

白沙黎族自治县人民政府文件

白府〔2025〕149号

白沙黎族自治县人民政府 关于印发《白沙黎族自治县牙叉镇 城市更新项目（一期）牙叉中路片区 （白沙中学右侧）征收补偿安置 补充方案》的通知

各乡镇人民政府，县政府直属各单位，各企事业单位：

《白沙黎族自治县牙叉镇城市更新项目（一期）牙叉中路片区（白沙中学右侧）征收补偿安置补充方案》已经十四届县委常委会第123次（扩大）会议、十六届县政府第108次常务会议审议

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

2025年10月16日

(此件主动公开)

白沙黎族自治县牙叉镇城市更新项目（一期） 牙叉中路片区（白沙中学右侧） 征收补偿安置补充方案

为规范白沙黎族自治县牙叉镇城市更新项目（一期）牙叉中路片区（白沙中学右侧）（以下简称“本项目”）征收补偿安置工作，保障被征收户的合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国民法典》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《海南自由贸易港征收征用条例》和《白沙黎族自治县人民政府办公室关于印发〈白沙黎族自治县房屋征收补偿安置暂行办法〉的通知》（白府办〔2022〕32号）等有关法律法规及政策规定，在《白沙黎族自治县人民政府关于印发〈白沙黎族自治县牙叉镇城市更新项目（一期）征收补偿安置方案（修订）〉的通知》（白府〔2025〕137号，以下简称“原补偿方案”）基础上，结合项目实际情况，制定本补充方案。

一、指导思想

深入贯彻落实习近平总书记“4·13”重要讲话和《中共中央 国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》精神及国务院关于棚户区改造工作要求，按照县委、县政府工作部署，以改善群众居住条件让利于民为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，进一步统一思想，提高认识，切实做好改造项目征收补偿安置等协调服

务工作，确保项目顺利实施。

二、征收原则

（一）坚持规划优先、区块推进原则。坚持“整体规划、区块改造、整片建设”的理念，打破原有格局，整合现有资源，优化资源配置，实现资源共享，激发“本项目”最大效益。

（二）坚持民生为本、惠及群众原则。把“本项目”作为改善民生、促进城乡一体化发展的重大实事工程，把“让群众满意”作为检验工作成效的首要标准，让“本项目”改造区域的广大群众享受到人居环境更好、生活质量更佳、获得感更强的改革和发展成果。

（三）坚持阳光运作、分类改造原则。落实各项政策要始终做到公平透明、阳光操作，经得起各方监督和评议，严格依法办事，努力打造阳光工程和民心工程。本着实事求是、因地制宜的原则，坚持拆除重建为主，综合整治、拆整结合为辅等多种方式，进行分类分期改造。

三、征收范围

白沙黎族自治县牙叉镇城市更新项目（一期）牙叉中路片区（白沙中学右侧）（具体以项目规划红线为准）。

四、征收期限

项目征收期限从白沙黎族自治县人民政府发布征收决定公告之日起至征收工作完成时止。

五、组织实施

白沙黎族自治县人民政府为“本项目”征收补偿安置主体，县住房和城乡建设局为“本项目”房屋征收部门。白沙黎族自治县人民政府其他行政管理部门和牙叉镇人民政府按照各自职责，协助做好“本项目”房屋征收与补偿工作。征收范围内土地使用权人、房屋及附属物的所有权人为被征收户。

六、补偿安置措施

在“原补偿方案”基础上，新增或调整以下补偿安置措施：

（一）补偿方式

在“原补偿方案”已有的“直接货币补偿、直接货币补偿加购买回迁安置房”两种补偿方式基础上，新增两种补偿方式，即“土地产权置换加货币补偿、土地产权置换加购买回迁安置房”，新增后“本项目”补偿方式共有四种，分别为“直接货币补偿、直接货币补偿加购买回迁安置房、土地产权置换加货币补偿、土地产权置换加购买回迁安置房”，具体补偿方式由被征收户自行选定其中一种。

（二）被征收土地及房屋产权人的认定

被征收土地及房屋的产权人及面积、结构、用途等一般以不动产权证（或房屋权属证、土地使用权证）记载为准。房屋实际面积、结构、用途等与产权证书记载不一致或未经登记的，以白沙黎族自治县人民政府依法调查、测绘并认定的结果为准。

本方案所指房屋均属同一宗地上所有房屋（含框架、混合、砖木三种结构），所指房屋面积均指建筑面积。

被征收土地及房屋的产权人与产权证书记载不一致或未经登记的，按照“原补偿方案”有关规定予以认定。

（三）土地产权置换加货币补偿、土地产权置换加购买回迁安置房等两种补偿方式

1. 符合本方案第六条第2款规定的土地评估价格，按土地评估等价原则进行土地产权置换，用于产权置换的土地和被征收户应受补偿的土地，按照“原补偿方案”规定的评估单价进行价格评估。

（1）用于产权置换的土地以白沙黎族自治县人民政府批准划定的区域为准，具体地块划分、规划指标调整、土地收储等由县自然资源和规划局按照相关规定和程序执行。

（2）白沙黎族自治县人民政府提供的置换土地评估价格不足或超出被征收户应受补偿土地评估价格的部分，土地补偿价格按“原补偿方案”规定的评估单价进行差价结算，即白沙黎族自治县人民政府提供或被征收户选择的置换土地评估价格不足部分，按“原补偿方案”规定的评估单价评估后计入征收补偿；超出被征收户应受补偿土地评估价格部分，按“原补偿方案”规定的评估单价评估后由被征收户依法补缴差价。

（3）被征收户应在白沙黎族自治县人民政府批准划定的区域内选择土地置换地块，置换的土地供应方式应与被征收户应受补偿的土地供应方式一致。

（4）被征收户应按照接近于被征收户应受补偿土地评估价

格的原则选择一个或多个置换地块（上下就近一档），如两代以内直系亲属、具有完全民事行为能力且实际共同居住的被征收户确有分户需求，可以选择多个置换地块，土地补偿价格按“原补偿方案”规定的评估单价进行差价结算。被征收户可选择多个置换地块的，原则上应选择同等档位、相邻且相对集中的地块；被征收户选择一个置换地块的，应选择上下就近一档可供选择的置换土地评估价格，不得跳档选择。

（5）坚持公平、公正、公开，按照被征收户签订征收补偿安置协议时间的先后顺序，实行先签约先搬离先选地原则。

（6）被征收户依法取得置换地块使用权后，应按照统一规划、统一标准、统一配套相对集中建房，且应符合《白沙黎族自治县城市风貌管控规划》有关要求。原则上在3个月内完成规划报建手续开工建设，24个月内完成竣工验收。

2. 符合本方案第六条第2款规定的房屋建筑面积，房屋评估单价按“原补偿方案”规定的房屋重置价格和房屋装修评估单价予以补偿。

3. 经认定为被征收户所有权的附属物，按照白沙黎族自治县征地拆迁地上附着设施补偿标准予以补偿。

（四）选择购买回迁安置房补偿方式

被征收户自行安排临时过渡安置，并在本方案正式施行之日起30日内签订征收补偿安置协议且完成搬迁腾空房屋、结清水、电、通讯、燃气等费用的，被征收户可接受补偿的房屋建筑

面积（扣除直接货币补偿房屋面积）15 元/平方米/月，一次性发放 3 个月的临时过渡安置补助费，被征收户延后签约的，临时过渡安置补助费按月份核计依次递减。政府若提供过渡安置房，被征收户选择政府提供过渡安置房过渡的，则不予发放临时过渡安置补助费；已经领取临时过渡安置补助费的，不得再申请政府提供过渡安置房。其余购买回迁安置房措施按照“原补偿方案”有关规定执行。

（五）选择土地产权置换补偿方式

被征收户自行安排临时过渡安置，并在本方案正式施行之日起 30 日内签订征收补偿安置协议且完成搬迁腾空房屋、结清水、电、通讯、燃气等费用的，被征收户可接受补偿土地评估价格（扣除直接货币补偿土地评估价格）15 元/平方米/月，一次性发放 12 个月的临时过渡安置补助费，被征收户延后签约的，临时过渡安置补助费按月份核计依次递减。如一次性发放 12 个月期满后，被征收户置换土地仍未得到安置的，继续发放临时过渡安置补助。政府若有提供过渡安置房，选择政府提供过渡安置房过渡的，则不予发放临时过渡安置补助费；已经领取临时过渡安置补助费的，不得再申请政府提供过渡安置房。

被征收户在本方案正式施行之日起 30 日内签订征收补偿安置协议且完成搬迁腾空房屋、结清水、电、通讯、燃气等费用的，被征收户可接受补偿的房屋建筑面积 500 元/平方米一次性征收奖励，被征收户延后签约的，征收奖励按月份核计每月依次

递减 100 元/平方米，不足一个月的按照一个月计算。

（六）其他补偿安置措施仍按照“原补偿方案”有关规定执行。本方案发布前有关政策规定与本方案不一致的，以本方案为准。本实施方案实施过程中的具体适用问题由白沙黎族自治县住房和城乡建设局会同相关部门负责解释。

七、工作要求

（一）提高思想认识，加强沟通协调。为确保我县城市更新工作的高质量发展，各相关部门要充分认识到城市更新改造工程对我县经济和社会发展的重要意义和紧迫性，认真履行好工作职责，充分发挥职能作用，加强沟通协调能力，提高工作效率，密切协作配合形成工作合力，坚持问题导向实现改造工作持续推进，全力做好县城市更新工作落实。

（二）明确责任目标，提高工作效率。在实施城市更新征收工作中，依据法律法规规范开展征收工作，严格按照征收方案组织征收补偿安置工作，落实好、维护好、满足好群众的正当利益和合理要求，确保征收工作的顺利推进；各相关部门要明确征收工作责任，强化协调联动机制，切实提高征收工作效率，确保按时保质完成目标任务。

（三）严肃工作纪律，确保有序开展。各相关部门要树立大局意识、服从意识，严肃工作纪律，强化工作作风，履职尽责，严格按照要求完成工作任务，加强征收工作监督检查，严明各项工作纪律要求，推动征地拆迁、房屋征收工作规范有序、廉洁

高效运行，确保征收工作顺利开展取得实效。

（四）加强工作监督，严格法律责任。城市更新征收工作开展过程中，有不履职或履职不到位，不作为或乱作为，随意调整补偿安置标准，徇私舞弊，弄虚作假，贪污受贿等违规违纪情形的，提交纪委监委给予纪律处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。实施征收工作起，实施单位、相关部门、单位及其工作人员，以及被征收户在征收补偿工作中存在其他违法违规行为的，按相关法律法规的规定予以处理。被征收户提供虚假证明材料骗取征收补偿、补助、奖励款的，依法追缴；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

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

2025 年 10 月 16 日印发
