## 三亚凤凰机场东南侧用地项目部分集体土地

## 征收补偿安置方案（征求意见稿）

根据三亚市人民政府办公室《关于三亚凤凰机场东南侧用地土地调查有关事项的通知》（三府办〔2023〕89号）文件精神，为做好三亚凤凰机场东南侧项目用地征收补偿安置工作，确保该项目顺利推进，依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）、《海南省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》 （琼府〔2024〕9 号）、《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订版）》（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办法》（三府规〔2021〕25号）、《三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）》（三府规〔2021〕23号）等法律法规,结合三亚凤凰机场东南侧项目用地的实际情况，特制定本项目方案。

一、征收范围及基本情况

三亚凤凰机场东南侧项目用地位于三亚市凤凰机场南侧、机场路以西、225国道以北（具体的土地调查范围四至及坐标详见拟办用地红线图），项目用地总面积547.479亩，其中桃源社区集体土地约111.77亩、水蛟村集体土地约102.94亩、羊栏村集体土地约4.74亩、海坡村集体土地1.52亩。项目涉及坟墓约8座，涉及房屋约33栋，总建筑面积约13200平方米，户数约50户，总人口约为220人（最终数据以实际核实为准)。

1. 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，贯彻落实习近平总书记“4·13”重要讲话和中央12号文件精神，以高标准高质量建设中国特色海南自由贸易港为战略目标，不断着力提升城市品位、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。

三、征收主体和法律依据

（一）征收主体

1．征收人：三亚市天涯区人民政府

2．实施单位：三亚市天涯区项目推进服务中心

3．被征收人：项目范围内需要征收的土地、房屋及其它建筑物、地上附属物的所有权人。

（二）征收依据

1．《中华人民共和国土地管理法（2019年修正）》。

2．《中华人民共和国城乡规划法（2019年修正）》。

## 3．《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起实施）。

4．《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）。

5．《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）。

6.《三亚市征收集体土地青苗补偿费和征地经费包干管理办法》（三府规〔2021〕25号）。

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

四、征收补偿安置原则

（一）坚持“公开、公平、公正”“依法和谐征收”的原则；

（二）坚持“先补偿后搬迁”“先签先选房”的原则；

（三）坚持以人为本，让利于民，保障被征收单位和被征收人的合法权益；

（四）坚持依法征收和坚持打击违法建筑行为相结合原则。

五、安置对象认定

本方案发布之日止，符合下列条件之一的人员，可认定为安置对象。

1. 第一类：原籍村民

## 指户籍在桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会，在征收范围内有自有住房，是桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会常住人员，具有桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会集体经济组织成员资格的人员及其户籍在册子女（含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）。

1. 第二类：转户村民

户籍从外地迁入桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会，在征收范围内有自有住房，具有桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会集体经济组织成员资格，享受村委会集体福利（分红）待遇并长期居住生活在桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会的人员及其户籍在册子女（含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）。

（三）第三类：上门女婿和入嫁媳妇

1.本方案发布之日前，户口已迁入桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会且长期在桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会生活，在原户籍所在地未享受过农村集体土地征收安置补偿待遇（含安置房、货币补偿等），具有桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会集体经济组织成员资格的上门女婿。

2.本方案发布之日前办理婚姻登记手续，户口已迁入桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会，在原户籍所在地未享受过农村集体土地征收安置补偿待遇（含安置房、货币补偿等），具有桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会集体经济组织成员资格的入嫁媳妇。

（四）第四类：外嫁女

按照《中华人民共和国妇女权益保障法》等相关法律法规的规定，指婚后户籍关系仍在桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会，其在嫁入地未分配到宅基地或承包地，也未享受嫁入地集体福利（分红）待遇，具备桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会集体经济组织成员资格的人员及其同一户籍在册子女。

（五）第五类：具有桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会户籍，在征收范围内有自有住房，且在三亚市未享受过福利分房（含经济适用房、单位分房、集资房、房改房、安置房等），但不具有桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会集体经济组织成员资格的人员（有户有房）及其户籍在册子女（含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）。

1. 第六类：外出工作人员

指户籍迁出前属桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会原籍村民，在征收范围内有自有住房，现户籍不在桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会，在三亚市或其现户籍所在地、工作地未享受过福利分房（含经济适用房、单位分房、集资房、房改房、安置房等）的人员及其户籍在册子女（不含子女所生后代子孙）。

（七）第七类：其他特殊情况需列入安置范围的，由本人提出申请，桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会调查上报，天涯区人民政府审核通过后认定为安置对象。

关于安置对象的说明：第（一）至（五）类安置对象的新出生婴、幼儿在本方案发布之日前出生，但未及时进行申报户籍登记的，根据《中华人民共和国村民委员会组织法》《中华人民共和国户口登记条例》等相关法律法规的规定，经桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会调查并核实后上报，天涯区人民政府审核通过后按其父母类型及标准进行安置。

本方案发布之日起10个月内出生的婴儿，由桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会调查上报，天涯区人民政府审核通过后按其父母类型及标准进行安置。本方案发布之日起10个月后出生的婴儿，不再认定为安置对象。

六、户的认定

（一）一册户口本为一户，家庭成员符合分户条件的，可予单独成户。

（二）本方案发布前，办理婚姻登记的夫妻为一户。

（三）本方案发布前，双方已具备结婚的实质要件并已生育子女的，在补办婚姻登记后为一户。

（四）父母双方均已过世的所有未成年子女，可成一户。

（五）自本方案发布之日止，达到法定结婚年龄的未婚人员，可予分户。

（六）本方案发布时离婚未满一年或在本方案发布后离婚的，不予分户。

（七）其他特殊情形需进行分户的，由桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会提出初步意见，天涯区人民政府审核确定。

七、安置方式

安置方式采取公寓楼安置和自行安置两种方式。

（一）符合安置条件人员，无法自选符合乡村规划的建设用地自行建房的，安置在海坡安置区。

（二）选择自行安置的被拆迁户，由区农业农村局、市自然资源和规划局天涯分局和市自然资源和规划局天涯规划中心按相关程序办理报建手续。

八、安置补偿标准

对征收符合安置对象人员的房屋，采取房屋置换、货币补偿、房屋置换与货币补偿相结合三种方式进行补偿。

1. 房屋置换标准

安置对象选择房屋置换的，发放临时过渡安置费，由其自行过渡安置。直到取得安置房为止。

1.对符合本方案第五条的第（一）至第（四）类被征收人，选择房屋置换的按每人60平方米的标准进行安置。安排人均10平方米（商业、旅馆、商务办公）或25平方米（租赁住宅）的村集体产业经营性用房，产权归村集体经济组织所有，符合本条规定的安置对象参与收益分成。

2.对符合本方案第五条的第（五）、（六）类被征收人，选择房屋置换的给予每人60平方米的安置房屋面积。不安排村集体产业经营性用房。

3.对第（七）类安置对象，安置面积由天涯区人民政府按程序确定。

（二）货币补偿标准

1.对符合本方案第五条的第（一）至第（四）类被征收人，自愿选择货币补偿的，给予每人60平方米的安置房屋面积，安置房货币补偿单价为18400元/平方米。安排人均10平方米（商业、旅馆、商务办公）或25平方米（租赁住宅）的村集体产业经营性用房，产权归村集体经济组织所有，符合本条规定的安置对象参与收益分成。

2.对符合本方案第五条的第（五）、（六）类被征收人，自愿选择货币补偿的，给予每人60平方米的安置房屋面积，安置房货币补偿单价为18400元/平方米，不安排村集体产业经营性用房。

3.对第（七）类安置对象，安置面积和安置房的补偿单价由天涯区人民政府按程序确定。

（三）房屋置换与货币补偿相结合

被征收人选择房屋置换与货币补偿相结合的安置补偿方式的，参照上述第（一）、（二）款有关规定执行。

（四）现有房屋、附着物和青苗等补偿（补助）

1.对符合本方案第五条第（一）至（六）类安置条件的安置对象，其在三亚市桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会项目红线范围内的现有房屋按以下标准补偿：

（1）现有房屋面积在525平方米以内（含525平方米）部分的补偿标准：

①现有居住房屋面积小于应安置房屋面积的，不再对现有居住房屋进补偿，被征收人也不需补交差价。

②现有居住房屋面积大于应安置房屋面积的，对现有居住房屋扣除应安置房屋面积后剩余部分，按框架结构每平方米1350元、混合结构每平方米1100元、砖木结构每平方米850元且给予100%奖励的标准补偿；

     （2）现有居住房屋面积在525平方米以上、1000平方米以内（含1000平方米）的部分：

①现有居住房屋面积小于应安置房屋面积的，不再对现有居住房屋补偿，被征收人也不需补交差价。

②现有居住房屋面积大于应安置房屋面积的，对现有居住房屋扣除应安置房屋面积后剩余部分，按每平方米550元的标准给予补助，在规定时间内签订房屋征收补偿安置协议并腾空房屋的，再给予每平方米250元的搬迁补贴。

（3）现有居住房屋面积在1000平方米以上的部分不予补偿。

（4）现有居住房屋面积在1000平方米以内的装修按每平方米500元的标准给予补偿。

2.因在三亚市内或其现户籍所在地、工作地享受过福利分房（含经济适用房、单位分房、集资房、房改房、安置房等）而不满足第四条第（五）、（六）项条件的人员以及因婚嫁将户籍迁出或户籍未迁出但在嫁入地享受土地承包、集体福利分红等待遇的外嫁女，仅对其现有住房按以下标准进行补偿：

（1）现有房屋面积在525平方米以内（含525平方米）的部分，按框架结构每平方米1350元、混合结构每平方米1100元、砖木结构每平方米850元标准给予补偿。

（2）现有房屋面积在525平方米以上1000平方米以内（含1000平方米）的部分，按每平方米550元的标准给予补助，在规定时间内签订征收补偿协议并腾空房屋的，再给予每平方米250元的搬迁补贴。

（3）现有房屋面积在1000平方米以上的部分不予补偿。

（4）现有居住房屋面积在1000平方米以内的装修按每平方米500元的标准给予补偿。

3.对不具有补偿安置资格且不具有桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会户籍的外来人员的房屋，依照“一栋一户”的原则，按以下规定处理：被拆迁户主动配合登记、丈量和搬迁工作的，对被拆迁房屋（不含简易结构房屋）按每平方米800元给予被拆迁户材料费补助，每户最高补助面积不得超过525平方米。

4.其他补偿

（1）被征收人（外来人员除外）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。

（2）不具备居住条件的房屋、其他地上附着物按照《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）有关标准给予补偿，青苗按照《三亚市征收集体土地青苗补偿费和征地经费包干管理办法》（三府规〔2021〕25号）规定的标准补偿。

九、坟墓迁移补偿

项目范围内坟墓迁移补偿标准按照《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）文件补偿外，另外土坟给予按时搬迁奖励1.1万元/座、砖坟给予按时搬迁奖励1.5万元/座、特大砖坟给予按时搬迁奖励1.6万元/座。

十、积极配合奖励

(一）对符合安置条件的人员，积极配合进行清点、丈量和登记，在本方案发布之日起45日内（含45日）签订意向协议书，后期配合签订正式征收补偿安置协议并在征收补偿款到位之日起10日内将房屋搬迁腾空的，每户一次性给予8万元的积极配合奖励。

（二）对选择自行安置且符合安置条件的人员，积极配合进行清点、丈量和登记，在区政府公布的签约起始之日起30日内（含30日）签订房屋征收补偿安置协议，并在签约之日起10日内将房屋搬迁腾空的，每栋一次性给予3万元的积极配合奖励。

十一、临时过渡安置及搬迁补助

（一）临时过渡安置由被征收人自行解决，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征收补偿安置协议并腾空住宅房屋之日起计算。临时过渡期满根据安置房建设实际情况而定），具体如下：

1．选择安置房面积为60平方米（含60平方米）以上至90平方米以内的（含90平方米），按2000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

2．选择安置房面积为90平方米以上至120平方米以内的（含120平方米），按3600元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

3．选择安置房面积为120平方米以上至150平方米以内的（含150平方米），按4200元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

4．选择安置房面积在150平方米以上的，按5000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

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，继续按上述标准逐月发放临时过渡安置费，直到妥善安置为止。

（二）选择货币补偿的被征收人，按每户3000元的标准给予一次性搬迁补助。

选择房屋置换或房屋置换与货币补偿相结合的被征收人，按每户6000元（含搬迁和回迁）的标准给予一次性搬迁补助。

十二、扶持措施

（一）区政府在安置区范围内按规定建设完善的公共基础配套设施。

（二）符合安置条件的（一）至（四）类安置对象，对选择的每人10平方米的商业铺面或折算成25平方米（租赁住宅）的村集体产业经营性用房，统一登记在桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会集体名下，由桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会集体负责经营管理，收益归桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会选择商业铺面或折算成25平方米村集体产业经营性用房的村民所有，产权归桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会被征收户选择商业铺面的村民所有。

（三）村民就业培训、养老、医疗保险费用，按国家、省市相关规定执行，全部经费从政府提取的被征地农民社会保障专项资金中解决。

十三、保障措施

（一）超出已签订房屋征收补偿安置协议规定的搬迁期限内，被征收人因不合法或不合理理由拒不搬迁的，由天涯区人民政府按程序办理拆迁手续后，申请法院强制执行。

（二）执法部门对征收范围内的抢建、抢种及违法建筑依法予以打击。

（三）参与征收、安置的相关工作人员，必须严格执行有关法律、法规、政策和本方案的规定，接受社会监督。对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管机关给予处分。构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

（四）对影响征收正常工作秩序，以干扰、围攻、殴打等手段阻碍工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》进行处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十四、附则

**（一）**在三亚市或其现户籍所在地享受过福利分房（含经济适用房、单位分房、集资房、房改房等）的第（五）、（六）类人员的房屋，对其房屋在525平方米以内（含525平方米）的部分，按框架结构每平方米1350元、混合结构每平方米1100元标准补偿；525平方米以上1000平方米以内（含1000平方米）的部分，按每平方米800元标准补偿；1000平方米以上的部分，不予补偿。对现有居住房屋1000平方米以内部分的装修按每平方米500元的标准补偿。

（二）本方案规定的各类安置人员均需提供土地使用证明（人证相符）、房屋权属证明，不能提供土地使用证明及房屋权属证明的，经桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会2/3以上村民代表会议讨论过半数通过后公示7日，在公示期内无异议的，由桃源社区居委会、羊栏村委会、海坡社区居委会、水蛟村委会、回辉社区居委会出具土地使用证明及房屋权属证明。

（三）选择自行安置的被征收户，按《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）规定执行，但自行选择安置地的时间应在本方案发布之日起30日内（含30日）明确。

（四）本方案中未尽事宜，或在项目用地征收补偿安置过程中需对本方案的有关内容进行调整的，由项目用地征收工作领导小组提出意见报区政府审定后实施。

（五）本方案由三亚市天涯区人民政府负责解释。

（六）本方案自公布之日起施行。