

# 琼海市人民政府办公室文件

海府办规〔2024〕10号

## 琼海市人民政府办公室 关于印发琼海市征收农村宅基地及房屋 补偿安置管理办法的通知

各镇人民政府、彬村山华侨经济区管委会，市政府各工作部门：

《琼海市征收农村宅基地及房屋补偿安置管理办法》已经十六届市政府第77次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

琼海市人民政府办公室

2024年11月22日

（此件主动公开）

# 琼海市征收农村宅基地及房屋 补偿安置管理办法

## 第一章 总 则

### 第一条【制定目的】

为规范琼海市征收农村宅基地及房屋补偿安置工作，保障被征收人合法权益，促进土地资源节约集约利用，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》《中华人民共和国民法典》《海南自由贸易港征收征用条例》等有关法律法规规定，结合琼海市实际，制定本办法。

### 第二条【适用范围】

琼海市行政区域范围内征收农村宅基地及房屋补偿安置工作，适用本办法。

### 第三条【补偿安置原则】

农村宅基地及房屋征收补偿安置遵循程序合法、公平合理、公正公开、保障居住、妥善安置的原则。

### 第四条【职责分工】

琼海市人民政府是征收农村宅基地及房屋补偿安置工作的组织实施主体。

自然资源和规划部门负责指导农村宅基地及房屋的征收补偿安置工作。

拟征收土地所在镇人民政府负责实施征收农村宅基地及房屋补偿安置的具体工作。

财政、农业农村、住房和城乡建设、人力资源和社会保障等有关部门，在各自职责范围内做好补偿安置相关工作。

## 第二章 补偿安置标准

### 第五条【宅基地面积认定标准】

被征收农村宅基地有不动产权证书（含土地使用权证书）或申请审批用地等合法手续的，按证件记载面积确认宅基地面积。无证件但有合法土地权属来源的，按被征收的房屋基底占地面积确认宅基地面积。

### 第六条【房屋补偿标准】

征收符合下列条件之一的房屋，按照市政府最新批准的房屋参考基价进行补偿：

（一）有合法不动产权证书（含房屋所有权证书）或有合法报建手续的房屋，建筑面积以证件记载为准；

（二）有合法土地权属来源或世居、继承等证明手续的房屋，或因历史原因虽无合法权属证书或合法报建手续，但未被认定为违法违章建筑的房屋，建筑面积根据《房产测量规范》依法调查认定。

市政府应当将被征收房屋的权属、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。

### **第七条【不予补偿情形】**

有下列情形之一的，不予补偿：

（一）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；

（二）被认定为违法违章的建（构）筑物；

（三）土地征收预告公告发布后突击抢建的建（构）筑物。

### **第八条【安置对象认定】**

属下列情形之一的人员，应确认为安置对象：

（一）具有被征地户籍和农村集体经济组织成员身份，享受村集体福利（分红）待遇的人员及其户籍在册子女（含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）；

（二）土地征收预告公告发布前已办理婚姻登记手续，长期在被征地农村集体经济组织生活，在原户籍所在地未享受宅基地使用权益，具有被征地农村集体经济组织成员身份的上门女婿、入嫁媳妇。

（三）婚后未在被征地生活，但户籍仍在被征地农村集体经济组织，在嫁入地本人及其配偶未享受宅基地使用权益，具有被征地农村集体经济组织成员身份的人员及其同一户籍在册并随其生活的未成年子女。

（四）原籍在被征地农村集体经济组织，因外出工作或侨居国外等原因户籍已迁出，但在土地征收预告公告发布之日前在本村

有自有住房的人员。

（五）新出生婴、幼儿因客观原因未及时进行申报户籍登记的，按《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，由被征地村委会调查上报，被征地所在镇人民政府审核通过后按其父母的安置对象类型进行认定。

（六）其他特殊情况需列入安置范围的，由本人提出申请，被征地村委会调查上报至被征地所在镇人民政府审核通过后认定为安置对象。

农村集体经济组织成员身份的确认按照琼海市现行的农村集体经济组织成员身份确认的相关规定执行。

#### **第九条【安置人口的例外情形】**

属下列情形之一的人员，不计入安置人口：

（一）在规定的签订征收补偿安置协议截止日期之日未出生的人员；

（二）在征收补偿安置协议签订前死亡的人员；

（三）土地征收预告发布之日后，嫁入、入赘、迁入、收养的人员；

（四）挂靠户口的非直系血亲家庭成员；

（五）已享受过福利分房、政策保障性住房、安置房等政策的人员；

（六）依照国家法律法规不应当计入安置人口的其他情形。

#### **第十条【农村集体经济组织成员安置户的认定】**

征收农村宅基地及房屋按户进行安置。本办法所称“户”是指以农村集体经济组织成员名册为依据,取得本村集体经济组织成员身份,享受集体资产分配,履行集体成员义务的农村集体经济组织成员家庭自然户(其他家庭成员跟随户主安置)。夫妻应同为一户,且至少有一个子女与父母同为一户。有多个子女的家庭,子女已满法定结婚年龄或者已依法登记结婚的,可独立作为一户。“五保户”由市政府统一进行安置。

### **第十一条【华侨和外出人员安置户的认定】**

符合本办法第八条第(四)款规定的华侨和外出人员,以迁出第一代华侨和外出人员作为基本户,并将随迁家庭成员以及在外出生的后代一并计入第一代迁出华侨和外出人员户主名下登记,不再独立分户。迁出第一代华侨和外出人员已故的,以其所有法定继承人登记为一户,并按一户实施安置。华侨和外出人员与本村其他集体经济组织成员共有房屋的,按共有进行安置。

华侨和外出人员的身份确认由被征收土地所在镇人民政府根据护照、身份证和户口簿等相关证件或证明材料进行认定。

## **第三章 安置方式**

### **第十二条【安置方式】**

征收农村宅基地和房屋的,根据实际情况从以下方式中选取一种方式进行安置:

- (一) 重新安排宅基地自行建房；
- (二) 住房安置；
- (三) 货币补偿。

### **第十三条【安置区域】**

在《琼海市国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的城市规划区内（即嘉积城区内）征收宅基地及房屋，原则上不再安排宅基地建房，应采取住房安置或者货币补偿。

在《琼海市国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的城市规划区外征收宅基地及房屋，有集中建设安置区条件的，应采取政府统建安置房或统一安排宅基地予以安置；没有集中建设安置区条件的，由被征地农村集体经济组织在国土空间总体规划确定的村庄建设预留用地范围内重新安排宅基地建房，或由市政府统一购买商品住房或政策性保障住房进行住房安置。

重新安排宅基地涉及占用农用地和未利用地的，按照相关规定办理农用地转用审批手续。

### **第十四条【宅基地建房】**

重新安排宅基地自行建房是指在市政府统一规划的安置区内或由被征地农村集体经济组织在国土空间总体规划确定的村庄建设预留用地范围内，重新安排宅基地给被征收人自行建房。

被征收人选择重新安排宅基地自行建房的，适用下列规定：

- (一) 被征地农村集体经济组织重新安排宅基地给被征收人自行建房的，市政府参照被征地农村集体经济组织所在片区的国

有建设用地使用权评估标准向被征地农村集体经济组织支付宅基地补偿费，按照本办法第八条向被征收人支付房屋补偿费。安置地土地平整费用、青苗及地上附着物补偿费用由市政府承担。

（二）被征收人的宅基地按照本省有关规定属于“一户多宅”，在被征地农村集体经济组织范围内仍有住房保障其居住生活的，不予安排宅基地建房；被征收人的宅基地和房屋均被征收，按照“一户一宅”的原则只安排一处宅基地，每户安排面积最多不得超过 175 m<sup>2</sup>。

（三）对具备分户条件的被征收人，申请分户安置的新户只能选择住房安置，不再另行安排宅基地建房。

（四）对符合本办法第八条第（四）款的华侨和外出人员不予安排宅基地建房，只能选择住房安置或货币补偿。

（五）被征收人在宅基地上建设房屋，应当符合规划和经济、安全、环保、适用等要求，按有关规定办理房屋报建手续。

### **第十五条【住房安置】**

住房安置是指市政府以统一建设安置房，或统一购买商品房或政策性住房的方式，根据被征收房屋建筑面积的一定比例提供实物住房给被征收人进行补偿安置。

被征收人选择住房安置的，适用下列规定：

（一）被征收房屋建筑面积大于宅基地面积的，按被征收房屋建筑面积 1:1 的比例提供安置住房面积，最多不得超过 400 m<sup>2</sup>。

（二）宅基地面积大于被征收房屋建筑面积，按宅基地面积



1:1.2 的比例提供安置住房面积，应安置住房的面积最多不得超过 400 m<sup>2</sup>。

（三）按以上方式折算后的应安置住房面积若与安置房户型无法匹配，则安置与应安置面积最接近的安置房户型，不足面积按被征收人原住房的参考基价给予货币补偿。被征收人若选择较大户型，超出的安置房面积以建安成本价或政府购买价购买。

（四）对申请分户安置的新户，以及农村集体经济组织成员家庭人口多且原有住房的建筑面积小，应安置住房面积人均不足 30 m<sup>2</sup>的，以安置人口每人 30 m<sup>2</sup>的标准安置。超出人均 30 m<sup>2</sup>的部分以建安成本价或政府购买价购买。

（五）安置房按精装的标准建设。

（六）对选择住房安置的被征收人，不再另行支付宅基地补偿费。对被征收房屋建筑面积 400 m<sup>2</sup>以内的部分不再支付被征收房屋补偿费，对被征收房屋建筑面积超过 400 m<sup>2</sup>的部分按被征收人原住房参考基价给予货币补偿。

## **第十六条【货币补偿】**

货币补偿是指政府按已确定的被征收房屋和宅基地的评估价值，以货币形式直接给被征收人的补偿。

被征收人选择货币补偿的，适用下列规定：

（一）选择货币补偿的被征收人应当另外拥有固定住房，保证基本生活居住。

（二）市政府一次性向被征收人支付宅基地补偿费和房屋补

偿费。宅基地补偿费以被征收土地所在片区的国有建设用地使用权评估价格为准，房屋补偿费按照本办法第六条的规定确定。

（三）被征收人选择货币补偿方式的，不再享受免费安置住房，可按建安成本价或政府购买价购买安置房。可购买安置房的总面积按安置对象人口人均 30 m<sup>2</sup> 计算，超出部分按本区域安居型商品住房价格进行结算购买，可购买的超出部分面积不超过安置对象人均面积总和的 50%。

（四）市政府应在被征收人签订征收补偿安置协议后 30 日内，将货币补偿资金交付被征收人。被征收人收到货币补偿资金后应在规定期限内完成搬迁。

## 第四章 安置补助标准

### 第十七条【临时安置补助费】

被征收人自行安排过渡安置的，市政府发放临时安置补助费。临时安置补助费根据被征收人每户人口数量，按照 400 元/人/月给予临时过渡安置补助，每户最低 1600 元/月（不计分户），最高 2800 元/月（不计分户）。

临时安置补助费的计发以被征收人签订房屋征收补偿安置协议、搬迁腾空居住房屋，并结清水、电、通讯、燃气等费用之日起计算。

被征收人在规定期限内签订征收补偿安置协议并搬迁腾空

房屋的，自完成搬迁之日起一次性发放 12 个月的临时安置补助费。因政府原因造成无法按时交付安置宅基地给被征收人建房、或是延期交付安置住房给被征收人的，适当延长过渡安置期限并按以上标准继续核拨临时安置补助费，延长期限需报市政府批准。因被征收人自身原因造成延期建房、延期入住的，不延长发放临时安置补助费。

选择政府提供临时周转用房的，不发放临时安置补助费；选择货币补偿方式的，不发放临时安置补助费。

#### **第十八条【按时签约搬迁奖励】**

被征收人在规定期限内完成搬迁、交付的，视情况给予按时签约搬迁奖励。具体期限和奖励标准以项目房屋征收补偿安置实施方案规定为准。奖励资金的核算以被征收房屋建筑面积为准，不计分户。

#### **第十九条【自行搬迁补助费】**

被征收人在规定期限内自行搬迁的，可领取一次性搬迁补助费。搬迁补助费以户为单位发放，金额以项目房屋征收补偿安置实施方案规定为准。

### **第五章 安置区风貌管理**

#### **第二十条【安置区选址规划要求】**

安置区选址应符合琼海市总体规划和村庄规划，坚持集中布

局、集约建设，突出热带海岛特色，保护自然资源和历史文化遗产，保持民族特色与传统风貌。

### **第二十一条【统建安置房要求】**

统建安置房由市政府统一规划、统一设计、统一建设，建筑风貌按所在区域控制性详细规划中的城市设计要求进行设计，并须与周边环境相协调，容积率不得低于 2.0。

### **第二十二条【宅基地建房要求】**

重新安排宅基地建房的，亩均安置户数不得低于 2 户。

自建房屋应按照“同一安置区同一建筑风格”的理念优先从琼海市农房设计图集中选取符合安置区所在区域风貌特点的建筑风格进行设计，层数不得超过 3 层，高度不得超过 12 米。

### **第二十三条【公共民俗文化设施】**

被征收房屋属于公庙、宗祠等当地公共民俗文化设施的，在符合规划的前提下，由本村集体经济组织自行申报重建。

## **第六章 法律责任**

### **第二十四条【弄虚作假】**

被征收人在原有房屋产权、使用状况、家庭人口、婚姻关系、房产继承等方面弄虚作假的，骗取征收补偿、安置、补助等利益的，依法追缴；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

### **第二十五条【妨碍公务】**

采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的征收补偿安置工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

### **第二十六条【职务责任】**

工作人员在征收补偿安置工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的法律责任，并依法赔偿被征地集体和农民的损失。

## **第七章 附 则**

### **第二十七条【宅基地的定义】**

宅基地是指农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

### **第二十八条【房屋范围】**

本办法所称房屋，均为框架、混合、砖木结构房屋，不含简易结构的建（构）筑物。

### **第二十九条【解释机关】**

本办法由琼海市自然资源和规划局负责解释。

### **第三十条【施行时间】**

本办法自公布之日起施行。本办法施行前已确定房屋征收补

偿安置实施方案的项目不适用本办法。琼海市制定的农村宅基地及房屋补偿安置管理有关规定与本办法不一致的,以本办法为准。

---

抄送: 市委各部门, 市人大办, 市政协办, 驻市部队, 市法院, 市检察院, 各人民团体, 中央、省驻市各单位。

---

琼海市人民政府办公室

2024年11月22日印发

---