

G98 环岛高速公路大三亚段扩容工程项目 (三亚段) 天涯区征收补偿安置方案 (集体土地)

目录

一、征收范围及基本情况

二、征收主体和法律依据

(一) 征收主体

(二) 征收依据

三、征收补偿安置原则

四、集体土地安置对象认定

(一) 第一类：原籍村（居）民

(二) 第二类：转户村（居）民

(三) 第三类：上门女婿和入嫁媳妇

(四) 第四类：外嫁女

第五类：三有人员（有户籍、有地、有房，但无集体组织经济成员资格）

(六) 第六类：外出工作人员

(七) 特殊情形人员的认定

(八) 关于安置对象的说明

五、集体土地被征收户的认定

六、集体土地征收补偿安置方式及补偿标准

（一）集体土地范围内的土地、房屋、地上附着物的补偿标准

（二）在集体土地上涉及的青苗的货币补偿

（三）安置补偿标准

（四）现有房屋及其附属物等补偿（补助）

（五）享受过福利分房的被征收户补偿标准

（六）不具备居住条件的房屋、其他附属物补偿标准

（七）临时过渡安置费

（八）搬迁补助费

（九）外来人员房屋的搬迁奖励

七、安置房建设标准

（一）安置房建设标准

（二）安置房建设监管

（三）安置房选房方式

（四）安置房屋面积补差

（五）安置房办证费用

八、坟墓迁移补偿及奖励

九、积极配合奖励

十、扶持措施

十一、保障措施

十二、附则

- (一) 集体土地上被征收户
- (二) 自行安置规定
- (三) 房屋面积类型
- (四) 方案未尽事宜
- (五) 方案解释权
- (六) 方案施行时间

根据《三亚市人民政府办公室关于 G98 环岛高速公路大三亚段扩容工程项目（三亚段）土地调查有关事项的通知》（三府办〔2023〕132 号）文件精神，为做好 G98 环岛高速公路大三亚段扩容工程项目（天涯段）用地征收补偿安置工作，确保项目顺利推进，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国民法典》《海南省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2020〕45 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）《三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）》（三府规〔2021〕23 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）等法律法规，结合项目用地的实际情况，制定本项目方案。

一、征收范围及基本情况

G98 环岛高速公路大三亚段扩容工程项目（三亚段）用地征收四至坐标范围以项目规划红线的实际勘测定界为准。

G98 环岛高速公路大三亚段扩容工程项目（三亚段）用地征收区域总占地面积约 2052.335 亩，其中：国有土地约 444.887 亩、集体土地约 382.083 亩、农场国有土地约 1225.365 亩（海南省农垦投资控股集团有限公司 622.7805 亩、海南农垦立才农场有限公司 235.965 亩、三亚南新实业有限公司 325.326 亩、三亚南新投资有限公司 41.2935 亩）。

项目涉及房屋 87 栋，国有土地上 29 栋，集体土地上 58 栋，

建筑面积约 9000 m²，总户数约 37 户，国有土地上 13 户，集体土地上 24 户，总人口约为 177 人,具体数据以实际调查及测量为准。

本方案仅涉及集体土地范围内的房屋、其他建筑物、地上附着物、青苗征收补偿安置。

二、征收主体和法律依据

（一）征收主体

1. 征收单位：三亚市天涯区人民政府
2. 征收实施单位：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、房屋及其他建筑物、地上附着物、青苗的所有权人。

（二）征收依据

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 年修正）。
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）。
4. 《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）。
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. 《三亚市棚户区改造房屋征收补偿安置暂行办法》（三府〔2015〕112 号）。

7. 《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、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”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、违章建筑行为相结合原则。

四、集体土地安置对象认定

自本方案发布之日起，符合下列条件之一的人员，可认定为安置对象。

（一）第一类：原籍村（居）民

指户籍在抱前、槟榔、台楼村委会本次征地项目范围内的常住人口，在征收范围内有自有住房，具有抱前、槟榔、台楼村委会集体经济组织成员资格，享受村集体福利（分红）待遇的人员及其户籍在册子女（含因原籍村民依法收养落户人员，服兵役未提干人员，服有期徒刑人员，“被征地人员农转非”人员，因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者，以及其他符合法律法规、规章和国家、海南省有关规定，应予认定为原籍村民的人员）。

（二）第二类：转户村（居）民

指户籍关系转户在抱前、槟榔、台楼村委会，在征收范围内有自有住房，具有抱前、槟榔、台楼村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抱前、槟榔、台楼村委会的人员及其户籍在册子女（含因转户村民依法收养落户人员，服兵役未提干人员，服有期徒刑人员，“被征地人员农转非”人员，因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者，以及其他符合法律法规、规章和国家、海南省有关规定，应予认定为转户村民的人员）。

（三）第三类：上门女婿和入嫁媳妇

1. 在本方案发布之日前，办理婚姻登记手续并落户在抱前、槟榔、台楼村委会，具有抱前、槟榔、台楼村委会集体经济组织成员资格，享受集体福利（分红）待遇，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），并生活在抱前、槟榔、台楼村委会的人员及其户籍在册子女。

2. 在本方案发布之日前办理婚姻登记手续，且在本方案发布之日前1年内因夫妻投靠办理居住登记（居住证），在方案发布后落户在抱前、槟榔、台楼村委会，具有抱前、槟榔、台楼村委会集体经济组织成员资格，享受集体福利（分红）待遇，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），并长期稳定生活在抱前、槟榔、台楼村委会的人员。

（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抱前、槟榔、台楼村委会，在征收范围内有自有住房，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，具备抱前、槟榔、台楼村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：三有人员（有户籍、有地、有房，但无集体经济组织经济成员资格）

具有抱前、槟榔、台楼村委会户籍，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、房改房等），但不具有抱前、槟榔、台楼村委会集体经济组织成员资格的外来人员（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）。

（六）第六类：外出工作人员

指原户籍是抱前、槟榔、台楼村委会，迁出前属抱前、槟榔、台楼村委会原籍村民，在征收范围内有自有住房，现户籍不在抱前、槟榔、台楼村委会，在三亚市或其现户籍所在地未享受过福利分房（含经济适用房、单位分房、集资房、房改房等）的人员及其户籍在册子女（不含子女所生后代子孙）。

（七）特殊情形人员的认定

1. 经法院生效判决等其他经确认符合本方案安置条件的。

2. 其他特殊情况需列入安置范围的，由本人提出申请，经抱前、槟榔、台楼村委会调查项目指挥部研究后，报区人民政府审议后批准。

（八）关于安置对象的说明

1. 对于第（一）类至第（五）类安置对象，在本方案发布之日起 10 个月内出生的婴儿，按照其父母的类型及补偿标准进行补偿。方案发布 10 个月后出生的婴儿，不再认定为安置对象。

2. 第（一）至（五）类安置对象的新出生婴、幼儿在本项目征收补偿安置公告发布之日前出生，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，经抱前、槟榔、台楼村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。

五、集体土地被征收户的认定

（一）原则上一本户口簿为一户。被征收户可以按照以下方式分户

1. 家庭成员符合分户条件的，可予单独成户。

2. 本方案发布前，办理婚姻登记的夫妻为一户。

3. 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。

4. 父母双方均已过世或父母离异后只剩未成年子女单独生活的，可成一户。

5. 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。

6. 本方案发布时离婚满一年的，可予以分户。离婚未满一年或在本方案发布后离婚的，不予分户。

7. 丧偶人员可予以分户。

（二）其他特殊情形需要分户的，由抱前、槟榔、台楼村委会提出初步意见，项目指挥部审核后，报天涯区人民政府确定。

六、集体土地征收补偿安置方式及补偿标准

本次征收土地、房屋及其他建筑物、地上附着物、青苗征收补偿标准及安置方式，具体如下：

（一）除本方案另有规定外，集体土地范围内的土地、房屋、地上附着物的补偿标准，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）文件执行。

（二）在集体土地上涉及的青苗的货币补偿，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）和《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）文件规定，采取“就高不就低”方式进行补偿。

《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）没有补偿标准的，按评估价进行补偿。对项目启动后，违法抢种的作物、树木一律不给予补偿。

（三）安置补偿标准

对征收符合安置对象人员的房屋，采取“公寓楼安置、货币补偿、公寓楼安置与货币补偿相结合”等方式进行补偿。具体置换补偿方式由被征收户自行选定，具体方式如下：

1. 公寓楼安置标准

安置对象选择公寓楼安置的，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）对符合本方案第四条的第（一）至第（四）类被征收人，选择公寓楼安置的按每人 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）对符合本方案第四条的第（五）（六）类被征收人，选择公寓楼安置的给予每人 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。

2. 货币补偿标准

（1）对符合本方案第四条的第（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安置区的安置房的市场评估价。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）对符合本方案第四条的第（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安置区的安置房的市场评估价，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。

3. 公寓楼安置与货币补偿相结合

被征收人选择货币补偿和公寓楼安置相结合的安置补偿方式的，参照上述第1、2项有关规定执行。

（四）现有房屋及其附属物等补偿（补助）

对符合本方案第四条第（一）至（六）类安置条件的安置对象，选择“公寓楼安置、货币补偿、公寓楼安置与货币补偿相结合”补偿安置方式的，其在征收项目红线范围内的现有房屋按以下标准补偿：

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行补偿，被征收人也不需补缴差价。

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（扣除顺序按照砖木结构、混合结构、框架结构依次扣除），并按照以下方式处理：

（1）现有房屋面积在525平方米以内（含525平方米）的，对现有居住房屋扣除应安置房屋面积后的剩余部分，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，对现有居住房屋扣除应安置房屋面积后的剩余部分，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。如被征收户选择按照市场评估方式对被征收房屋装修进行补偿的，可依法通过市场价值评估进行补偿。

(五) 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。

(六) 不具备居住条件的房屋、其他附属物按《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) 文件规定的标准另行补偿(不享受本方案奖励)。

(七) 临时过渡安置由被征收人自行解决。选择公寓楼安置的被征收户, 按照下列标准一次性发放一年半(18 个月) 的临时过渡安置费给被征收人(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。

（八）搬迁补助费。选择单一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。

选择公寓楼安置或公寓楼安置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。

（九）外来人员房屋的搬迁奖励

户籍不在抱前、槟榔、台楼村委会的外来人员的非被认定为违建的房屋（按一栋一户的原则），外来人员主动配合登记丈量、积极进行搬迁工作的，被拆房屋（包括框架、混合、砖木结构房屋）不超过525平方米（含525平方米）的部分，按照每平方米800元的标准给予搬迁奖励，超过525平方米的部分不予奖励；且外来人员不再享有其他奖励。

七、安置房建设标准

安置房选址采取就近安置以及由市政府在项目附近划定安置区。

（一）安置房建设标准

安置房根据统一规划、统一设计、统一建设和统一安置的原则，按照以下建设标准进行建设：安置房为毛坯，具体户型和面积以市规划部门批准的安置房建设方案为准。

（二）安置房建设监管

安置房图纸设计及施工情况随时接受村民代表监督，以确保安置房建设进度及质量。

（三）安置房选房方式

在区政府的指导下，由抱前、槟榔、台楼村委会主导进行，按照签订正式房屋征收补偿安置协议的时间先后顺序确定选房顺序。同一日签订协议的，采取抽签的方式确定选房顺序。

（四）安置房屋面积补差

实际安置房面积小于选择的置换房屋面积的，征收人按第六条第（三）款第2项的货币补偿标准向被征收人结清差额面积的差价。

实际安置房面积大于选择的置换房屋面积的，差额面积在被征收人应安置面积以内的，被征收人按货币补偿标准向征收人予以补足。超出应安置面积5平方米以内（含5平方米）的，被征收人按安置房屋的建安成本价格结清差价，超出应安置面积5平方米以上的部分，被征收人按相关部门审定的安置房屋的市场评估价格结清差价，超出应安置面积最大不超过15平方米（含15平方米）。

（五）安置房办证费用

被征收的房屋已依法取得房产证（或不动产权证）的，换发安置房不动产权证所需费用由征收单位承担，但超出置换面积部分对应的相关税费及其他费用由被征收人承担；

被征收的房屋未依法取得房产证的（或不动产权证），征收单位协助被征收人办理不动产权证，换发安置房不动产权证所需税费及相关费用由被征收人承担。

无论被征收的房屋是否已依法取得房产证（或不动产权证）的，换发安置房所有权证时，安置房屋维修资金由被征收人承担。

八、坟墓迁移补偿

征收范围内的坟墓在规定期限（以迁坟公告为准）内完成迁移的，土坟按 20000 元/座、砖坟按 24000 元/座给予补偿。

未在规定期限内完成迁移的，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)规定进行补偿。

九、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）签订房屋征收补偿安置协议或意向协议书，后期配合签订正式征收补偿安置协议书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。

未在本方案发布之日起 45 日内签订意向协议书、后期未配

合签订正式征收补偿安置协议书以及未按时搬迁腾空房屋的，不给予任何货币奖励。

（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 and 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或意向协议书，并在签约之日起 10 日内将房屋搬迁腾空的，每户一次性给予 3 万元的积极配合奖励。

未在本方案发布之日起 30 日内签订房屋征收补偿安置协议以及未按时搬迁腾空房屋的，不给予任何货币奖励。

十、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设施。

（二）符合安置条件的第四条（一）至（四）类安置对象，对选择的每人 10 平方米的商业、旅馆、商务办公面积或 25 平方米的公寓楼面积（租赁住宅），统一登记在归属的村委会小组集体名下，由所归属的村委会集体负责经营管理，收益归所归属的村委会小组选择商业铺面的村民所有，产权归所归属的村委会小组集体所有。

（三）安置区内配套建设民俗服务大礼堂（两座）、文化活动现场场所等设施，满足村民生活需要。

（四）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。

十一、保障措施

（一）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。

（二）对影响征收补偿安置正常工作秩序，干扰、围攻、殴打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。

（三）签约期限为自征收补偿安置方案发布之日起 30 天内。征收人与被征收人在上述签约期限内达不成补偿协议，或者被征收对象权属不明确的，由区人民政府作出补偿决定，依法送达被征收人。

（四）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配合征收的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（五）签约期内达不成房屋征收补偿安置协议，各项奖励自动取消。

十二、附则

（一）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，集体土地上被征收户需要经抱前、槟榔、台楼村委会

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，由抱前、槟榔、台楼村委会出具土地使用证明及房屋权属证明。

其他特殊情况需列入征收安置范围的，由本人提出申请，经所在村（居）委会调查上报，项目专班会议复核后，报区人民政府审定。

（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。选择自行安置的集体土地被征收户，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）文规定执行，但自行选择安置地的时间应在本方案公布之日起 30 日内（含 30 日）。

（三）本方案所指的房屋面积均指建筑面积。

（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。