

白沙黎族自治县人民政府文件

白府〔2025〕137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）征收补偿 安置方案（修订）》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）征收补偿安置方案（修订）》已经十六届县政府第108次常务会议审议同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

《白沙黎族自治县牙叉镇城市更新项目（一期）征收补偿安置方案（修订）》自印发之日起施行。2022年12月23日印发的《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》
（白府〔2022〕114号）同时废止。


白沙黎族自治县人民政府
2025年9月24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） 征收补偿安置方案（修订）

为规范白沙黎族自治县牙叉镇城市更新项目（一期）（以下简称“本项目”）征收补偿安置工作，保障被征收人的合法权益，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》《白沙黎族自治县房屋征收补偿安置暂行办法》（白府办〔2022〕32号）等有关法律法规及政策规定，结合项目实际情况，制定本方案。

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》文件精神及国务院关于棚户区改造有关工作要求，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

牙叉镇城市更新项目（一期）主要包括：金沙北路片区、粮食路片区、石油路片区、卫生路片区、碧水路片区、金沙西路片区、牙叉中路片区、滨河南路片区、金沙南路片区（具体以项目规划红线为准）。

四、征收期限

项目征收期限从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

县政府为本项目征收补偿安置的主体，县住房和城乡建设局为本项目房屋征收部门。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安置工作。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人。

六、补偿安置措施

（一）补偿政策

1. 补偿方式

本项目征收补偿安置采取直接货币补偿、直接货币补偿加购买回迁安置房两种补偿方式，具体由被征收人自行选定。

2. 被征收房屋的补偿及产权人的认定

（1）根据区位、面积、结构、用途等因素，以被征收房屋类似房地产市场评估价确定。被征收房屋的面积、结构、用途一般以房屋权属证书记载为准。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，以县政府依法调查、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。

（2）被征收土地及房屋的产权人一般以房屋权属证及土地使用权证记载为准，如存在产权人与证载不一致，可参考以下情况进行确权：

①与原产权人购买房屋，未能办理过户的，有购房合同或协议，经原产权人自愿放弃房屋所有权后。责任单位收集相关证明材料，属房改房、集资房的由归属单位出具居住证明，不属单位房改房、集资房的由片区居委会出具居住证明，提交指挥部对产权进行确认。

②与原产权人购买房屋，未能办理过户，有购房合同或协议，

但原产权人已去世或找不到。责任单位收集相关证明材料，属房改房、集资房的由归属单位出具居住证明，不属单位房改房、集资房的由片区居委会出具居住证明，由县住房和城乡建设局对相关信息公示 5 天，公示期届满后无异议的提交指挥部对产权进行确认。

③产权人已去世，应到公证处办理法定继承手续。如遇特殊情况无法在公证处完成法定继承手续的，经指挥部同意后方可由相关继承人到指挥部，在没有利害关系的第三方（指挥部工作人员、责任单位工作组人员或居委会人员均可）见证下签署继承协议并签字按手印。

3. 选房方式

被征收人选择购买回迁安置房的，依照签订征收补偿协议顺序选房。

4. 国有土地征收补偿

（1）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。

（2）被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。

(3) 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。

5. 国有土地上房屋征收补偿

(1) 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，如符合房改政策的参照职工房改政策，扣除房改时已补交之房款后，按照完全产权关系之类似房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。

(2) 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。

（3）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。由原单位或工作组把确权名单提交指挥部，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，应参考同一楼栋其他房产证予以考虑；若存在仅有部分产权的，为避免造成政府损失，应按同一楼栋个人占比最小部分之产权为参考依据，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、房改房、经济适用房等政策性住房未办理房产证，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 基础配套设施费及按类似房地产评估价 1.5% 计算的相关费用后给予补偿，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基础配套设施费和按类似房地产评估价 1.5%计算的相关费用后给予补偿。

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收。

（4）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。

⑤2018 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。

6. 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。

（1）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：

A. 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。

B. 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。

（2）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。

7. 集体建设用地上房屋征收补偿

（1）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，参照国有划拨土地上私人住宅房屋进行补偿。

（2）无房屋权属证或合法批建手续的集体土地上建成之房屋，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：

①1999 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房屋标准进行补偿。

②1999 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之房屋标准进行补偿；占地面积不超过175平方米而建筑面积超出525平方米以上，或建筑面积在525平方米以内但楼层超过三层以上的部分，或占地面积超过175平方米且建筑面积超过525平方米以上部分，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。

③2020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。

8. 其他相关补偿

（1）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。

（2）有以下情形之一的房屋或房屋部分，不予补偿：

①超过批准期限的临时建筑；

②被认定为违法建筑的房屋或房屋部分、构筑物及附属物；

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不当增加补偿费用的行为的，不予补偿；

④其他依法及本方案不予补偿的房屋或房屋部分。

本方案未涉及的房屋类别，以房地产价格评估机构确定的标准进行补偿。

（二）回购安置房政策

1. 符合本方案给予补偿（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。

2. 征收经营性用房（以土地和房屋权属证书记载性质为准），被征收人选择购买用于产权调换住宅房屋的，按照被征收经营性用房建筑面积 1:1.2 的比例提供房源并结算。

3. 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。

4. 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。

5. 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方案规定的可购买面积。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：

（1）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。

（2）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。

不属于本方案征收补偿的房屋部分不予提供用于产权调换的房屋房源。

（三）奖惩措施

1. 补助奖励

（1）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，根据本方案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 3 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。3 个月期满后，被征收人仍未得到安置的，继续发放临时过渡安置补助。县政府若有提供过渡安

置房，选择政府提供安置房过渡的，不再给予临时过渡安置补助。已经领取临时过渡安置补助费的，不得再申请公租房。

（2）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。

（3）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。

（4）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：

①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（收益高、临主要干道按市场评估价值的 30%，收益较高、临次干道按市场评估价值的 20%，收益一般、临小路按市场评估价值的 10%，具体标准由指挥部进行认定）：

A. 持有经营许可证并正常营业中；

B. 被征收前 1 年依法纳税。

②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。

③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。

④自改铺面不给予停产停业补助。

⑤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。

⑥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。

⑦住宅自行改为经营性用房的，原则上不给予回购住宅安置房用于产权调换；但在用于产权调换的房屋数量充足情况下，结合被征收人意愿，可适当允许按被认定的实际经营面积的一定比例回购用于产权调换的房屋。

（5）属于本方案规定不予补偿、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。

（6）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：

①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的 5%给予每户一次性奖励，私人住宅可按土地面积一半增加回购安置住房；

②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的 3%给予每户一次性奖励；

③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的 1%给予每户一次性奖励；

④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。

⑤被征收人在公布征收决定之日起 90 日前签订征收补偿协议并完成搬迁腾空房屋的，回购价格可按住宅房屋 5000 元/m²给予优惠，被征收人在公布征收决定之日起 90 日后签订征收补偿协议并完成搬迁腾空房屋的，不享受优惠价格，按市场评估价给予回购。

⑥无自主产权房屋且居住在征收范围的所在单位职工，由本单位出具证明确认，在规定时间内签订房屋征收补偿安置协议，并在协议约定时间内完成搬迁腾空的，按照 3000 元/户给予奖励，同时一次性给予 5000 元/户的补助（含搬迁补助费）。

以上提及的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。

2. 强制执行

被征收人不配合征收，在征收决定公告确定的签约期限内未签订补偿协议的，由白沙黎族自治县人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，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，白沙黎族自治县人民政府申请人民法院强制执行。

（四）其他补偿安置政策

1. 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。经指挥部同意后可由相关权益人到指挥部，在没有利害关系的第三方（指挥部工作人员、责任单位工作组人员或居委会人员均可）见证下签署赠与等财产分割协议，并扣除按类似房地产评估价 1.5% 计算的相关费用后给予补偿。

2. 低收入家庭、低保家庭政策

（1）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。

（2）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低收入家庭、低保家庭，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。

3. 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的房屋，可选择分期付款、保障配租等其中一种方式进行安置：

（1）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。

（2）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。

4. 教育、就业、社会保障及其他政策

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

（7）其他扶持及税费减免政策依法按有关规定执行。

（8）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。

七、工作要求

（一）加强组织领导，强化工作责任。为确保我县城市更新改造工程的高质量发展，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，要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项目改造工作落实。

（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，要依据法律和政策行政执法、规范征收工作程序，严格按照征收方案组织落实征收补偿安置工作，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。各相关部门要坚持大局意识、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，以及被征收人在征收与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。被征收人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。

附件：白沙黎族自治县牙叉镇城市更新项目（一期）
评估基准价表

附件

白沙黎族自治县牙叉镇城市更新项目（一期）
评估基准价表

估价时点： 年 月 日

一、土地					
牙叉镇					
	用途	住宅用地（出让，容积率 2.0）	住宅用地（划拨，容积率 2.0）	宅基地（划拨，容积率 2.0）	村集体建设用地
评估单价	万元/亩	159.07	95.47	95.47	
	元/m ²	2386	1432	1432	
二、房产					
房产类型	结构	房屋重置单价	房地合估价	房屋市场价	综合修正系数
		元/m ²	元/m ²	元/m ²	
房改房、集资房、单位房、私人住宅	框架			5250	96%
房改房、集资房、单位房、私人住宅	混合			5030	93%
房改房、集资房、单位房、私人住宅	砖木			4570	88%
自建房屋	框架一等	1,900			95%
自建房屋	框架二等	1,806			94%
自建房屋	混合一等	1,680			92%
自建房屋	混合二等	1,416			91%

自建房屋	混合三等	1,376			90%
自建房屋	砖木一等	1,220			88%
自建房屋	砖木二等	990			85%
自建房屋	砖木三等	820			80%
备注					

二、房屋装修

装修档次	1	2	3	4	5	备注
装修标准	简单装修	简+装修	简/普装修	普通装修	普+装修	超出本表标准范围的另据实评估。
评估单价	50-300	350	400	450	500	
装修档次	6	7	8	9	10	
装修标准	普/中装修	中档装修	中+装修	中/高装修	高档装修	
评估单价	550	600	650	700	800-900	

三、附属物

参考白沙黎族自治县征地拆迁房屋及地上附着设施补偿标准

四、修正体系

1、评估价=房屋市场价×修正系数+装修评估价；
2、土地不作修正。房屋结构差异已经体现在房屋市场价中，房屋结构不再另作修正。

3、房屋年限修正

年限段	1982 年 12 月 1 日之前	1982 年 12 月 1 日至 1992 年 12 月 1 日	1992 年 12 月 1 日至 2002 年 12 月 1 日	2002 年 12 月 1 日至 2012 年 12 月 1 日	2012 年 12 月 1 日至 2022 年 12 月 1 日	控制最高修正系数
修正值	-20.5%	[-20.5%~-15.5%]	[-15.5%~-10.5%]	[-10.5%~-5.5%]	[-5.5%~-0.5%]	99.50%

4、现场勘查修正

现场勘察状况	房屋质量及维护状况差	房屋质量及维护状况较差	房屋质量及维护状况一般	房屋质量及维护状况较好	房屋质量及维护状况好
修正值	[-2%，-1.5%]	[-1%，-0.5%]	0%	[0.5, 1%]	[1.5, 2%]

5、回购基 准价	住宅：5000 元/m²。					
6、扣除重 置价格	年份	框架	混合	年份	框架	混合
	2022	1900	1680	2001	1375	1155
	2021	1875	1655	2000	1350	1130
	2020	1850	1630	1999	1325	1105
	2019	1825	1605	1998	1300	1080
	2018	1800	1580	1997	1275	1055
	2017	1775	1555	1996	1250	1030
	2016	1750	1530	1995	1225	1005
	2015	1725	1505	1994	1200	980
	2014	1700	1480	1993	1175	955
	2013	1675	1455	1992	1150	930
	2012	1650	1430	1991	1125	905
	2011	1625	1405	1990	1100	880
	2010	1600	1380	1989	1075	855
	2009	1575	1355	1988	1050	830
	2008	1550	1330	1987	1025	805
	2007	1525	1305	1986	1000	780
	2006	1500	1280	1985	975	755
	2005	1475	1255	1984	950	730
	2004	1450	1230	1983	925	705
	2003	1425	1205	1982	900	680
	2002	1400	1180	1981	875	655

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 9 月 24 日印发
