

# 海口市人民政府办公室文件

海府办规〔2021〕11号

---

## 海口市人民政府办公室关于印发 《海口市国有土地上房屋征收补偿安置办法》的通知

各区人民政府，市政府直属各单位：

《海口市国有土地上房屋征收补偿安置办法》已经十六届市政府第178次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

# 海口市国有土地上房屋征收补偿安置办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范本市国有土地上房屋征收补偿工作，维护公共利益，保障被征收人合法权益，加快房屋征收补偿工作顺利推进，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》等法律法规和政策规定，结合我市城市发展实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内，因公共利益需要实施的国有土地上的房屋征收补偿安置工作，适用本办法。

**第三条** 区人民政府依法履行征收职责，负责本辖区内国有土地上房屋征收补偿安置工作。区人民政府确定的房屋征收部门组织实施本辖区的房屋征收补偿安置工作。

市房屋征收主管部门是本市国有土地上房屋征收的管理部门，对本市国有土地上房屋征收补偿安置工作进行指导、监督和管理。

市发改、财政、自然资源和规划、综合行政执法、公安、政府服务中心、教育、市场监管、民政、税务、人社和审计等其他相关主管部门按照各自职责，协同做好房屋征收与补偿工作。

**第四条** 被征收房屋符合以下条件的按本办法有关规定予以补偿：

(一) 有房屋所有权证、不动产权证书或合法批建手续的；  
(二) 没有房屋所有权证、不动产权证书或合法批建手续，经区人民政府集体研究认定应当给予补偿的，区人民政府可以根据相关法律法规政策，结合本辖区实际情况自行制定相关认定办法。

**第五条** 有下列情形之一的，不予补偿：

(一) 超过批准使用期限或有关批准文书中注明因建设需要应无条件拆除的临时建（构）筑物；

(二) 拆旧建新房屋的批准文书中，明确要求应当拆除而未拆除的房屋；

(三) 被认定为违法建（构）筑物。

区人民政府对征收补偿调查认定和报送数据的真实性、准确性、合法性负责，不得在编制和报送征收补偿安置概算时，将不予补偿的房屋或建（构）筑物纳入概算。

## 第二章 房屋征收补偿安置

**第六条** 征收住宅类房屋的，被征收人可以选择产权调换，也可以选择货币补偿。

**第七条** 征收住宅类房屋，符合本办法第四条第（一）项规定条件的，按证件记载的面积补偿安置；符合本办法第四条第（二）项规定条件的，按区人民政府认定的房屋面积补偿安置。选择货币补偿的，按照被征收房屋评估价给予补偿。

选择产权调换的，符合本办法第四条第（一）项规定条件房屋的应安置面积为证件记载的房屋面积；符合本办法第四条第（二）项规定条件房屋的应安置面积为区人民政府认定的房屋面积。

选择产权调换的，安置房面积和应安置面积相等部分不核算差价。安置房面积小于应安置面积部分，按照安置房成本价结算。安置房面积超过应安置面积的，超过应安置面积 10 平方米（含 10 平方米）以内的部分，按照安置房成本价结算；超过应安置面积 10 平方米以上至 20 平方米（含 20 平方米）以内的部分，按照安置房成本价的 1.2 倍结算；超出应安置面积 20 平方米以上的部分，按照安置房成本价的 1.5 倍结算。被征收人超出应安置面积选取单套安置房的，只能选取超出应安置面积最小值的安置房户型。选取多套安置房的，合计面积不得超过应安置面积 30 平方米（含 30 平方米），且按合计面积的超出部分结算。

被征收房屋为带公摊面积的单位住宅楼或商品住宅楼，选择产权调换的，最大应安置面积为被征收房屋套内面积，按被征收房屋套内面积 1:1 对应安置房套内面积进行调换和结算。选取的安置房套内面积超出应安置套内面积的部分，应加上其对应的公摊面积，按照本条第三项规定办理结算。

**第八条** 被征收房屋为非住宅类房屋（以权属证书记载为准）的，按照房屋性质用途评估补偿。

**第九条** 被征收房屋属于单位职工居住或按房改政策购买

的本市单位公有住房，按以下方式处理：

（一）职工原经省或市房改办批准按完全产权购买单位公有住房，且已按省或市房改办核定房价款额交清相应款项，或已按省或市房改办核定房价款额缴交了部分房价款但经产权单位同意并由职工补足相应房价款的，按照本办法第七条对购房职工予以补偿或安置。

（二）职工原经省或市房改办批准按部分产权购买单位公有住房，且已按省或市房改办核定房价款额交清相应房价款项的，根据产权比例对房屋权利人按照本办法第七条予以补偿或安置。

（三）职工原所购单位公有住房未经省或市房改办批准，职工及其配偶的任一方未购买过政策性优惠住房（含购买的房改房、解困房、公有住房、集资房、经济适用住房和限价商品住房）及领取职工住房补贴，且职工已按房改政策缴交了全部房价款，原产权单位同意放弃产权的，参照本条第（一）项的规定办理；职工已按房改政策缴交了部分房价款，原产权单位不同意放弃产权的，参照本条第（二）项的规定办理。

（四）职工所居住房屋原未办理房改审核审批手续及未经缴交相关房价款，且职工及其配偶的任一方未购买过政策性优惠住房（含购买的房改房、解困房、公有住房、集资房、经济适用住房和限价商品住房）及领取职工住房补贴，经产权单位同意放弃产权的，由职工向产权单位按被征收房屋类似房地产市场评估价补缴相应房价款后，按照本办法第七条对职工予以补偿或安置；

原产权单位不同意放弃产权的，按照本办法第七条对产权单位予以补偿或安置。

非本市单位的公有住房，根据产权单位意见可参照本市规定执行。

**第十条** 征收有国有土地权属证或不动产权证书的空地，涉及闲置土地的，由市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，按照评估价给予货币补偿。

征收有权属证或不动产权证的个人住宅用地的空地，选择货币补偿的，根据权属证或不动产权证记载的性质评估补偿。选择调换房屋的，应安置面积为权属证或不动产权证记载面积，按照本办法第七条规定办理。

征收无权属证或不动产权证的空地，经区人民政府按照有关程序和规定认定为可以给予补偿的住宅用地，选择货币补偿的，按认定的性质、面积评估补偿；选择调换房屋的，应安置面积为区人民政府认定的补偿面积，按本办法第七条规定办理。不属于住宅用地的，按照认定的性质、面积评估或有关标准给予货币补偿。

**第十一条** 被征收人符合本市规定的公共租赁住房保障对象条件，但被征收房屋面积不足 60 平方米的，可选择以下方式之一进行安置：

（一）共有产权方式。由政府补足调换 60 平方米回迁安置房的差价款，区住房保障中心作为房屋共有产权人，与被征收人

共同购买回迁安置房，双方按各自出资比例享有房屋权益及办理房屋产权登记，政府出资的资金从该项目不可预见费中支出。被征收人经济条件改善，有能力购买回迁安置房国有部分产权的，可将该部分产权按类似房地产市场评估价转让给被征收人，由区住房保障中心和被征收人按房屋转让的规定办理相关手续。

（二）货币补偿保障配租方式。由政府出资集中购买一定数量的 60 平方米安置房，纳入本市住房保障管理体系，由区住房保障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。

### 第三章 补助奖励

**第十二条** 被征收住宅房屋未经批准自行改变房屋用途作为经营性用房使用的，应当按照住宅房屋给予征收补偿，原则上不予提供商业用房安置。但本办法公布前住宅已作为商业门面使用且办理了工商营业执照的，对其底层房屋实际用于经营的部分可以对被征收人给予适当补助，被征收人在规定时间内签订协议并搬迁腾空的，补助标准为 1500 元/平方米。被征收住宅房屋改变房屋用途作为经营性用房的，区人民政府应予以公示。

被征收住宅房屋改变房屋用途作为办公、生产、仓储、教学等场所的，不按照本条规定补助。

**第十三条** 住宅类房屋的被征收人选择产权调换安置房，自行安排临时安置的，按照选择的产权调换面积（最大不超过应安

置面积) 给予 25 元/平方米/月, 每户最低不低于 1000 元/月的临时安置补助。

被征收人在发布征收公告之日起 30 日内签订协议的, 原则上一次性发放 24 个月的临时安置补助费(具体一次性发放的月数可根据项目实际情况调整), 自腾空居住房屋并结清水、电、通讯、燃气、物业管理等费用之日起计发。被征收人延后签约的, 按月份计依次递减。一次性发放月数期满后, 被征收人仍未得到安置的, 继续发放。

被征收房屋属于党政机关及派出机构行政办公用房, 按行政办公场所相关规定和建成标准另行安排建设的, 不补偿亦不结算, 给予适当的临时安置补助费。

**第十四条** 选择货币补偿的, 搬迁补助费按相应的被征收房屋面积乘以 22 元/平方米计算; 选择调换房屋的, 搬迁补助费按相应的应安置面积乘以 22 元/平方米计算(含两次搬迁)。搬迁补助费应一次性支付, 每户不足 500 元的, 补足至 500 元。

**第十五条** 因征收非住宅类房屋(以权属书记载为准)造成停产、停业的, 一次性给予 12 个月的补助。补助标准为: 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。

**第十六条** 被征收人在规定期限内签订征收补偿协议并腾空房屋(含空地)的, 给予每户 2 万元的奖励。户的界定以征收



补偿方案规定为准，特殊情形的按照本办法第二十二条规定办理。选择产权调换的，按照选择的产权调换面积（最大不超过应安置面积）给予 70 元/平方米的安置房产权登记补助。

#### 第四章 附则

**第十七条** 被征收房屋的面积、结构、性质以房屋所有权证、不动产权证书记载为准。

未经登记的房屋面积，由区人民政府根据《房产测量规范》依法调查认定。

本办法所指房屋，均为框架、混合、砖木（瓦）结构房屋，不含简易结构和附属物。除有明确规定外，房屋面积均指建筑面积。

区人民政府应当将房屋的权属、用途、建筑面积等情况的调查认定结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第十八条** 被征收房屋有房屋所有权证、不动产权证书或合法批建手续的，根据土地、房屋的性质、用途和区位等因素，按照类似房地产的市场价格评估。被征收房屋没有房屋所有权证、不动产权证书或合法批建手续，但经区人民政府集体研究认定应当给予补偿的，土地根据性质、用途和区位等因素评估，房屋按照重置全价结合成新率评估。

根据《海口市人民政府关于公布执行海口市城镇建设用土地土地定级及基准地价评估成果的通知》（海府函〔2021〕216号）

规定，住宅用地和商服用地评估的平均容积率设定为 2.5，有特殊规定的从其规定。

**第十九条** 安置房成本价由市人民政府根据实际情况发布指导价。

**第二十条** 区人民政府应将全部被征收人的补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第二十一条** 区人民政府违反本办法规定，擅自提高补偿标准，或者弄虚作假、隐瞒虚报的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

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。

**第二十二条** 房屋征收项目实施中涉及政策未明确的或者政策未覆盖的问题由区人民政府集体研究处理，并抄送市房屋征收主管部门。

**第二十三条** 本办法实施过程中的具体应用问题由市房屋征收主管部门负责解释。

**第二十四条** 本办法自发布之日起实施，有效期五年。本办法发布之日前已发布征收决定公告的项目不适用本办法。