洋浦经济开发区管理委员会关于印发

《洋浦经济开发区三都区房屋搬迁补偿

与安置暂行办法》的通知

各局委办、事业单位、办事处：

《洋浦经济开发区三都区房屋搬迁补偿与安置暂行办法》已经2019年第2次工委会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

洋浦经济开发区管理委员会

2019年3月14日

（此件主动公开）

洋浦经济开发区

三都区房屋搬迁补偿与安置暂行办法

第一章  总  则

第一条  为做好三都区的房屋搬迁补偿与安置工作，保障被搬迁人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《海南省土地征收补偿安置管理办法》《海南省集体建设用地管理办法》《海南省美丽乡村规划建设技术导则（试行）》等有关法律法规，参照《国有土地上房屋征收和补偿条例》相关程序规定，结合2013年10月原三都镇整体划归洋浦经济开发区后，统一开发区120平方公里搬迁安置政策等实际情况，制定本办法。

第二条  在三都区范围内，村集体土地已被全部征收或者村集体宅基地已被征收，搬迁该村土地上的房屋及地上附着物的，适用本办法。

第三条  三都区房屋搬迁补偿与安置暂行办法，结合实际制定，鼓励被搬迁人配合搬迁，被搬迁房屋按市场价评估补偿,搬迁安置实行保底购房，考虑被搬迁人生产生活需要，确保搬迁居民搬得出、住得稳，生活有改善、发展有前景。

第四条  房屋搬迁遵循民主决策、程序正当、公开公正、履行义务的原则。认定房屋性质、家庭土地联产承包经营户和安置人口，坚持以事实为根据、以法律为准绳的原则。

第五条  洋浦经济开发区管理委员会（下称“管委会”）负责统一领导开发区范围内房屋的搬迁补偿与安置工作。

搬迁安置办公室（下称“搬迁办”）是管委会的房屋搬迁安置部门。负责房屋搬迁补偿安置政策的起草和解释适用；起草房屋搬迁安置工作实施方案；组织采集搬迁范围内的航拍数据资料；起草公寓楼、临时宅基地分配方案；以管委会名义拟定并作出《房屋征收补偿决定》；补偿安置资格条件的审核认定；补偿安置款项的审批；签订房屋搬迁补偿协议或房屋搬迁补偿安置协议。

三都区办事处负责房屋搬迁的摸底调查；张贴公告；宣传政策；组织协议签订；配合执法机构完善法律手续；组织被征收房屋的强制拆除；发放补偿安置款项；组织搬迁安置户按规定时限腾退被征收房屋。

综合行政执法局（下称“执法局”）负责认定搬迁范围内的违法建筑；依法按程序组织拆除违法建筑。

规划建设土地局（下称“规划局”）负责组织评估被搬迁房屋及附着物；对房屋价格评估机构做出的复核结果进行认定；核定公布公寓楼安置房及铺面的市场评估价；负责规划临时宅基地；办理安置房的《不动产登记证》。

财政局负责筹措搬迁安置资金，确保及时拨付搬迁补偿与安置费用；监管搬迁安置资金的使用。

监察委、公安局、社会发展局、社会保障局、就业局等部门按各自职责，共同保障搬迁安置工作的顺利进行。

第二章  房屋征收

第六条作出房屋搬迁决定前，搬迁办应拟订三都区房屋搬迁补偿与安置办法，公开征求意见，经管委会批准后实施。

第七条搬迁办以管委会名义制定的《搬迁安置工作实施方案》，应明确搬迁补偿安置依据、各阶段工作期限、各部门职责分工和要求。

第八条  发布《搬迁公告》前，三都区办事处应开展以下调查摸底工作：

（一）调取搬迁村庄住户房屋范围内的航拍数据资料；

（二）调取搬迁村庄住户户籍档案；

（三）调取搬迁村庄住户家庭联产承包资料及粮农综合直补资料；

（四）了解搬迁村庄住户房屋情况，并拍摄照片存档；

（五）调取搬迁村庄住户用电用水资料；

（六）调查房屋及地上附着物（含集体财产）权属、结构、面积、实际居住人数等资料。

上述调查资料，应以住户为基础，按照法定的形式形成完整的调查档案,将调查档案副本分送搬迁办和执法局，并根据调查摸底情况，提出疑似违法建筑意见，移交执法局处理。

第九条  执法局征求三都区办事处、规划局、法制办、搬迁办等相关部门意见，依法调查相关违法事实，依法定程序制作认定和拆除违法建筑的法律文书，送达违法行为人，并按法定程序和期限牵头组织实施强制拆除违法建筑。

违法事实调查应包括宅基地和房屋来源、人员户籍状况、房屋建造时间、四至范围、面积、结构和房屋报建等方面内容。

第十条 下列建筑物或附着物，应当列为违法建筑：

（一）《搬迁公告》发布后新建、改建、扩建的；

（二）户口不在搬迁村庄的人员建设的（祖宅或在祖宅基础上改扩建的除外）；

（三）原籍不在搬迁村庄、户口在2013年10月9日之后迁入搬迁村庄的人员建设的；

（四）《搬迁公告》发布之前已认定为违法建筑的；

（五）其他违反法律法规建设的。

第十一条调查摸底期满，发布房屋《搬迁公告》。《搬迁公告》应当载明房屋搬迁范围、搬迁期限、房屋补偿安置政策依据、登记机构、被搬迁人申请登记的内容和期限、签约期限等事项。

第十二条  申请登记期限内，被搬迁人应持相关证明材料配合三都区办事处登记，三都区办事处核实的材料主要包括：房屋及附着物的权属、四至范围、建筑结构、面积和用途、家庭成员等情况。

对不配合登记的，由三都区办事处通过影像、勘测等方式取证，经集体经济组织确认，作为补偿依据。

第十三条  申请登记期满，三都区办事处将登记事项核实结果在搬迁范围内公示并拍照保全证据，公示期15天。

在公示期内无异议的，核实结果可作为房屋补偿安置的依据；有异议的，由三都区办事处再次调查核实，异议成立时予以更正，异议不成立时说明理由，并再次公示确认。

第十四条  对公示确认的调查登记结果不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。行政复议或行政诉讼期间，不影响整体搬迁工作的正常进行。

第十五条  三都区办事处将被搬迁人申请登记、调查核实和公示确认的资料归入被搬迁人档案，移交搬迁办，并保留档案副本。

第十六条  规划局参照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的规定，组织选定房屋价格评估机构。

房屋价格评估机构由被搬迁人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由规划局采取抽签方式确定。

第十七条  三都区办事处配合房屋价格评估机构开展评估工作。被搬迁人合法房屋及附着物的评估结果，三都区办事处应予张榜公示。

在公示期内无异议的，评估结果将作为房屋补偿的依据；有异议的，可参照《国有土地上房屋征收评估办法》的规定申请复核、鉴定。

第十八条  办事处依据搬迁安置工作实施方案，积极做好被搬迁人动迁工作并予以记录，促进被搬迁人按期签订协议。

第十九条  《搬迁公告》规定的签约期满，仍不签订协议的，搬迁办应以管委会名义拟定并作出《房屋征收补偿决定》，依法送达被征收人，并在房屋搬迁范围内予以公告。

《房屋征收补偿决定》应包括被搬迁房屋位置、面积、结构、补偿安置方式、补偿金额和支付期限、搬迁期限、行政复议和行政诉讼权利等事项。

第二十条  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；或者复议、诉讼后补偿决定被维持，仍不搬迁的，搬迁办应以管委会名义依法申请人民法院强制执行。

第二十一条  人民法院裁定准予强制执行补偿决定后，管委会组织相关单位，对补偿决定确定的被征收房屋实施强制拆除。

第三章  房屋补偿与安置

第一节  房屋补偿

第二十二条  搬迁合法房屋，按照协议或《房屋征收补偿决定》，予以补偿。

拆除违法建筑，不予补偿。

第二十三条  合法房屋补偿（不包括集体财产），包括：

（一）房屋及附着物补偿费：按评估价补偿，但房屋建筑面积超过525平方米的部分，不予补偿；

（二）搬家费：每户3000元。

第二十四条  集体财产的处理。以村小组为单位进行申报，按评估价进行补偿。使用财政资金投资建设的，不予补偿。

第二节  安置条件、对象及组户

第二十五条  户口在搬迁村庄，合法房屋被搬迁的家庭土地联产承包经营户，应予以补偿安置。

第二十六条  家庭土地联产承包经营户资格，依据家庭土地联产承包经营合同、家庭土地联产承包经营权登记、土地联产承包经营权证，结合粮农综合直补发放等情况综合认定。

第二十七条  搬迁安置户内的下列人员，列为安置人口：

（一）截至《搬迁公告》发布之日的原籍人口。指祖居搬迁村庄，户籍为搬迁村庄常住户口，在家庭土地承包经营权合同或登记中有记载或有佐证予以认定的人员；

（二）截至《搬迁公告》发布之日的自然增长人口。指因嫁给本条第（一）项人员，或本条第（一）项男子婚生，或本条第（一）项人员依法收养的（外嫁女收养的除外），户籍为本户常住户口的人员；

（三）截至《搬迁公告》发布之日的户口临时迁出人员。指原为本条第（一）、（二）项人员，因上学、参军、劳教、服刑等原因，户口临时迁出的人员；

（四）截至《搬迁公告》发布之日的入赘女婿及其子女。指户口已迁入搬迁安置纯女户内的入赘女婿（一户纯女户家庭只认定一名入赘女婿），及其与搬迁安置户女儿婚生的已落户到该搬迁安置户内的子女，或者与搬迁安置户女儿已形成继（养）子女关系的未成年子女；

（五）违反计划生育政策所生子女。指户口在搬迁安置户内，系本条第（一）、（二）、（三）、（四）项人员，在《搬迁公告》发布之日前超生的家庭人口，按计生相关规定处理后，再予安置；

（六）已领取《独生子女父母光荣证》的独生子女户，可增加一个人口的安置份额（2016年1月1日前，按国家计划生育政策只能生一个子女的除外）；纯二女户，凭《计生服务绝育证》和计生部门的纯二女户证明材料，可增加一个人口安置份额。

独生子女户、纯二女户增加一个人口安置份额的待遇包括：安置房和铺面面积、保底购房补贴、搬迁奖励。

第二十八条  搬迁安置户内的下列人员，不得认定为安置人口：

（一）截至《搬迁公告》发布之日，搬迁安置户家庭中已出嫁、死亡的人员；

（二）《搬迁公告》发布后，搬迁安置户家庭中新增的人口，主要包括：出生、嫁入（或入赘）、迁入、收养等；

（三）挂靠户口的非直系血亲家庭成员；

（四）国家机关、国有企事业单位正式在编及其退休人员。

第二十九条  安置组户以户口簿为基础，按现自然户进行安置。

搬迁安置户有多个儿子的，截至《搬迁公告》发布之日，可将已达到22周岁法定婚龄的儿子分户安置。父母双方不能单独组户安置，父母双方或一方须与未达到分户条件的儿子组户安置。所有儿子均达到分户条件时，父母双方或一方可与任一个儿子组户安置。

第三节  安置方式及待遇

第三十条  搬迁合法房屋且符合安置条件的，按照搬迁安置协议或《房屋征收补偿决定》，予以补偿和安置。

签订搬迁补偿安置协议的，搬迁安置户可以自主选择公寓楼、货币化、临时宅基地等三种安置方式中的一种，进行补偿和安置；对作出补偿决定的，只按货币化方式补偿和安置。

第三十一条  选择公寓楼安置方式的，给予以下补偿和安置待遇：

（一）提供公寓楼供搬迁安置户购买

管委会统一建设公寓楼，1—3人户按90平方米建筑面积提供公寓楼供搬迁安置户按市场评估价购买，每增加1人，增加30平方米建筑面积。

领取安置公寓楼后，由搬迁安置户户主申请，可按有关规定办理《不动产登记证》。

（二）房屋及附着物补偿：

1.房屋补偿费：按评估价补偿，但房屋建筑面积超过525平方米的部分，不予补偿。此项补偿费用于购买公寓楼结算。

2.附着物补偿费：按评估价补偿。

3.搬家费：每户3000元。

（三）安置待遇：

1.保底购房补贴：按每个安置人口30平方米建筑面积的标准保障搬迁安置户购房，搬迁安置户所获得的房屋补偿费达不到购房保障标准的，差额部分给予补贴。

保底购房补贴计算公式为：保底购房补贴＝公寓楼安置房每平方米市场评估价×30平方米×搬迁安置人口数－搬迁安置户房屋补偿费。

2.铺面及储藏室：人均分配6平方米建筑面积商业铺面（可按市场评估价给予货币化补偿）。分配一处储藏室（按家庭安置人口数，折合每人6000元）。

3.节约安置用地补贴：参照原30平方公里区域节约宅基地奖励的标准执行。

4.五年安置及水电燃气补助

标准为：每个安置人口11274元。

5.入住公寓楼补贴

补贴年限为30年，标准为：

1人户，1000元/月。

2～4人户，2000元/月。

5～7人户，3000元/月。

8人以上户，3500元/月。

6.生活补助

按搬迁安置协议确定的安置人口数，每人每月发放300元生活补助，补助年限为30年。对安置人口死亡的，从死亡的次月起，停发生活补助。

**7.养老补助、合作医疗及大学生学费补助**

（1）养老补助

凡男满60周岁、女满55周岁的安置人口，每人每月给予400元的养老补助。签订搬迁安置协议时，男满60周岁、女满55周岁的安置人口，从签订搬迁安置协议的当月发放养老补助；签订搬迁安置协议后，男满60周岁、女满55周岁的安置人口，从次月起发放养老补助。享受养老补助的，不再享受每人每月300元生活补助。

（2）合作医疗个人参合金

由搬迁安置户依照相关政策先行缴纳合作医疗个人参合金。对具有三都区户口的安置人口，再按缴纳金额全额补贴。补贴年限为10年。

（3）大学生学费补贴

搬迁安置协议确定的安置人口，考上全日制本科院校的，在校期间按每人每学年给予3000元学费补助；考上全日制专科院校的，在校期间按每人每学年给予2000元学费补助。

**8.丧葬场租补助**

安置人口死亡时，有三都区户口的，其户籍注销后，给予8000元丧葬场租补助。

**9.物业管理费缴纳**

选择公寓楼安置方式的搬迁安置户，前10年物业管理费由管委会代缴。

第三十二条  选择货币化安置方式的，由搬迁安置户向辖区办事处申请，经搬迁办审批，按公寓楼安置方式所得，以货币化形式支付。其补助补贴及奖励，按公寓楼安置户的发放办法发放。

第三十三条 选择临时宅基地安置方式的，给予以下补偿和安置待遇：

（一）房屋及附着物补偿：

1.房屋补偿费：按评估价补偿，但房屋建筑面积超过525平方米的部分，不予补偿。

2.附着物补偿费：按评估价补偿。

3.搬家费：每户3000元。

（二）安置待遇：

依土地地形地貌现状，提供一块120平方米的临时宅基地，供搬迁安置户自建房屋，建房资金由搬迁安置户自筹解决。

搬迁村庄集体土地未全部征收的，在该村庄内未征用的土地上提供临时宅基地，搬迁安置户自建房屋可按规定办理不动产登记证；搬迁村庄集体土地已全部征收的，就近在毗邻村庄集体土地上提供临时宅基地，搬迁安置户自建房屋不能办理不动产登记证。

**第三十四条**  搬迁补偿协议与搬迁安置补偿协议审核后，搬迁办应组织对协议审核情况进行公示。公示内容包括：搬迁项目名称、搬迁户主情况（姓名、性别、身份证号）、所属村委会、搬迁房屋性质及面积总数、安置方式情况、家庭安置人口情况（姓名、性别、与户主关系、身份证号）、补偿补助奖励金额、签订协议时间等，公示期不少于5个工作日。

**第三十五条**  搬迁安置户涉及过渡安置的，可选择管委会过渡房过渡，也可选择自行过渡。

选择公寓楼安置方式的，过渡期从搬迁安置协议审批通过的次月起，至提供安置公寓楼的次月止；选择临时宅基地安置方式的，过渡期从搬迁安置协议审批通过的次月起，至提供临时宅基地后6个月的次月止。

过渡期间，享受下列补助：

**（一）过渡生活补助**

按搬迁安置协议确定的安置人口数，每人每月享受300元过渡生活补助。

**（二）过渡租房补助**

选择管委会过渡房过渡的，不享受过渡租房补助。选择自行过渡的，每户每月给予800元过渡租房补助。

**第三十六条**  搬迁安置户应按《分配安置房告知书》的规定时限领取安置房。领房时须出具《腾退交付房屋具结书》，并按《腾退交付房屋具结书》规定的时限，腾退搬迁安置协议涉及的所有套算房屋和用于过渡的安置房。搬迁安置协议涉及的所有套算房屋由管委会统一组织拆除，过渡安置房由管委会统一管理，搬迁安置户须积极配合。

从分配安置房的次月，开始发放生活补助和入住公寓楼补贴，计算该两项补助补贴的发放年限。

不按《腾退交付房屋具结书》规定的时限，腾退搬迁安置协议涉及的所有套算房屋和用于过渡的安置房的，未腾退房屋期间,停发其应享受的生活补助和入住公寓楼补贴。停发的补助补贴，不再补发。该两项补助补贴的发放年限，仍从安置房分配的次月起计算。

不按要求正常领取安置房的，未领房期间,停发其应享受的生活补助和入住公寓楼补贴。停发的补助补贴，不再补发。该两项补助补贴的发放年限，仍从安置房分配的次月起计算。

第四章  搬迁补偿安置的奖励

第三十七条  配合调查登记奖。对按期提供真实资料登记，积极配合调查核实登记信息，经公示确定登记信息真实的搬迁户或搬迁安置户，给予1万元奖励。

是否配合调查登记，根据调查组的书面陈述、完成调查登记的期限、是否真实提供登记信息等情况予以认定。

第三十八条  按期签订协议奖。对在规定期限内签订房屋搬迁补偿协议的搬迁户，给予1万元奖励。

对在规定期限内签订房屋搬迁补偿安置协议的搬迁安置户，给予2万元奖励。

是否按期签订协议，根据搬迁工作实施方案规定的签约期限、搬迁户签订协议的日期予以认定。

第三十九条  按期腾退房屋奖。对在规定期限内腾退被搬迁房屋的，给予1万元奖励。

第四十条  选择货币化安置方式附加奖。选择货币化方式的，在规定期限内签订协议的搬迁安置户，每个安置人口按2万元的标准给予奖励。

第五章  责任追究

第四十一条  参与搬迁安置的各单位和部门，要切实履行职责分工，落实“两个责任”，攻坚克难，统筹推进。对履职不力、推卸责任，造成不良后果的，将依纪依规追究党纪政纪责任。

第四十二条  参与搬迁安置的工作人员，要实事求是，公平公正执行搬迁安置政策。对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，将依纪依规追究党纪政纪责任；构成犯罪的，依法追究法律责任。

第四十三条 阻挠和扰乱搬迁安置工作，妨碍工作人员依法执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，依法追究法律责任。

第四十四条 被搬迁人隐瞒事实真相、虚构事实，以伪造证明材料、涂改搬迁安置资料等手段骗取搬迁安置待遇的，将责令其退还非法所得，并依法追究法律责任。

第六章  附  则

第四十五条  本办法所称的搬迁户，是指在房屋搬迁范围内，合法房屋被搬迁，只予以补偿的家庭户。本办法所称的搬迁安置户，是指在房屋搬迁范围内，合法房屋被搬迁，予以补偿和安置的家庭户。

第四十六条  本办法所称的房屋搬迁补偿协议，是指仅涉及补偿的协议。本办法所称的房屋搬迁补偿安置协议，是指涉及补偿和安置的协议。

第四十七条  本办法是搬迁三都区集体土地上房屋通用的补偿安置方案，由搬迁办负责解释。

第四十八条  本办法自2019年1月10日起施行。该办法仅适用洋浦管委会所辖区域。

洋浦经济开发区安置小区房屋价格标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **小区名称** | **房屋类别** | **成本优惠价（53％）** | **成本价（81％）** | **建安成本价** | **市场评估价** |
| 常乐花园 | 保障房 | 900元 | 1380元 | 1698元 | 3417元 |
| 瑞洋小区 | 公寓楼 | 943元 | 1441元 | 1780元 | 4068元 |
| 信立小区 | 公寓楼 | 1058元 | 1616元 | 1996元 | 4068元 |
| 德馨南区 | 公寓楼 | 1058元 | 1616元 | 1996元 | 4068元 |
| 德馨北区 | 公寓楼 | 1058元 | 1616元 | 1996元 | 4068元 |
| 119亩  安置区 | 公寓楼 | 1488元 | 2275元 | 2809元 | 4952元 |
| 盘龙  安置区  （一期） | 待定 | 待定 | 待定 | 待定 | 待定 |