

三亚市人民政府

关于印发《三亚市国有土地上房屋征收 补偿安置办法》的通知

三府规〔2026〕1号

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市国有土地上房屋征收补偿安置办法》已于2026年1月19日经八届三亚市人民政府第85次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

三亚市人民政府

2026年1月30日

（此件主动公开）

三亚市国有土地上房屋征收补偿安置办法

第一章 总则

第一条 为实施本市国有土地上房屋征收补偿安置工作，改善居民居住环境，提升城市形象，加快推进房屋征收工作顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《海南自由贸易港征收征用条例》等法律法规和国家、海南省有关房屋征收的政策规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的国有土地上房屋征收补偿安置，适用本办法。

第三条 市住房城乡建设主管部门是本市国有土地上房屋征收的管理部门，负责本市国有土地上房屋征收补偿安置的指导、组织和协调工作，对本市国有土地上房屋征收补偿安置工作实施监督管理。

各区人民政府作为征收主体，负责制定国有土地上房屋征收补偿安置方案并实施本辖区内国有土地上房屋征收补偿安置等具体工作。

市发改、资规、财政、综合行政执法、市场监督管理和公安等其他相关行政管理部门应当按照各自职责，协同做好房屋征收补偿安置工作。

第二章 国有土地上房屋征收补偿安置

第四条 各区住房城乡建设主管部门起草国有土地上房屋征收补偿安置方案时，应当征求市住房城乡建设主管部门的意见。各区人民政府最终制发征收补偿安置方案未采纳市住房城乡建设主管部门合理意见的，市住房城乡建设主管部门应当第一时间报告市人民政府并提出处理建议。

征收补偿安置方案原则上适用于区级行政区域内的一个片区或一个项目，主要包括临时过渡安置费、搬迁补助费、奖励标准和相关条件及程序等内容。

房屋征收补偿安置协议由各区人民政府与被征收人签订。房屋征收部门由各区人民政府确定，主要负责实施辖区内房屋征收补偿安置具体工作。

第五条 被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按照多数决定的原则投票决定，或由房屋征收部门随机抽取；被征收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。

第六条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估；被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向市房地产估价专家委员会申请鉴定。

第七条 本市国有土地上房屋征收补偿安置方式包括货币补偿、产权调换或货币补偿和产权调换相结合，除本办法另有规定外，补偿安置方式由被征收人自行选定。

第八条 征收住宅房屋，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。市场评估价格由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

被征收人选择产权调换的，在不改变国有土地使用权取得方式的情况下，由被征收人选择按照等值调换的原则，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估后调换对应面积的住宅房屋，或选择按照被征收房屋套内面积 1:1 对应调换安置房套内面积。

被征收房屋结构可参照本市集体土地征收补偿安置管理的有关规定予以认定。

第九条 征收非住宅房屋，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。市场评估价格由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

被征收人选择产权调换的，给予适当的停产停业损失补助，并由被征收人选择按照等值调换的原则，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估后调换对应面积的房屋，或选择按照被征收房屋建筑面积 1:1 对应调换安置房建筑面积。

停产停业损失补助补偿标准由被征收人在下列方式中选择确定：

（一）由具有相应资质的评估机构依法评估确定；

（二）以税务部门核准的平均净利润计算确定，按月补偿，补偿期限最长不超过 6 个月；

（三）以税务部门核准的营业额确定，按月补偿，补偿期限最长不超过 6 个月。

第十条 被征收人将临街的底层住宅改变为商业经营用房，同时符合下列条件，按照本办法第八条规定补偿，另外按照房屋征收决定公告之日被征收房屋作为居住类住房的市场评估价格的 50% 给予货币补偿：

（一）持有房屋权属证书；

（二）在 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》施行之前依法登记成立的，征收时持有营业执照并正在营业中；

（三）被征收前连续 3 年以上（含 3 年）依法纳税。

被征收人将临街的底层住宅改变为商业经营用房行为符合相关法律法规规定的，亦可按照前一款规定予以补偿。

对选择产权调换或者货币补偿的，房屋征收部门均应当发放停产停业损失补助。

第十一条 被征收人没有房屋所有权证书但是有其他合法手续的房屋，按照本办法第八条至第十条规定进行产权调换或者货币补偿。

被征收人没有房屋所有权证书，也没有合法手续的房屋，按建成时间作如下处理：

（一）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行之前建成的，按本办法第八条至第十条的规定予以补偿；

（二）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行之后，2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》施行之前建成的，按政府房屋征收公告发布之日的建安成本予以补偿；

（三）2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》施行之后建成的，不予补偿。

第十二条 除经依法认定为闲置国有土地或不予补偿的划拨土地外，被征收人持有合法用地手续，但地上没有房屋及其他附着物的，剩余土地使用权价值按市场评估价值进行补偿。

被征收人持有合法用地手续，但地上只有少量房屋及其他附着物的，按市场评估价值进行补偿。

未超过批准期限的临时建筑，按批准使用的剩余期限予以补偿。

第十三条 被征收房屋装修及地上附着物补偿标准，由被征收人自行选择参照三亚市集体土地征收补偿安置标准执行，或按照市场评估作价补偿。

第十四条 安置房套内面积大于征收补偿安置协议中的产权调换套内面积的部分为超选套内面积。

征收国有土地上住宅房屋，被征收人选择产权调换的，对于安置房超选部分的套内面积，被征收人可在下列两种结差标准中自行选择：

（一）超选套内面积在5 m²以内（含5 m²）的部分，按建安成本价（以市发改概算批复价格为准）结清差价；超选套内面积超出5 m²的部分，按安置房房地产市场评估价格结清差价。

（二）超选套内面积在5%以内（含5%）的部分，按建安成本价（以市发改概算批复价格为准）结清差价；超选套内面积超出5%的部分，按安置房房地产市场评估价格结清差价。

征收国有土地上住宅房屋，被征收人选择货币补偿和产权调换相结合的，安置房超选面积小于或者等于货币补偿面积的，超选面积的差价按安置房房地产市场评估价格结清；安置房超选面积大于货币补偿面积的，超选面积中与货币补偿面积对等部分的差价，按安置房房地产市场评估价格结清，剩余超选面积由被征收人在前款两种标准中自行选择一种进行结差。

第十五条 房屋征收部门与被征收人依照本办法的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

作出房屋征收决定的区人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁。

第十六条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，由区人民政府作出补偿决定，依法送达被征收人并予以公告；被征收房屋所有权人不明确的，由区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第十七条 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搬迁的，由作出房屋征收决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第十八条 征收过程中存在农垦区域（林场、盐场、农场等）征收情形的，由区人民政府按照“一片区一方案”的原则执行本办法第四条的规定。

第三章 房屋建成时间和不予补偿的认定

第十九条 房屋建成时间原则上按照下列程序认定：由被征收人提供相关证明材料，经各村（居）委会对被征收人房屋的建成时间核实、登记、审核后，进行公示7日。公示期结束，由村（居）委会将相关材料交由区人民政府实地核查并以书面文件予以确认后抄送市综合行政执法部门。

第二十条 对违法建筑不予补偿。但被征收人若能在规定时间段内签订协议并主动搬迁腾房的，给予适当的材料费补助；超过规定时间段未签订协议也未搬迁腾房的，由市综合行政执法部门依法予以处理。

第四章 安置房筹措、征收安置补偿奖励和其他费用等

第二十一条 安置房的筹措方式为原地建设安置房和异地建设安置房两种。由各区人民政府明确异地安置的方式及房源的具体位置，委托具有相应资质的房地产价格评估机构对原地安置的安置房价值、异地安置的安置房价值进行评估，以征收决定公告之日作为评估时点，按照价值相等原则，明确异地安置的房屋面积。

第二十二条 搬迁补助费、搬迁奖励和临时过渡安置费

（一）搬迁补助费

被征收人选择货币补偿方式的，在签订征收补偿安置协议后按一次搬迁，一次性结清搬迁补助费；选择产权调换（含货币补偿和产权调换相结合）的，在签订征收补偿安置协议后按两次搬迁，一次性结清搬迁补助费。

（二）搬迁奖励

被征收人提前搬迁或者按照规定时间搬迁的，应当给予适当奖励。

（三）临时过渡安置费

1. 被征收人选择产权调换的，在过渡期间发放临时过渡安置费由其自行过渡。

2. 临时过渡安置费自安置对象签订征收补偿安置协议并腾空房屋当月起发放，直至房屋征收部门通知载明的办理安置房交房手续之日起3个月止。

第二十三条 安置房源由市住房城乡建设主管部门负责统筹管理。

第五章 保障政策

第二十四条 低保户政策

（一）被征收人的家庭人均收入低于最低生活保障的，依法将其纳入最低生活保障；

（二）户籍在房屋征收范围内、无自主产权房屋且居住在房屋征收范围内的低保户，可直接向市住房城乡建设主管部门申请租赁住房补贴或公共租赁住房实物配租。

第二十五条 就业、教育、社会保障及其他政策

（一）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，市、区人力资源社会保障部门应当将其纳入再就业政策扶持范围；

（二）人力资源社会保障部门应当免费为被征收人提供就业政策咨询、就业信息、职业指导和职业介绍等公共就业服务；

（三）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。符合转学就读条件的，市教育部门应当依据其新迁住址划定的招生范围依法办理；

（四）被征收人办理户口迁移及居民身份证等手续的，市公安机关应当依法予以办理；

（五）市交通主管部门应当提供便利的公共交通服务保障，满足房屋征收安置小区居民的出行需求；

（六）各有关职能部门应当简化办事程序、提高办事效率，为房屋征收项目提供有效便捷服务，必要时实行上门服务。

第六章 附则

第二十六条 《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有规定办理。本办法施行前已公布并实施征收补偿安置方案的项目，继续沿用原征收补偿安置方案。

第二十七条 本办法具体应用问题由市住房城乡建设主管部门负责解释。

第二十八条 本办法自 2026 年 3 月 1 日起施行。《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）和《三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）》（三府规〔2021〕23 号）同时废止。