

海南自由贸易港征收征用条例

(2021 年 12 月 1 日海南省第六届人民代表大会常务委
员会第三十一次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为规范征收征用行为，维护公共利益，保障被征收征用人合法权益，根据有关法律、行政法规的规定，结合海南自由贸易港实际，制定本条例。

第二条 为了公共利益需要征收土地的，经依法批准后，由县级以上人民政府予以公告并组织实施。

市、县、自治县人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。市、县、自治县人民政府确定的房屋征收部门组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。市、县、自治县人民政府其他有关部门应当按照有关规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

市、县、自治县人民政府及有关部门（以下简称征用实施单位）依照职责，负责组织实施征用不动产、动产的工作。法律法规另有规定的，从其规定。

第三条 征收应当遵循决策民主、程序合法、结果公开、补偿公平合理的原则。

征用应当遵循效能优先、补偿公平合理的原则。

第四条 实施征收征用，应当严格依法保护各类投资者和权利人的合法权益。

第五条 任何组织和个人都有遵守征收征用法律法规的义务，并有权对违反征收征用法律法规的行为提出检举和控告。

第二章 征收与补偿

第六条 县级以上人民政府拟征收农民集体所有土地的，应当在征收预告发布前，就征收需要是否符合法律规定的公共利益情形进行认定，必要时可以组织有关部门、相关领域专家论证。

在市、县、自治县国土空间规划确定的城镇开发边界内实施成片开发，公共利益情形的认定按照国家有关规定执行。

第七条 对城市更新中旧住宅区拆除重建项目，已签订补偿协议的专有部分面积和业主人数占比均不低于百分之九十的，市、县、自治县人民政府可以按照法律、行政法规及本条例有关规定对未签约部分房屋实施征收。

第八条 不动产所有权人因不动产被征收，导致征收预告确定范围外相关联的不动产无法实现合理使用的，可以申请将其纳入征收范围。

第九条 征收集体土地、国有土地上房屋的相关程序，按照国家有关规定执行。

第十条 征收集体土地应当依法给予公平合理的补偿，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

市、县、自治县人民政府应当将被征地农民纳入城乡居民基本养老保险、从业人员养老保险和再就业保障等体系。建立被征地农民服务和劳动技能培训机制，对被征地农民建档立册，有针对性地进行实用技能培训。用地企业新增岗位同等条件下应当优先录用被征地农民。支持劳务派遣服务公司派遣有条件的被征地农民异地就业。

第十一条 征收农用地和未利用地的土地补偿费、安置补助费标准由省人民政府制定的区片综合地价确定；征收农村集体建设用地的补偿标准，按照省人民政府规定确定。

征收集体土地涉及农村村民住宅的，应当尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平合理的补偿。

征收集体土地涉及农村村民住宅以外的其他建筑物、构筑物，重新安排用地的，对其建筑物、构筑物按照重置价格结合成新给予货币补偿；不能重新安排用地的，按照市场价格给予货币补偿。青苗及地上其他附着物补偿费按照省人民政府规定的标准执行。

征收集体土地可以根据被征地农村集体经济组织及农民意愿，采取补贴资金、留用地、留物业等方式，让被征地农村集体

经济组织和农民分享土地增值收益。

土地补偿费、安置补助费的分配标准和分配方式由省人民政府制定。

第十二条 对被征收房屋及其他不动产价值的补偿，不得低于征收决定公告之日被征收房屋及其他不动产类似不动产的市场价格。被征收房屋及其他不动产的价值，由具有相应资质的不动产价格评估机构评估确定。

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

第十三条 因征收造成搬迁和临时安置的，应当支付搬迁补偿费、临时安置费。涉及住宅的，临时安置费按照租赁与被征收房屋面积、地段相当的住宅所需费用平均价格确定，且不低于保障被征收住宅所有权人基本居住条件所需费用。

第十四条 征收非住宅房屋及其他不动产造成停产停业损失的，应当根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等给予补偿或者按照市场价格补偿。

第十五条 集体土地、国有土地上房屋的征收补偿费应当在补偿协议约定的期限内或者征地补偿安置决定、房屋征收补偿决定公告发布之日起三个月内全额支付到位。发生迟延的，支付的补偿应当包括法律法规和政策规定的适当利息。

第三章 征用与补偿

第十六条 因抢险救灾、疫情防控等紧急需要，征用实施单位在调用现有储备资源、紧急采购后，仍无法满足紧急需要的，可以依法对组织、个人所有的不动产、动产实施征用。

征用组织、个人的不动产、动产应当与紧急情况可能造成社会危害的性质、程度和范围相适应。征用实施单位有多种方式可以选择应对紧急需要的，应当选择有利于最大限度保护组织、个人权益的方式。

本条例所称征用的不动产、动产包括组织、个人所有或者使用的土地、房屋、场所、设施、运输工具、工程机械和其他物资等。

第十七条 征用实施单位可以在职责范围内对紧急需要可能征用的不动产、动产，通过信息共享或者调查登记了解相关情况。对可能征用的不动产，应当建立征用预备目录，并制定不动产征用预案，报本级人民政府备案。

征用预备目录应当及时更新。

第十八条 征用实施单位应对紧急需要依法征用不动产、动产的，应当向被征用不动产、动产的组织或者个人发出应急征用凭证。

特别紧急情况下无法当场发出应急征用凭证的，应当在实施征用开始后四十八小时内补发。

应急征用凭证应当载明征用依据、事由及被征用不动产、动产的名称、数量、规格、技术保障要求、交付时间和地点、征用

期限等。

第十九条 组织或者个人收到应急征用凭证后，应当及时配合交付被征用的不动产、动产，必要时安排相关操作人员、技术指导人员等专业人员及后勤保障人员协助做好征用工作。

征用实施单位应当与被征用不动产、动产的组织或者个人办理交接手续。

第二十条 被征用不动产、动产使用完毕或者应急征用凭证确定的征用期限届满后，征用实施单位应当通知被征用不动产、动产的组织或者个人，凭应急征用凭证办理返还交接手续。

被征用的不动产、动产毁损、灭失的，征用实施单位应当一并出具毁损、灭失证明。

第二十一条 征用实施单位应当自返还交接手续结束后三十个工作日内，主动会同有关部门对被征用不动产、动产的组织或者个人提出征用补偿建议；组织或者个人也可以自返还交接手续结束后，向征用实施单位提出补偿要求。

征用实施单位可以就征用补偿金额与被征用不动产、动产的组织或者个人进行协商，协商一致的，签订征用补偿协议；协商不成的，按照市场价格确定征用补偿金额。

征用实施单位应当在补偿金额确定后十五个工作日内作出征用补偿决定，并及时向被征用不动产、动产的组织或者个人支付补偿费。

第二十二条 造成不动产、动产毁损、灭失的，按下列标准

给予补偿：

（一）毁损但经维修能够恢复使用功能的，补偿金额按照必要的维修费用支出确定；

（二）灭失、无法维修、经维修无法恢复使用功能或者维修费用超过财产毁损前价值的，补偿金额应当综合考虑财产重置成本、综合成新率、净残值等因素确定；

（三）法律法规对补偿标准另有规定的，从其规定。

第二十三条 因征用不动产、动产造成组织或者个人停产停业的，应当补偿停产停业期间需要支付的水、电、房租、人员工资等必要费用。

因征用造成个人住宅毁损的，征用实施单位应当及时给予修复，在修复期间，应当保障被征用人的居住条件。

第二十四条 除涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私外，征用实施单位应当在政府门户网站或者其他互联网政务媒体、新闻媒体上对征用不动产、动产的补偿标准、补偿金额等予以公告，接受社会监督。

第四章 法律责任

第二十五条 国家工作人员在征收征用工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

第二十六条 组织、个人采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的征收征用与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予处罚。

第二十七条 违反本条例规定的行为，本条例未设定处罚而相关法律法规另有处罚规定的，从其规定。

违反本条例规定的行为，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第二十八条 本条例自 2022 年 1 月 1 日起施行。