批建手续的房屋(以房屋权属证书记载的性质为准), 按照类似房地产市场评估价补偿, 市场评估价由房地产价格评估机构依法评估确定。

第二十六条 征收国有土地上没有房屋所有权证书但是有合法批建手续的房屋, 扣除参照国有土地上房屋应缴纳的城市基础设施配套费后, 参照本办法第二十四条规定补偿。

第二十七条 征收国有土地上无房屋所有权证书、亦无合法批建手续的房屋, 房屋征收单位在充分征求相关部门意见的基础上可根据相关法律法规政策, 结合本辖区实际情况, 制定房屋性质认定方案报县人民政府审定实施。

第二十八条 国有土地上房屋征收补偿

(一) 单位土地上职工自建房屋补偿:

(1) 已办理房产证：房屋按照类似房地产市场评估价补偿至房屋所有权人，划拨土地直接收回不予补偿。

(2) 原职工住房由单位分配，但因分配的住房破旧而拆除原址翻建，且翻建面积不超出原分配面积的，由产权单位出具相关产权证明材料报指挥部审批确认后，参照职工房改政策，扣除房改时已补交的房款后，按照完全产权关系之类似房地产市场评估价进行补偿；若翻建面积超出原分配面积以及私自占用单位土地建设的，应视为违建，但考虑政府管控因素，在发布征收决定后第一个月内签约的，可按房屋重置价折旧后予以补助，划拨土地则直接收回不予补偿。

(二) 单位产权房屋补偿：

(1) 产权属于政府部门及下属单位的房屋：

A. 原则上房屋按重置价折旧后给予原产权单位补偿，划拨土地直接收回不予补偿。

B. 因情况特殊确需补偿或回购房屋的，由产权单位提出申请并报经指挥部审批确认后，按照类似房地产市场评估价给予补偿。

(2) 产权属于非政府部门及下属单位的房屋：

A. 土地使用性质为出让：按照类似房地产市场评估价给予补偿。

B. 土地使用性质为划拨：按照类似房地产市场评估价进行补偿，划拨土地直接收回不予补偿。

(三) 房改房、单位集资房、经济适用房等政策性住房补偿：

(1) 有合法房屋所有权证部分:

A. 完全产权: 按照类似房地产市场评估价对购房职工予以补偿, 划拨土地直接收回不予补偿。

B. 部分产权: 若购房职工补交或同意扣除相应房款, 则可参照类似房地产市场评估价对购房职工予以补偿, 划拨土地直接收回不予补偿。

(2) 无合法房屋所有权证部分:

A. 购房职工已按原核定房款缴清款项的, 按照类似房地产市场评估价对购房职工予以补偿, 划拨土地直接收回不予补偿。

B. 购房职工按原核定房款已缴纳部分款项, 剩余部分未缴纳的, 若购房职工补交或同意扣除相应房款, 可按照类似房地产市场评估价对购房职工予以补偿, 划拨土地直接收回不予补偿。

C. 购房职工未按原核定房款缴纳过款项的, 若符合房改房条件, 由原单位出具同意作为房改房补偿的证明后按以下方式进行确权:

a. 由原单位或工作组对居住人员是否为原职工进行身份确认;

b. 由原单位或工作组到县住房保障服务中心查询居住人员及其配偶是否曾享受政策性住房, 若查明已享受过政策性住房, 该房屋产权应归单位所有;

c. 居住人员出具该房屋为唯一政策性住房的承诺书。

最终由原单位或工作组把确权的名单提交指挥部, 指挥部召开领导小组会议确认, 如领导小组会议不能确认, 则提交县委县

政府审议。确认产权后，若购房职工补交或同意扣除相应房款，按照类似房地产市场评估价对购房职工予以补偿，划拨土地直接收回不予补偿。

D. 房改房未办理房产证，但有房改款缴纳的相关证明，应参考同一楼栋其它房产证予以考虑；若存在仅有部分产权的，为免造成政府损失，应按同一楼栋个人占比最小部分的产权为参考依据，对房屋进行评估并扣除相应房款后进行补偿。

E. 单位集资房未办理房产证，按以下方式进行补偿：

a. 为原单位职工且有职工购房协议书及付款证明的，扣除 10 元/m²基础配套设施费后给予补偿，实测面积大于协议面积部分，扣除相应的重置价后给予补偿；

b. 非原单位职工，有与集资房单位签订的职工购房协议书及付款证明，或有与原职工签订的房屋买卖合同或购房协议书以及付款证明的，扣除 10 元/m²基础配套设施费及相应的契税税费后给予补偿，实测面积大于协议面积部分，扣除相应的重置价后给予补偿；

c. 非原单位职工，有与集资房单位签订的职工购房协议书或有与原职工签订的房屋买卖合同但无付款证明的，按实测面积扣除相应的重置价、10 元/m²基础配套设施费和契税税费后给予补偿。

原则上职工补交的相应房款数额应经过相关部门核定确认，未能核定确认的则依据房屋重置价格扣除折旧后计数。

（四）私人住宅房屋补偿：

(1) 两证齐全

A. 土地性质为出让地：按照类似房地产市场评估价给予补偿。

B. 土地性质为划拨地：土地面积参照出让地评估价 40%扣除土地出让金，房屋按照类似房地产市场评估价给予补偿。

(2) 有土地证无房产证

A. 土地性质为出让地：按房屋建筑面积扣除 10 元/m²基础设施配套费后按照类似房地产市场评估价给予补偿。

B. 土地性质为划拨地：土地面积参照出让地评估价 40%扣除土地出让金，再按房屋建筑面积扣除 10 元/m²基础设施配套费后按照类似房地产市场评估价给予补偿。

(3) 无土地证有房产证：土地面积参照出让地评估价 40%扣除土地出让金，房屋按照类似房地产市场评估价给予补偿。

(4) 无土地证无房产证

A. 国有土地上无房屋所有权证书，亦无合法批建手续的房屋，于 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行之前建成的，参照类似房地产市场评估价给予补偿。

B. 国有土地上无房屋所有权证书，亦无合法批建手续的房屋，于 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行之后，2018 年 11 月 13 日《海南省住房和城乡建设厅海南省自然资源和规划厅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 号施行之前，在个人用地上建成的住宅房屋，其土地面积参照出让地评估价 40%扣除土地出让金，再按

房屋建筑面积扣除 10 元/m²基础设施配套费后，参照类似房地产市场评估价给予补偿。

(5) 2018 年 11 月 13 日《海南省住房和城乡建设厅海南省自然资源和规划厅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 号施行之后建成的符合个人报建规划部分的房屋按照建筑物重置价格补助，不符合报建规划或被有关主管部门认定为违建的部分，不予补偿。

第二十九条 国有土地征收补偿

(一) 被征收人使用的国有土地属于国有出让地的，按照类似土地的市场评估价补偿。

(二) 征收人使用的国有土地属于以划拨方式取得的，按以下方式给予补偿：

(1) 居民住宅用地补偿：

参照划拨土地使用权评估价给予补偿。

(2) 其他以划拨方式取得的非住宅用地，依法按划拨土地使用权评估价给予补偿。

(三) 征收有合法国有土地权属证的空地，涉及闲置土地的，由县自然资源和规划主管部门按照《闲置土地处置办法》依法处置。不涉及闲置土地的，按照市场评估价补偿。

第三十条 被征收房屋按照本办法补偿后，被征收人选择参加房屋征收单位组织集中购买用于产权调换的房屋，房屋征收单位按以下标准提供房源：

(一) 符合本办法第二十五条、第二十六条、第二十七条、

第二十八条给予补偿(不含补助范围内房屋)的房屋,选择参加房屋征收主体组织集中回购安置住房,按照受补偿房屋面积 1: 1.2 的比例集中购买安置住房;选择参加房屋征收主体组织集中回购商业用房的,按照受补偿房屋面积 1: 1.1 的比例集中购买商业用房。不属于本办法征收补偿的房屋部分不予提供用于产权调换的房屋房源。

(二)征收经营性用房(以土地和房屋权属书记载性质为准),被征收人选择购买用于产权调换的经营性房屋的,按照被征收经营性用房建筑面积 1: 1.1 的比例提供房源并结算。

(三)征收范围的空地,按土地面积 1: 1 的比例集中回购安置住房并结算,可购买面积不超过 120 平方米。被征收人在征收范围内已有住房的或已享受回购面积超过 120 平方米的,对未建住房的空地不再安排回购资格。

(四)被征收人自行将房屋改变为经营性用房的,原则上仅可选择安置居住用房。但征收主体单位可结合被征收人意愿在回购商业用房数量充足的情况下,适当按其认定的底层实际经营面积 1: 1 的比例提供回购集中商业用房。

提供的回购集中商业用房最小户型面积为 30 平方米。可回购集中商业用房面积不足 30 平方米的被征收人可与其他类似情况的被征收人组合集中回购商业用房。可集中回购商业用房面积不足 30 平方米又不愿与其他类似情况的被征收人组合回购的,原则上不予提供集中商业用房。

第三十一条 集中购买安置房,被征收人每户购买多套安置

房的，总面积最高不超过本办法规定的可购买面积。被征收房屋面积小于最小安置房型面积的，购买最小房型安置房按照集中购买安置房价格结算。购买单套安置房，原则上不超过可购买面积上一档的可选户型面积，价格按以下标准进行结算：

（一）集中回购安置住房的面积不超过可购买面积 30 平方米(含 30 平方米)以内的部分，按照集中回购安置住房价格结算。集中回购安置住房面积超出可购买面积 30 平方米以上的部分，按照集中回购安置住房价格的 1.2 倍结算。

（二）集中回购安置商业用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，按照集中回购安置商业用房价格结算。集中回购安置商业用房面积不超过可购买面积 10 平方米至 20 平方米(含 20 平方米)以内的部分，按照集中回购安置商业用房价格的 1.2 倍结算。集中回购安置商业用房超出可购买面积 20 平方米以上的部分，按照集中回购安置商业用房价格的 1.5 倍结算。

（三）2018 年 11 月 13 日《海南省住房和城乡建设厅海南省自然资源和规划厅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 号施行之后建成的房屋，在发布征收决定后第一个月内签约的，可按房屋重置价折旧后予以补助；经查证该住房为家庭唯一居住用房的，可集中回购安置住房并结算，可购买面积不超过 120 平方米。

第五章 集体建设用地征收房屋补偿安置

第三十二条 被征收人使用的土地使用权属于集体建设用地的，房屋征收单位在充分征求相关部门意见的基础上，可根据相关法律法规政策，结合本辖区实际情况，制定面积认定及补偿标准，报县人民政府审定实施。

第三十三条 集体土地上建成的房屋，根据“一户一宅”原则计算应补偿面积，制定相应补偿方案：

（一）有房屋权属证或合法批建手续的，按照证载或批建面积计算应补偿安置面积，参照本办法第二十五条予以补偿。

（二）无房屋权属证或合法批建手续的集体土地上建成的房屋，根据“一户一宅”原则，每户土地面积不超过175平方米的部分（国家和海南省有特殊规定的除外），按以下方式补偿或补助：

（1）1999年9月24日《海南经济特区土地管理条例》第一次修订案公布日之前建成的房屋，按房屋实际建筑面积作为补偿面积，参照国有划拨土地上私人住宅的房屋标准进行补偿。

（2）1999年9月24日之后，2020年12月18日《白沙黎族自治县人民政府办公室关于印发〈白沙黎族自治县农村（场）居民建房审批管理办法（试行）〉的通知》（白府办〔2020〕39号）施行之前建成的房屋，占地面积不超过175平方米且建筑面积不超过525平方米的房屋（或部分房屋），按房屋实际建筑面积作为补偿面积，参照国有土地上私人住宅的房屋标准进行补偿；占地面积不超过175平方米而建筑面积超出525平方米，或建筑面积在525平方米以内但楼层超过三层的部分，或占地面积

超过 175 平方米且建筑面积超过 525 平方米部分，应视为违建，但考虑政府管控因素，在发布征收决定后第一个月内签约的，可按房屋重置价折旧后予以补助。

（3）2020 年 12 月 18 日《白沙黎族自治县人民政府办公室关于印发〈白沙黎族自治县农村（场）居民建房审批管理办法（试行）〉的通知》（白府办〔2020〕39 号）施行之后建成的房屋，应视为违建，但考虑政府管控因素，在发布征收决定后第一个月内签约的，可按房屋重置价折旧后予以补助。

第三十四条 集体土地征收补偿

农村集体村民实行“一户一宅”原则，由乡镇人民政府组织村委会对村集体人员进行资格审定及宅基地认定，并张榜公示，以公示结果为准。

（一）被征收人使用的土地使用权属于集体土地的，按以下方式给予补偿：

（1）1999 年 9 月 24 日《海南经济特区土地管理条例》第一次修订案公布之日以前取得的宅基地，每户用地面积不超过 175 平方米的，参照划拨土地使用权评估价给予补偿；每户用地面积超过 175 平方米的部分，按公共用地标准给予补偿。

（2）1999 年 9 月 24 日《海南经济特区土地管理条例》第一次修订案公布之日以后取得的宅基地，每户用地面积不超过 175 平方米的，参照划拨土地使用权评估价给予补偿；每户用地面积超过 175 平方米的部分，原则上按公共用地标准补偿予村集体组织。

(二)集体留用地参照划拨属性土地评估价给予补偿;涉及乡村公共设施和公益事业用地的农村集体建设用地,参照所在片区的国有划拨建设用地使用权进行评估补偿。涉及农村集体所有农用地及未利用地按照本县征收农用地统一标准给予补偿。

第三十五条 被征收人选择参加房屋征收单位组织的集中购买用于产权调换之房屋的,按照受补偿房屋面积 1: 1.2 的比例集中购买安置住房;选择参加由房屋征收主体组织的集中回购商业用房,按照受补偿房屋面积 1: 1.1 的比例集中购买商业用房。用于产权调换的房屋户型面积与可购买面积不一致的,参照本办法第三十一条的规定结算。

第三十六条 本办法未涉及的房屋类别及被征收集体土地上非住宅房屋的补偿,由房屋征收单位在房屋征收补偿方案中制定相应条款并报县人民政府审定实施。

第六章 补助奖励

第三十七条 住宅用房在征收前未按相关规定办理土地及房屋用途变更手续而自行改为经营性用房的,被征收人在公布征收决定之日起 30 日(含 30 日)内签订征收补偿协议并完成搬迁腾空房屋,按以下方式以底层实际经营面积计算补助:

(一)临街的底层住宅,被征收人自行改变为商业经营用房,同时符合下列条件,按照住宅房屋给予征收补偿,另按不高于商业用途之市场评估价值的 30%给予货币补助:

(1) 持有经营性营业执照并正常营业中;

(2) 被征收前 1 年依法纳税。

(二) 被征收人自行将住宅改为家庭旅馆、餐馆、医院等经营用途的，按底层实际经营面积计算补助。

(三) 被征收人自行将住宅改为办公、生产、教学、仓储等场所的，不予增加补助。

(四) 自改铺面不给予停产停业补助。

(五) 因特殊情况未能提供营业执照及纳税证明，但现状为经营性用房且收益较大的，由产权人出具相关产权证明材料报房屋征收实施单位审批确认后，按底层房屋实际经营面积计算补助。

(六) 房屋证载用途为住宅，设计用途及户型布局均按商业设计的，由产权人出具相关产权证明材料报房屋征收实施单位审批确认后，按底层房屋面积计算补助。

(七) 住宅自行改为经营性用房的，原则上仅可选择回购住宅安置房用于产权调换；但在用于产权调换之房屋数量充足的情况下，结合被征收人意愿，可适当允许按被认定的实际经营面积之一定比例回购用于产权调换的房屋。

(八) 属于本办法规定不予补偿、补助的房屋或房屋部分，被征收人配合征收并在规定期限内自拆的，按照 200 元/平方米的违法建筑拆除清运费补贴标准一次性给予补助。

第三十八条 住宅类房屋的被征收人选择购买用于产权调换的房屋，自行安排临时安置的，根据本办法规定给予征收补偿的房屋面积(扣除直接货币补偿房屋面积)，按照 15 元/平方米/

月给予补助。临时安置补助费计发时间自被征收人签订征收补偿协议、腾空居住房屋，并结清水、电、通讯、燃气等费用之日起计算。

被征收人在发布征收(征地)公告之月签订协议的，可一次性发放 24 个月的临时安置补助费。被征收人延后签约的，临时安置补助费按月份核计依次递减。24 个月期满后，被征收人仍未得到安置的，继续发放临时过渡补助。

第三十九条 搬迁补助费按被征收房屋面积 25 元/m² 一次性核算支付，每户不足 1000 元的，补足至 1000 元；各项设施迁移补助费为：电话 100 元/部，水表 200 元/户，电表 200 元/户，有线电视 360 元/户，管道燃气 2600 元/户，家用空调（3 匹以内的）200 元/部。

第四十条 因征收非住宅房屋(以房屋权属证书记载的性质为准)造成停产、停业的，一次性给予 12 个月的补助。补助的标准为：营业铺面按照该铺面评估价的 1%/月给予补助；生产用房按照该用房评估价的 0.8%/月给予补助；其他非住宅用房按照该用房评估价的 0.6%/月给予补助。

第四十一条 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搬迁腾空房屋的，按以下标准给予奖励：

（一）被征收人在公布征收决定之日起 30 日内签订征收补偿协议并完成搬迁腾空房屋的，参照类似房地产市场评估价之 10%给予每户一次性奖励；

（二）被征收人在公布征收决定之日起 31 日至 60 日内签订

征收补偿协议并完成搬迁腾空房屋的，参照类似房地产市场评估价之 5% 给予每户一次性奖励；

（三）被征收人在公布征收决定之日起 61 日至 90 日内签订征收补偿协议并搬迁腾空房屋的，参照类似房地产市场评估价之 3% 给予每户一次性奖励；

（四）被征收人在公布征收决定之日起 90 日内未签订征收补偿协议并完成搬迁腾空房屋的，不享受奖励。

以上第（一）项、第（二）项、第（三）项之类似房地产市场评估价是指：给予征收补偿的房屋和土地市场评估价值，不包括补助和奖励。

第七章 保障政策

第四十二条 因被征收人家庭实际情况，确需对被征收财产分割的，原则上仅允许在配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女和其他具有抚养、赡养关系的亲属间进行，且只能在同一宗建筑或土地内进行分割。

第四十三条 特困户、低保户政策

（一）被征收人的家庭人均收入低于最低生活保障标准且财产状况符合规定条件的，依法将其纳入最低生活保障范围。

（二）户籍在征收范围内、无自主产权房屋且居住在征收范围内的特困户、低保户，可直接向县住房保障服务中心申请租赁住房补贴或公租房实物配租。

第四十四条 被征收人符合本县规定的公共租赁住房保障

对象条件，且选择购买用于产权调换的房屋，但被征收房屋的征收补偿总额（含土地、房屋、附属物的市场评估价及补助、奖励）不足以购买 60 平方米用于产权调换之房屋的，可选择分期付款、保障配租、安居型住房等其中一种方式进行安置：

（一）分期付款方式：被征收人将征收补偿款作为 60 平方米用于产权调换的房屋首付款，剩余不足部分由政府出资补足。县住房和城乡建设局负责按照房屋价款及银行贷款利息的总额，以 15 年为付款期限，向被征收人收取应交房款，付款期满后，房屋产权归被征收人所有。

（二）保障配租方式：纳入本县住房保障管理体系，由县住房保障服务中心负责管理并向符合条件的被征收人配租，住房租金按照政府核定的标准进行核算及收取。

第四十五条 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成员、抚养未成年子女的单亲家庭成员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，人力资源和社会保障主管部门应当将其纳入再就业政策扶持范围。

（二）人力资源和社会保障主管部门应当免费为被征收人提供就业政策咨询、就业信息传达、职业指导和职业介绍等公共就业服务。

（三）被征收人的子女可选择继续就读原学校，也可选择转学就读。符合转学就读条件的，县教育主管部门应当依据其新迁住址划定的招生范围依法办理。

（四）被征收人办理农业户口转为非农户口、户籍地址迁移及居民身份办证等手续的，县公安部门应当依法予以办理。

（五）县交通主管部门应当提供便利的公共交通服务保障，满足被征收人的出行需求。

（六）各有关职能部门应当简化办事程序、提高办事效率，为本县项目提供有效便捷服务，必要时实行上门服务。

（七）其他扶持及税费减免政策依法按有关规定执行。

（八）房屋征收补偿工作中特殊情形的处理，若本方案规定不明确的，以白沙黎族自治县人民政府制定的补充条款为准。

第八章 法律责任

第四十六条 被征收人对房屋征收决定、征收补偿决定不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第四十七条 房屋征收单位、相关部门及其工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行职责或不正确履行职责的，依法追究行政责任；贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，并依法追究行政责任；造成损失的，依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第四十八条 采取暴力、威胁等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法追究行政责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第九章 附 则

第四十九条 集体土地上房屋的所有人为村集体村民(集体经济组织成员),是指在集体经济组织的监督下,经村(居)委会讨论确定后报乡镇人民政府予以公示的以下人员:

(一)原籍村民。指户籍在本村,政府征收决定发布之日前是本村常住人口,具有本村集体经济组织成员资格,享受集体福利(分红)待遇的人员及其子女(含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者)。

新出生婴、幼儿因客观原因未及时进行申报户籍登记的,按照《中华人民共和国村民委员会组织法》和《中华人民共和国户口登记条例》的相关规定,由村委会核定、报县人民政府审核通过后按照原籍村民执行。

(二)转户村民。指政府征收决定发布之日前户籍关系转户在本村,具备第二轮土地承包经营权资格,符合本集体经济组织成员资格,享受集体福利(分红)待遇并长期居住生活在本村的人员及其子女(含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者)。

(三)上门女婿和入嫁媳妇(含配偶及其子女)。指在政府征收决定发布之日前,办理合法婚姻登记手续,具有本村集体经济组织成员资格,享受集体福利(分红)待遇,并长期生活在本村的人员及其子女(含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者)。

（四）外嫁女（含配偶及其子女）。按照《海南省高级人民法院关于审理农村集体经济组织土地补偿分配纠纷案件若干问题的规定》所认定的人员。

（五）外出工作人员（含配偶及其子女）。指原是本村集体经济组织成员，因工作等原因户籍不在本村，但在项目征收方案批准发布之日前在村内具有相对独立房屋产权者。

第五十条 “户”的认定，除本办法特别规定之外，按以下标准实行：

（一）国有土地上的房屋征收按照“一证（土地证、房产证或土地来源证明）一户”的原则确定。

（二）集体土地上的房屋征收属于第五十三条规定的本村村民，原则上以公安部门户籍登记为准计户，有以下情形者，可独立作为特殊“户”：

（1）已婚且已分家单独居住生活的；

（2）未婚，但年龄已满18周岁且已分家单独居住生活的。

以上“户”的认定以征收补偿决定公告日之前已迁入本村，且在村委会和村民代表监督下，经村小组、村民委员会讨论确定后予以公示为标准。

本村村民以外的其他所有者房屋按照“一证（土地证、房产证或土地来源证明）一户”的原则确定。

本办法颁布之后办理离婚登记的，仍按原婚籍一户计。

第五十一条 根据《海南省住房和城乡建设厅海南省自然资源和规划厅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号和《白沙黎族自治县人民政府办公室关于印发〈白沙黎族自治县农村(场)居民建房审批管理办法(试行)〉的通知》(白府办〔2020〕39号)规定,结合本县实际情况,住宅用地和商服用地评估的平均容积率设定为2.0,有特殊规定者从其规定。

征收项目涉及的单独对建筑物、构筑物及附属物的补偿,按《白沙黎族自治县征地拆迁房屋及地上附着设施补偿标准》执行。

第五十二条 房屋征收补偿工作中特殊情形的处理,由房屋征收单位参照本办法执行或报政府批准后实施,如本办法规定不明确的,以县人民政府制定的补充条款为准。

第五十三条 县人民政府各相关部门根据本办法的规定,制定相应的配套政策,报经县人民政府批准后实施。

第五十四条 本办法应用中的问题,由县住房和城乡建设局负责解释。

第五十五条 本办法自印发之日起实施,本办法施行之日前已发布征收(征地)通告的项目不适用本方法。《白沙黎族自治县国有土地上房屋征收补偿安置和奖励办法》(白府办〔2012〕41号)同时废止。

附件:《白沙黎族自治县征地拆迁房屋及地上附着设施补偿标准》

抄送：县委各部门，县人大办，县政协办，县法院，县检察院，
县人武部，各人民团体，省属各单位。

白沙黎族自治县人民政府办公室

2022年7月14日印发
