吉阳府〔2025〕130号

三亚市吉阳区人民政府关于

印发三亚市中心城区控规YBLXD05-04-01

地块项目收回国有土地安置补偿方案的通知

### 各相关单位：

《三亚市中心城区控规YBLXD05-04-01地块项目收回国有土地安置补偿方案》已经区政府同意，现印发给你们，请严格执行，落实责任。

### 

### 三亚市吉阳区人民政府

2025年8月27日

### （此件主动公开）

三亚市中心城区控规YBLXD05-04-01地块

项目收回国有土地安置补偿方案

根据《三亚市人民政府办公室关于三亚市中心城区控规YBLXD05-04-01地块项目土地调查有关事项的通知》（三府办〔2023〕123号）精神，为做好该项目征地补偿工作，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》《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》（国务院令590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》《三亚市房屋征收补偿安置指导意见》等相关规定，结合项目征地实际情况，制定本方案。

一、用地范围

该项目用地面积约6917.4平方米，土地权属单位为市政府国有土地约4491平方米、其他国有土地面积约1204.4平方米、荔枝沟村委会集体土地约871平方米，具体四至界址范围以项目用地红线图为准。

二、基本原则

（一）坚持“公开、公平、公正”的征收补偿原则。

（二）坚持依法征收和打击违法建筑相结合的原则。

（三）以人为本，让利于民，保障被征收单位和被征收人的合法权益。

三、征收主体和法律依据

（一）征收主体

征收人：三亚市吉阳区人民政府

征收实施单位：三亚市吉阳区项目推进服务中心

（二）法律依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）；

2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日修正）；

3.《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起实施）；

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.《三亚市收回国有划拨建设用地使用权补偿意见》（三府规〔2024〕134号）；

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

四、被征收房屋情况的认定

（一）被征收房屋的权属、用途的认定

以房屋所有权证记载为准，房屋所有权证没有记载的，以规划部门批准的相关材料记载为准；被征收房屋未办理上述材料但具有合法土地来源证明的，被征收房屋的权属、用途以实际调查为准。

（二）被征收房屋补偿面积的认定

1.被征收房屋补偿面积以房屋所有权证记载的建筑面积为准，未办理房屋所有权证或记载不明的，以具有测绘资质机构的测绘结果为准。

2.已按照房改政策出售的公房、集资房、房改房等，尚未取得房屋所有权证的，被征收房屋补偿面积以购房合同（或协议）记载的建筑面积为准，购房合同（或协议）没有记载或记载不明的，以具有测绘资质机构的测绘结果为准。

3.被征收房屋未办理房屋所有权证但具有合法土地来源证明的，被征收房屋补偿面积按以下方式进行认定：

（1）已办理报建手续的，以住建部门批准建设的房屋建筑面积为准；

（2）未办理报建手续且未认定为违法建筑的，以现有房屋四层半（含四层半）以下部分的建筑面积为准，但房屋占地超出合法用地范围外的部分除外。

五、房屋征收补偿方式和标准

（一）被征收人可以选择货币补偿、产权调换、货币补偿和产权调换相结合的其中一种补偿安置方式，具体补偿安置方式由被征收人自行选定。

被征收人选择货币补偿的，按房屋征收决定公告之日被征收房屋的市场价值进行评估补偿，补偿的市场价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定；被征收人选择产权调换的，按被征收房屋建筑面积调换。

征收房屋产权调换比例依据《三亚市棚户区改造房屋征收补偿安置暂行办法》（三府〔2015〕112号）执行，调换比例如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **被征收房屋结构** | **调换比例** | |
| **被征收房屋** | **安置房屋** |
| 框架结构 | 1 | 1 |
| 混合结构 | 1 | 0.95 |
| 砖木结构 | 1 | 0.85 |

（二）被征收人自行将底层住宅改变为经营性用房且符合下列条件的，除现有房屋给予补偿外，再按照安置房市场评估价格的50%给予货币补偿：

1.持有房屋产权证或其他合法手续的；

2.持有工商营业执照并正在营业的；

3.被征收前连续3年以上（含3年）依法纳税。

（三）造成停产、停业的，补偿6个月的停产停业损失费，补偿标准以房屋征收决定前一年的月平均营业额的8%计算，营业额以税务部门核准的纳税申报为准。

（四）被征收房屋基础结构之外的装饰部分，以上述第四条确定的房屋面积为准，按每平方米500元的标准包干补偿，或评估方式补偿。

（五）上述第四条认定范围外的部分建筑，可以给予适当补助，补助标准为每平方米800元，且该部分建筑涉及的装饰部分不予以补偿。

六、收回国有建设用地使用权补偿

（一）对于除闲置土地以外的企事业和其他经济组织的国有划拨建设用地，按照证载用途评估价格的60%权益价值有偿收回。

（二）对于土地使用权人因迁移、解散、撤销、破产或者其他原因而停止使用的划拨土地使用权，按无偿方式收回。

（三）市（区）直属行政单位的划拨土地使用权，按无偿方式收回。

（四）对于划拨给个人作为城镇住宅用地的空闲国有建设用地，收回时按照证载用途评估价格的60%权益价值有偿收回。

七、产权调换房屋超额面积结算

实际安置房面积超出应安置面积的，超出5平方米以内（含5平方米）的部分，按安置房建安成本价与征地实施单位结算差价（具体金额以房屋征收补偿协议为准）；超出安置房面积在5平方米以上的部分，按安置房的市场评估价与征地实施单位结算差价（具体金额以房屋征收补偿协议为准）。除安置房户型面积不匹配的原因外，安置对象超选安置房面积最大不超过15平方米。

八、搬迁补助、过渡安置及按时搬迁奖励

（一）搬迁补助

被征收人选择货币补偿方式的，给予一次搬迁补助费3000元；被征收人选择房屋产权调换的，给予两次搬迁补助费6000元。

（二）过渡安置

被征收人选择房屋产权调换的，在安置房屋交付前，给予临时安置费每月3000元，临时安置费自被征收人签订房屋补偿协议并腾空房屋当月起发放。若安置房为毛坯交付的，临时安置费发放至通知交付安置房之日起3个月止；若安置房为简装交付的，临时安置费发放至通知交付安置房（领取安置房钥匙）当月止。

（三）按时搬迁奖励

征收决定发布之日起30日内（含）签订补偿协议并腾空房屋的，给予3万元搬迁奖励；征收决定发布之日起30天后但在60天内（含）签订补偿协议并实施搬迁的，给予1万元搬迁奖励；超出前述期限签订房屋补偿协议的，不再给予搬迁奖励。

九、其他事项

（一）按照本方案规定，由征收实施单位与被征收人签订征收补偿协议书，协议书内容应明确补偿方式、补偿金额和违约责任等事项。

（二）《征收补偿协议书》签订后，被征收人应当在协议约定的搬迁期限内搬迁，并自行腾空房屋。

（三）在征收决定规定的签约期限内无法达成协议，或者被征收人房屋所有权人不明确的，以房屋现状调查结果为准，由吉阳区政府按照安置补偿方案作出补偿决定。

十、保障措施及法律责任

（一）行政执法部门对征收范围内的抢建、抢种及违章建设的行为依法予以处罚。

（二）被征收人采取弄虚作假、伪造、变造、涂改房屋产权情况、相关证明材料等违法手段骗取补偿或奖励的，依法追回违法所得，并依法予以处罚；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

（三）参与清点丈量、征收补偿等相关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）任何组织、个人阻挠房屋依法征收工作实施、妨碍征收工作人员依法执行公务的，由相关行政机关依法予以行政处罚；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

十一、附则

（一）本方案中未尽事宜，或在房屋征收补偿过程中需对本方案有关内容进行调整的，由征收实施部门提出意见报区政府批准后予以实施。

（二）本方案由三亚市吉阳区人民政府负责解释。

（三）本方案自发布之日起实施。

三亚市吉阳区人民政府办公室 2025年8月27日印发