**附件** **4**

三亚市天涯区金海湾城市更新项目

房屋征收补偿安置方案

（征求意见稿）

2025 年 03 月

**目录**

**[1.](#bookmark1)****[征收范围及基本情况](#bookmark1)****[3](#bookmark1)**

**[2.](#bookmark2)****[指导思想](#bookmark2)****[3](#bookmark2)**

**[3.](#bookmark3)****[征收主体和法律依据](#bookmark3)****[4](#bookmark3)**

[3.1 征收主体 4](#bookmark4)

[3.2 法律依据 4](#bookmark5)

**[4.](#bookmark6)****[征收补偿安置原则](#bookmark6)****[4](#bookmark6)**

**[5.](#bookmark7)****[被征收房屋的认定](#bookmark7)****[5](#bookmark7)**

**[6.](#bookmark8)****[征收补偿安置方式](#bookmark8)****[6](#bookmark8)**

**[7.](#bookmark9)****[临时过渡及征收补助](#bookmark9)****[8](#bookmark9)**

**[8.](#bookmark10)****[安置商品房建设地点、建设标准及选房原则](#bookmark10)****[9](#bookmark10)**

**[9.](#bookmark11)****[福利保障](#bookmark11)****[10](#bookmark11)**

**[10.](#bookmark12)****[强制征收](#bookmark12)****[11](#bookmark12)**

**[11.](#bookmark13)****[附则](#bookmark13)****[11](#bookmark13)**

《三亚市天涯区金海湾城市更新项目房屋征收补偿安置方案》（以下简称“本方 案”）根据十九届五中全会及“十四五”规划中对实施城市更新行动的要求，为完善 城市功能结构，转变城市开发建设方式，加快推进海南自由贸易发展，按照《中华人 民共和国民法典》（2021年 1 月 1 日起实施）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）、《国有土地上房屋征收 与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕 77 号）、《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30 号）、《海 南自由贸易港土地管理条例》、《海南自由贸易港征收征用条例》、《三亚市城市更 新专项规划》(2024 版)、《三亚市城市更新实施指导意见（试行）》（三府〔2022〕 264 号）、《三亚市棚户区改造房屋征收补偿安置暂行办法》（三府〔2015〕112）、 《三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）》（三府规〔2021〕23）、《三亚市集 体土地征收补偿安置管理规定（2013 年修订）》（三府〔2013〕43 号）和《三亚市 天涯区金海湾城市更新项目产权归集补偿安置方案》等法律法规以及参照三亚市人民 政府其他有关规定，结合本项目的实际情况，通过入户摸底调查充分征集社区居委会 及居民意见后，制定本方案。

1.征收范围及基本情况

项目范围西至三亚湾路，东至胜利路 ，南至和平街，北至光明街，包括 YGHA02-03-02/04/05/06 和 YGHA02-03-07/08/09/10/11 两个地块。项目范围内用地面 积合计 4.57 公顷（68.54 亩），涉及产权归集的户数约409 户，总产权归集房屋建筑 面积约 4.94 万平方米，实际房屋面积以测量为准。

涉及被征收人为：项目实施主体完成项目更新范围内 90%以上房屋及土地专有产 权整理后，对于剩余不足 10%仍未达成协议的物业权利人。

2.指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕海南自由贸易港建设总 体方案，加快推进城市国际化进程，完善城市基础设施，改善城市面貌和居民居住条 件及生活环境，提升城市品位、价值和形象， 维护被征收人合法权益，在依法征收的

基础上，做到和谐拆迁。

3.征收主体和法律依据

3.1 征收主体

3.1.1 征 收 人：三亚市天涯区人民政府。

3.1.2 实施单位：三亚市天涯区住房和城乡建设局。

3.1.3 被征收人：项目范围内完成产权归集 90%以上房屋及土地专有产权整理 后，剩余不足 10%还没达成协议需要征收的房屋及其他建筑物、地上附着物的合法产 权人。

3.2 法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2021年 1 月 1 日起实施）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）

4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）

5. 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）

6. 《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30 号）

7. 《海南自由贸易港土地管理条例》

8. 《海南自由贸易港征收征用条例》

9. 《三亚市城市更新专项规划》(2024 版)

10. 《三亚市城市更新实施指导意见（试行）》（三府〔2022〕264 号）

11. 《三亚市棚户区改造房屋征收补偿安置暂行办法》（三府〔2015〕112）

12. 《三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）》（三府规〔2021〕23）

13. 《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订） 》（三府〔2013〕

43 号）

14. 《三亚市天涯区金海湾城市更新项目房屋征收补偿安置方案》

4.征收补偿安置原则

（1） 坚持“公开、公平、公正” 、“依法和谐征收”原则。

（2） 坚持“先补偿后搬迁”原则。

（3） 坚持“先签约先选房”原则。

（4） 坚持“以人为本、让利于民”原则。

（5） 坚持依法征收和坚持打击违法、违章建筑相结合原则。

5.被征收房屋的认定

5.1 房屋征收范围内住宅房屋、非住宅房屋的认定， 按照房屋所有权证记载的 用途确定。房屋所有权证没有记载用途的，按照规划部门批准的用途确定。

5.2 被征收房屋建筑面积的认定，按照房屋所有权证记载的建筑面积确定。房 屋征收范围内已按照房改政策出售的房改房、公房以及经济适用房、单位集资房等福 利住房，且尚未取得房屋所有权证的和其他不能确定房屋建筑面积的，建筑面积按照 有资质测绘机构的测绘结果确定。

5.3 被征收人没有房屋所有权证书，也没有土地证、没有合法土地来源证明或 社区居委会出具的土地历史来源取得证明的被征收人的房屋，可按建筑物建成时间作 如下处理：

（1） 建成时间在 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行之前的， 可予确认并按本方案第六条标准给予补偿；

（2） 建成时间在 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行之后， 2008 年 6 月 12 日《中共三亚市委三亚市人民政府关于坚决打击违法建设行为的决定》 （三发〔2008〕3 号）施行之前的被征收人的房屋四层半（含四层半）以下部分，可 予以认定, 可按政府房屋征收公告发布之日的建安成本价给予补偿；超出四层半 500 ㎡（含 500 ㎡）以内部分，可按 800 元/㎡予补偿；超出四层半 500 ㎡以上部分，不予 补偿。

（3） 建成时间在 2008 年 6 月 12 日《中共三亚市委三亚市人民政府关于坚决打 击违法建设行为的决定》（三发〔2008〕3 号）施行之后的，不予补偿。

被征收人房屋建成时间原则上按照以下程序认定：社区居委会对本社区房屋建成 时间进行调查和登记，经社区居民代表会议讨论通过后公示 7 日，在公示期内无异议 的，由社区居委会提供相关材料交由区人民政府核准。对于老社员建房时间， 由社区 居委会提供相关原居民材料予认定，如没有原居民材料的，经社区居民代表会议 2/3 以上居民代表人数讨论表决通过后公示 7 日，在公示期内无异议的，由社区居委会提 供相关材料交由区人民政府核准。

5.4 被征收人持有合法用地手续,但地上没有或者只有少量房屋及其他附着物 的征收补偿办法,补偿办法如下：

房屋部分按照安置商品房市场价格补偿，土地部分扣除房屋分摊面积后按市场评 估价格补偿，或土地和房屋分开评估分开补偿。

5.5 未超过批准期限的临时建筑，可按批准使用的剩余期限予以适当的货币补 偿；已超过批准期限的临时建筑不予补偿，应自行拆除。

6.征收补偿安置方式

房屋、建筑附属物等征收补偿标准， 原则上执行《国有土地上房屋征收与补偿条 例》（国务院令第 590 号）和参照三亚市人民政府其他有关规定，具体如下：

6.1 住宅房屋补偿

安置方式分为产权置换、货币补偿、产权置换与货币补偿相结合等差异化的选择 方案，具体方式由被征收人自行选定。

6.1.1 产权置换

被征收人选择产权置换的，按照被征收人的房屋套内面积置换安置商品房套内面 积并结算：

（1） 差额套内面积在 5 ㎡以内（含 5 ㎡)的，按建安成本价（以市发改概算批 复价格为准）结清差价；差额套内面积超出 5 ㎡的，按安置商品房房地产市场评估价 格结清差价。

（2） 差额套内面积在 5%以内（含 5%)的，按建安成本价（以市发改概算批复 价格为准）结清差价；差额套内面积超出 5%的，按安置商品房房地产市场评估价格 结清差价。

6.1.2 货币补偿

按照政府房屋征收公告发布之日被征收人的房屋市场评估价或安置房屋的市场 评估价作为货币补偿标准。

6.1.3 产权置换和货币补偿相结合

被征收人选择产权调换和货币补偿相结合的,货币补偿部分按被征收人的住宅房 屋或安置区房屋的市场评估价值补偿，产权调换部分按第 1 条规定执行。

被征收人选择货币补偿和产权调换相结合的，安置商品房超选面积小于等于选择 货币面积，被征收人按安置商品房房地产市场评估价格结清差价并退款；安置商品房 超选面积大于选择货币面积，被征收人先按安置商品房房地产市场评估价格结清差价 并退款，剩余超选面积再按第 1 条规定的两种结差标准结差。

6.1.4 被征收人自行将临路（街、巷）的底层合法居住房屋改变为商业经营用房， 同时符合下列三个条件的，按住宅房屋补偿标准（含产权置换、货币补偿、产币相结 合）补偿以外，同时，再按照被征收人的房屋或安置区房屋市场评估价值的 50%给予 货币补偿：

（1） 持有房屋权属证书或土地合法来源证明；

（2） 持有营业执照并正在营业中；

（3） 本方案印发前被征收人自改铺面连续 3 年以上(含 3 年)依法纳税。

6.2 非住宅房屋补偿

（1） 按照政府房屋征收公告发布之日被征收人的合法房屋的市场评估价值进 行货币补偿。

（2） 造成停产、停业， 应给予补偿，补偿标准以征收公告前一年的月平均营业 额的 8%计算，补偿期限最长不得超过 6 个月（营业额以税务部门核准的纳税申报为

准）。

（3） 被征收人被拆除房屋的空调、电话、有线电视（数字电视）等拆移补偿费， 按照《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定(2013 修订)》(三府(2013)43 号)规定执 行。

6.3 评估方式

评估由具有相应资质的房地产价格评估机构依法进行。房地产价格评估机构由被 征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收监管单位通过 组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者区住房城乡建设主管部门从已 备案的具有相应资质的房地产价格评估机构储备库中随机抽取；被征收人的房屋和用 于产权调换房屋的价值评估时间节点为房屋征收决定公告之日。市场评估依据《国有 土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）并结合《三亚市棚户区改造房屋征 收评估管理暂行办法》（三府〔2017〕322 号）的规定执行。

6.4 房屋装修及地上附着物补偿

被征收房屋装修及地面附着物按市场评估价值补偿。

7.临时过渡及征收补助

7.1 临时过渡安置费

7.1.1 临时过渡安置由被征收人自行解决的，按照下列标准一次性发放一年半 （18 个月）的临时过渡费给被征收人，临时过渡安置期以被征收人签订房屋征收协议 并腾空居住房屋之日起计算，临时过渡期根据安置商品房建设实际情况而定，具体如 下：

（1） 套内面积在 90 平方米以下的（含 90 平方米），按 4000 元/户/月的标准发 放临时过渡安置费。

（2） 套内面积在 90-120 平方米以内的（含 120 平方米），按 6000 元/户/月的 标准发放临时过渡安置费。

（3） 套内面积在 120-150 平方米以内的（含 150 平方米），按 8000 元/户/月的

标准发放临时过渡安置费。

（4） 套内面积在 150 平方米以上的，按 10000 元/户/月的标准发放临时过渡安 置费。

7.1.2 临时过渡安置期满一年半（18 个月）后，被征收人仍未得到妥善安置的， 被征收人仍未得到妥善安置的，根据安置区实际建筑情况继续发放临时过渡安置费， 直至通知办理安置商品房交房手续之日 3 个月止。被征收人无正当理由拒绝安置或拖 延办理收房手续的，以通知被征收人办理安置或收房手续之日作为停发临时过渡安置 费的截止点，因此产生的不利后果由被征收人承担。

7.1.3 已选择出单一货币补偿的被征收人不再享受临时过渡安置补偿。

7.2 搬迁补助费

搬迁补助费标准为 3600 元/户。被征收人选择单一货币补偿的，一次性结清搬迁 补助费；选择产权置换、产权置换与货币补偿相结合的按两次计算搬迁补助费， 一次 性结清搬迁补助费。

8.安置商品房建设地点、建设标准及选房原则

8.1 安置商品房建设地点

8.1.1 原地安置：项目范围内建设安置商品房。

8.1.2 异地安置

（1） 只能进行异地安置的，或者被征收人自愿选择异地安置的，以政府发布的 征收决定之日作为评估节点，按照原地安置和异地安置的安置商品房价值等价值置换 房屋面积，并按照原被征收房屋套内面积 10%给予被征收人奖励。

（2） 被征收人自愿选择异地安置和货币补偿相结合的，自选异地安置的面积 （应小于原拆迁套内面积），剩余面积按市场评估价值进行货币补偿。

8.2 安置商品房建设标准

根据统一规划、统一设计、统一建设和统一安置原则，按照如下标准建设（毛坯 房）：

（1） 钢筋混凝土结构。

（2） 外墙涂料（以规划部门批准为准）。

（3） 入户大门为防盗门。

（4） 门窗为铝合金或 PVC 塑钢玻璃门窗。

（5） 各户入室强、弱电全部暗装到位。

（6） 每户独立水、电、气表。

8.3 选房原则

按被征收人签订征收补偿安置协议时间的先后确定选房顺序，优先选择安置商品 房（包括朝向、楼层、户型和房号等） ；同一日签订协议的，采取抽签的方式确定选 房顺序。

8.4 安置商品房办证费用

被征收人的房屋已依法取得房屋所有权证的，换发安置房屋不动产权证所需费用 由征收人承担；被征收人的房屋未依法取得房屋所有权证的，征收人协助被征收人办 理房屋不动产权证，换发安置房屋所有权证所需费用由被征收人承担；被征收人的房 屋土地性质为划拨，安置商品房土地性质需办理为出让地的，由被征收人补交土地出 让金；换发安置房屋不动产权证时安置房屋维修基金由被征收人承担。

9.福利保障

（1） 被征收人的家庭为三亚市最低生活保障对象、特困户和认定为城乡低收入 家庭的，经区民政部门核定后，可直接向相关部门申领租赁住房补贴或者公租房实物 配租。

（2） 从被征收人安置入住之年起，被征收人的子女可以选择继续就读原学校， 也可以选择转学就读，需要转学就读的，市、区政府教育部门应当依据其新迁住址划 定的招生范围免费依法办理相关手续。

（3） 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， 由市、区政 府人事社保部门给予核发《失业登记证》，纳入再就业政策扶持范围。

（4） 被征收人在法定劳动年龄内持有《失业登记证》或属于城镇登记失业人员 的，市、区政府人事社保部门应当给予免费职业技能培训和就业再就业税费减免等。

（5） 实行财政补贴或扶持的各类社会公益性岗位，应当优先安排被征收人的户 中持有《失业登记证》的零就业家庭成员及就业困难人员就业。

10. 强制征收

征收人与被征收人达不成补偿协议的，由区人民政府作出补偿决定，依法送达被 征收人；被征收人的房屋所有权人不明确的，由天涯区人民政府作出补偿决定，并在 房屋征收范围内予以公告。

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 期限内又不征收的，由天涯区人民政府依法申请人民法院强制执行。

11. 附则

（1） 本方案中的 “户”按下列原则确定：被征收人的房屋有房屋所有权证书的， 按照“一证一户”原则确定；行政事业单位、国有和集体企业的房改房、公房、经济适 用房和单位集资房等福利住房，按 “一协议一户”的原则确定。

（2） 本方案中未尽事宜，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及省、市有 关规定，由征收单位与被征收人协商解决。

（3） 本征收安置方案由三亚市天涯区人民政府负责解释。

（4） 本方案自公布之日起施行。

