

三亚市人民政府
关于印发《三亚市房屋征收补偿安置
指导意见（试行）》的通知
三府规〔2021〕23号

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）》已经2021年10月28日七届市政府第130次常务会议和2021年11月9日七届市委常委会第223次（扩大）会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

三亚市人民政府
2021年11月11日

（此件主动公开）

三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）

为了进一步规范三亚市房屋征收补偿安置管理工作，指导市场化安置区建设，保障被征收人和村集体经济组织的合法权益，改善人居环境，完善公共服务设施，提升城市功能，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《海南省人民政府办公厅关于印发海南省征地安置留用地管理办法的通知》（琼府办〔2012〕97号），结合本市实际，制定本意见。

一、适用范围

城镇开发边界内国有土地上单位、个人所有的房屋征收和农民集体所有宅基地上的房屋征收补偿安置以及安置区的建设管理，适用本意见。

二、安置区建设原则

（一）以人为本、保障民生。坚持以人民为中心，依法依规征地拆迁，维护好被征收人和村集体经济组织的利益，切实做到被征收人原有生活水平不降低、长远生计有保障。积极探索被征地村民拆迁安置与村集体产业开发建设一体化推进新模式，优化房屋征收补偿标准，尽可能给予被征收人和村集体经济组织实惠，培育壮大村集体经济组织，引导被征地村民走产业富民道路，共享发展红利。

（二）集约土地、集中安置。城镇开发边界外因公共利益依法征收农民集体所有宅基地上的房屋，可在村庄建设用地范围内，按国家、省和市的有关规定依法申请宅基地。城镇开发边界内原则上采取建设多、高层公寓的方式进行集中安置，实现土地的高效利用。被征收人原则上在政府指定的安置区进行就近安置，也可按原安置房等值置换原则选择异地安置。

（三）政府主导、社会参与。发挥政府的组织引导作用，调动群众参与安置区规划建设的积极性，充分听取被征收人意见，尊重被征收人意愿，制定科学合理的征收补偿安置方案，保障征拆、安置区建设等工作顺利进行。

（四）产业融合、配套完善。按照产业兴旺、生态宜居、生活富裕的目标，安置区的规划建设应融入其适宜发展的产业功能业态和公共配套设施，立足资源优势打造各具特色的产业业态，促进产城融合。

三、征收补偿安置方式和标准

（一）国有土地房屋征收补偿安置

参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号），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，按被征收房屋的市场评估价值补偿；被征收人选择产权调换的，按被征收房屋套内面积调换。出让土地上被征收房屋按市场化商品住房进行调换，划拨土地上被征收房屋按安居房进行调换。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。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（二）农民集体所有宅基地上的房屋征收补偿安置

1. 各区政府应当在具体征收补偿方案中明确符合相应安置条件的被征收人选择安置房、货币补偿的其中一种补偿安置方式：

(1) 选择安置房的，安置标准为建筑面积 60 平方米/人（含公摊）的安置房。

(2) 选择货币补偿的，按安置房面积的团购价格进行补偿。

征收补偿安置后被征收人不再享有宅基地的使用权。被征收人符合安置补偿条件的房屋面积比安置房的面积超出部分依据《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）中房屋拆迁补偿标准进行补偿。

2. 村集体产业经营性用房补偿方式和标准

此意见施行后，依法征收农民集体所有宅基地上的房屋时，原则上安排村集体产业经营性用房（商业、旅馆、商务办公、租赁住宅等）保障被征地农民长远生计。村集体产业经营性用房建筑面积按具有村集体经济组织成员资格的被征收人 10 平方米/人（商业、旅馆、商务办公）或 25 平方米/人（租赁住宅）的标准计算；村集体产业经营性用房产权归村集体经济组织所有，涉及村集体产业经营性用房处置需符合集体资产管理相关规定。村集体产业经营性用房可在安置区范围或被征收土地范围内建设，在安置区范围内建设的可同安置区一并供地，在被征收土地范围内建设的可结合周边用地一并供地。村集体经济组织产权的经营性用房，可自主或委托经营，具备村集体经济组织成员资格的被征收人参与收益分成。

意见施行前，已安排征地安置留用地的，不再安排村集体产业经营性用房；意见施行后，已安排村集体产业经营性用房的，纳入征地安置留用地台账管理，按等值原则抵扣征地安置留用地面积，即以村集体产业经营性用房（含土地使用权）的市场评估价为基准，按照同一片区相同用途用地的基准地价（土地单价），等值换算抵扣国有性质征地安置留用地面积。

四、安置区建设模式

（一）市场化安置区。按照政府主导、社会资本参与的原则，以“限房价、竞地价”，通过“招拍挂”的方式出让国有土地，按安居房的房屋类型办理供地手续。竞得人出资建设安置房和村集体产业经营性用房，以简装的标准竣工验收合格后按约定价格提供给符合安置条件的被征收人和村集体经济组织。鼓励三亚市属国有企业积极创造条件参与市场化安置区项目建设，联合社会资本筹建安置房专项投资基金参与安置房项目的投资建设。

征收的房屋属于市场化商品住房的，被征收人申请产权调换的，由各区政府补缴地价款后依法变更安居房的产权和性质，按市场化商品住房进行产权调换和房屋登记。

（二）过渡安置区。按照土地划拨、财政出资的方式，由各区政府统筹建设一批过渡安置周转房，用于解决被征收人过渡安置问题。过渡安置周转房的房屋类型为公共租赁住房，按照城镇住宅用地（公共租赁住房用地）设定土地用途。已被安排过渡安置周转房的被征收人，征收部门不再安排过渡安置费。

五、市场化安置区建设流程

（一）规划选址。市自然资源和规划局牵头，根据各区政府提出的征拆计划、安置区建设需求，开展安置区规划选址论证工作，报市政府批准。重点园区可根据急需推进的征拆计划和安置区建设需求，采取“一事一议”的方式征求市自然资源和规划局意见后，报市政府批准。

（二）方案设计。各区政府根据批准的安置区规划选址，组织编制安置区建筑设计方案，并充分征求被征收人意见后，报市自然资源和规划局审查。建筑设计方案应明确安置区产业功能、面积、户型、套数以及需配套建设教育、医疗卫生、管理用房等公共服务设施和水、电、路、气、光等“五网”基础设施，并明确无偿移交或有偿移交的配套设施和面积。

（三）方案审查。市自然资源和规划局组织建筑设计方案专家评审后，报市国土空间规划委员会审议。如涉及规划修改，须按法定程序组织规划修改论证，一并报市国土空间规划委员会审议。

（四）土地供应。市自然资源和规划局会同有关部门按照“限房价，竞地价”方式拟定土地出让方案，土地出让方案应当明确将建筑设计方案、配套的基础设施、公共服务设施建设移交等相关要求和开发时限纳入土地出让条件；土地评估时一并考虑有偿移交或无偿移交的配套设施等因素。

（五）开发建设。竞得人须在合同约定时间内完成项目建设、竣工验收，原则上从土地出让合同签订至安置房交付使用，时间不得超过两年。土地出让公告和出让合同应当明确因竞得人原因逾期未交付由竞得人承担违约金等责任，违约金用于支付超期的过渡安置费用。

（六）组织团购。各区政府组织被征收人和村集体经济组织团购安置房和村集体产业经营性用房，由被征收人、村集体经济组织与竞得人签订购房协议，通过建立共管账户的方式，作为资金来源；选择货币安置的被征收人不再具有团购安置房的资格。在安置房符合交付条件下，被征收人除因不可抗力在规定时间内不参与选房的，征收部门不再支付过渡安置费用或安排过渡安置周转房。对采用市场化安置的剩余安置房源，市政府按安置房团购价格有优先回购权。

六、其他规定

（一）本指导意见中“被征收人”指“自然人和单位”。

（二）本指导意见施行前，原已签订补偿安置协议的，可按原协议继续执行，各区政府征收补偿方案由各区政府制定后，国有土地上的征收补偿方案报市住房和城乡建设局备案，集体所有土地上的征收补偿方案报市自然资源和规划局备案。

（三）其他未尽事宜按《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）、《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）、《三亚市征收集体土地青苗补偿费和征地经费包干管理暂行办法》（三府〔2011〕208号）规定的标准补偿执行。上述文件有修订的，从其规定。

（四）本指导意见施行前已经公布施行的规范性文件与本指导意见不一致的，按本指导意见执行。本指导意见的具体应用问题由市自然资源和规划局负责解释。

（五）市场化安置房的交易办法由市住房和城乡建设局另行制定；农民集体所有宅基地上符合安置补偿条件的房屋面积认定办法和村集体产业经营性用房补偿细则由市自然资源和规划局另行制定。

（六）本指导意见自2021年12月16日起施行，有效期至2024年12月31日。市自然资源和规划局应当在有效期届满前6个月向市政府上报实施情况的评估结论和处理建议。