

海南省三亚河幸福河湖建设项目（三亚河治理工程）征收补偿安置方案（国有土地） （征求意见稿）

为了防洪、生态修复等公共利益需要，加快推进海南省三亚河幸福河湖建设项目（三亚河治理工程）征收工作的实施，规范项目实施中的收回国有土地使用权及房屋补偿安置工作，确保被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国土资源部农业部关于加强国有农场土地使用管理的意见》（国土资发〔2008〕202号）、《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定》（三府〔2013〕43号）、《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）等法律法规，以及三亚市、天涯区其他有关征收补偿等规定和政策，结合项目的实际情况，制定本方案。本方案仅涉及国有土地上房屋征收补偿安置。

一、征收范围及土地现状

海南省三亚河幸福河湖建设项目（三亚河治理工程）用地位于三亚市天涯区内，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。总用地面积约65875平方米，其中涉及三亚南新实业有限公司（原三亚市南新农场）国有土地约56032平方米，第一次土地调查未确权的土地约9764平方米（暂列国家土地1067平方米、原三亚市南新农场土地8697平方米，该部分土地权属需依法定程序确认，待权属确认后根据实际情况补充补偿细则）。



该项目涉及国有土地上房屋约 4 栋，房屋总面积约 300.68 平方米，具体数据以实际测量为准。

二、征收原则

- （一）坚持“公开、公平、公正”的征收补偿原则。
- （二）本着“依法实施、合理补偿、妥善安置”原则。
- （三）坚持保护合法建筑和打击违法建筑相结合的原则。
- （四）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、基本情况和法律依据

（一）基本情况

征收主体：三亚市天涯区人民政府

征收实施单位：三亚市天涯区项目推进服务中心

被征收人：在征收范围内合法的国有土地使用权人、房屋及地上附着物、青苗的权属人。

（二）法律依据

- 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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 修订）（国务院令第 732 号）
- 5、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）
- 6、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77



号)

7、《国土资源部 农业部关于加强国有农场土地使用管理的意见》(国土资发〔2008〕202号)

8、《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)

9、《海南省农垦总局关于确认享受国营农场职工住房建设人员身份的若干意见》(琼垦局劳资字〔2007〕15号)

10、《海南省农垦总局关于加强职工危房改造工作的管理办法》(琼垦局字〔2012〕172号)

11、《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)

12、《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)

13、《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》(三府规〔2021〕22号)

14、《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)

四、征收对象的认定

本方案发布之日止,符合以下条件之一的可认定为征收对象。

(一)征收范围内三亚南新实业有限公司土地及地上附着物、青苗。

(二)征收范围内三亚南新实业有限公司土地上,具备合法房屋权属证明或合法报建手续的保障性生活、自建房或



其他房屋。

（三）征收范围内三亚南新实业有限公司土地上，未取得合法房屋权属证明且无报建手续的自建房，但具备合法土地使用证明，且房屋居住人符合以下补偿安置资格：在三亚市、农场及户籍所在地未享受过保障性住房及其他安置补偿待遇的农场职工及其配偶、子女、同住家庭直系亲属以及户籍登记在三亚市南新社区居委会的居民及其配偶、子女、同住家庭直系亲属。

上述（一）至（三）类征收对象认定、房屋物权、合法手续的认定工作由三亚市天涯区新联村民委员会（本项目征收范围内原三亚市南新农场片区区域已划归三亚市天涯区新联村民委员会管理）或三亚南新实业有限公司负责调查并核实后，报三亚市天涯区项目推进服务中心核查，最终由三亚市天涯区人民政府审定。

（四）在征收范围内三亚南新实业有限公司土地上其他人员的房屋。

五、征收补偿安置

补偿安置方式分为产权调换、货币补偿、产权调换与货币补偿相结合三种，具体补偿方式如下：

（一）本方案第四条第（一）类征收对象

三亚南新实业有限公司土地按照《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）规定进行补偿。

（二）本方案第四条第（二）类征收对象



1.选择产权调换的方式进行安置房安置的，在不改变国有土地使用权取得方式的情况下，按照被征收房屋套内面积调换住宅房屋套内面积。调换比例如下：

被征收房屋结构	产权调换比例	
	被征收房屋	调换房屋
框架结构	1	1
混合结构	1	0.95
砖木结构	1	0.85
简易结构	1	0.75

2.选择货币补偿的，被征收房屋参照上述调换比例折算后的建筑面积，按划拨土地上安置房市场评估价扣除土地价值后的价格进行货币补偿。

3.选择产权调换和货币补偿相结合的，选择安置房套内面积小于应安置房屋套内面积的部分，按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算成建筑面积后，按划拨土地上安置房市场评估价扣除土地价值后的价格进行货币补偿。

4.按一证一户或一栋一户的原则，农场职工及其配偶、子女的房屋符合第二类征收对象条件的，被征收房屋产权调换后的安置房屋面积未能满足一户人均套内居住面积 33 m² 的需求的，可按第三类征收对象产权调换的方式进行补偿，但在三亚市、农场或户籍所在地已享受过保障性住房或其他安置补偿待遇的除外。

（三）本方案第四条第（三）类征收对象用于居住房屋的补偿



1.选择产权调换的方式进行安置房安置的，以一栋一户为原则，2人户及以下，按套内面积 66 m²的安置房进行安置，3人户及以上的按人均套内面积 33 m²的安置房进行安置。现有住房面积按照本方案第五条第（二）款第 1 项规定的比例调换后的房屋套内面积大于等于一户总安置套内面积的，按一户总安置套内面积进行安置。现有住房按前述比例调换后的房屋套内面积小于一户总安置套内面积的，可在以下两种方式中选择安置方式：

（1）按照调换后的房屋套内面积进行安置；

（2）在一户总安置套内面积与调换后的套内面积的差额部分自选面积大小按安置房建安成本价补缴差额，差额结清后按调换后的套内面积与自选面积的总和进行安置。

2.选择货币补偿的，以一栋一户为原则，被征收房屋按照本方案第五条第（二）款第 1 项规定的比例折算为房屋套内面积后按以下标准进行补偿：

（1）折算后房屋套内面积小于或等于一户总安置套内面积的，折算后的房屋套内面积按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算为建筑面积后，按安置房屋的建安成本价进行补偿。

（2）折算后房屋套内面积大于一户总安置套内面积的，一户总安置套内面积内的部分按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算为建筑面积后，按安置房屋的建安成本价进行补偿。

3.选择产权调换和货币补偿相结合的，按以下标准进行



补偿：

(1) 被征收房屋按照本方案第五条第(二)款第1项规定的比例折算后的房屋套内面积小于或等于一户总安置套内面积的，且被征收人选择的安置房套内面积小于现有住房调换后的套内面积的，少选的面积按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算为建筑面积后，按安置房屋的建安成本价进行货币补偿。

(2) 被征收房屋按照本方案第五条第(二)款第1项规定的比例折算后面积大于一户总安置套内面积的，且被征收人选择的安置房套内面积小于一户总安置套内面积的，少选的面积按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算为建筑面积后，按安置房的建安成本价进行货币补偿。

(四) 本方案第四条第(四)类征收对象

非农场职工或户籍未登记在南新社区的外来人员在与农场职工租赁或承包的土地范围内建设的房屋，被征收人主动配合登记、丈量、签署材料并搬离腾空房屋的，按以下方式进行补偿：

现有房屋(含装修)经三亚南新实业有限公司及南新投资有限公司进行权属认定的，以“一栋一户”为原则，房屋面积在525 m²以内的部分按照《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)规定的房屋拆迁标准(附件5)进行货币补偿。房屋面积525 m²以外的部分不补偿。

(五) 非住宅房屋补偿



1.有房屋权属证明或报建手续属于非住宅的被征收房屋，按照被征收房屋在扣除房屋占地面积相应的土地评估价后的市场评估价格进行货币补偿。无合法房屋权属证明或报建手续但具备合法土地使用证明，实际用途属于非住宅的房屋，由三亚市天涯区新联村民委员会或三亚南新实业有限公司负责调查并核实后，报三亚市天涯区项目推进服务中心核查，最终作为特殊事项报三亚市天涯区人民政府审定。

2.造成停产、停业，应给予补偿，补偿标准以征收公告前一年的月平均营业额的8%计算，补偿期限最长不得超过6个月（营业额以税务部门核准的纳税申报为准）。

（六）现有房屋补偿

1.对现有用于居住房屋补偿：对本方案第四条第（三）类征收对象，其在征收范围内现有房屋面积按照本方案第五条第（二）款第1项规定的比例折算为房屋套内面积后，小于或等于一户总安置套内面积的，对现有房屋不再补偿；

现有房屋面积按照本方案第五条第（二）款第1项规定的比例折算为房屋套内面积后，大于一户总安置套内面积的部分，按以下标准补偿：

首先将一户总安置套内面积按本方案第五条第（二）款第1项规定的比例折算为现有房屋结构的套内面积，折算后的房屋套内面积再按被征收房屋建筑面积与套内面积比折算为房屋建筑面积。

现有房屋建筑面积在525 m²以内（含525 m²）的部分扣除上述折算后的房屋建筑面积后，剩余面积按照框架结构



1350 元/m²，混合结构 1100 元/m²，砖木结构 850 元/m²，简易结构 350 元/m²，且给予 100%奖励的标准补偿。现有房屋建筑面积在 525 m²以上、1000 m²以内（含 1000 m²）的部分扣除上述折算后超出 525 m²的房屋建筑面积，按 800 元/m²的标准给予补助。超过 1000 m²的部分不予补偿。

2.对本方案第四条第（三）类征收对象建设的其他非用于居住的房屋（含装修），按《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013 年修订）》规定的房屋拆迁标准（附件 5）进行货币补偿。

（七）房屋装修及地上附着物、青苗等补偿

1.本方案第四条第（二）类被征收对象的房屋装修以及第四条第（三）类被征收对象 1000 m²以内的房屋装修按市场评估价值或者按 500 元/m²标准补偿。

2.被征收范围内三亚南新实业有限公司国有农用地上的附着物、青苗等参照《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》或《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）规定的标准予以补偿。《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。

3.三亚南新实业有限公司国有建设用地上的附着物、青苗等可按评估价补偿或参照《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）规定的标准执行。



4.违法抢种的树木、青苗一律不给予补偿。

5.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。

（八）其他补偿费用

1.空调迁移补助费：300元/部。

2.电话迁移补助费：200元/部。

3.有线电视、数字电视迁移补助费：400元/户。

4.太阳能热水器设备迁移补助费：800元/部。

5.水表迁移补助费：500元/户。

6.电表迁移补助费：600元/户。

7.天然气迁移补助费：2500元/户。

六、评估方式

评估由具有相应资质的房地产价格评估机构依法进行。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，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者区项目推进服务中心从已备案的具有相应资质的房地产价格评估机构储备库中随机抽取。被征收房屋和用于产权调换房屋的价值评估时间节点为征收决定公告之日。市场评估依据《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的规定执行。

七、过渡安置补偿和搬迁补助、奖励

（一）临时过渡安置



1.对符合本方案第四条第（二）、（三）类安置条件的被征收对象，选择自行解决临时过渡安置的，根据其被征收房屋按照第五条第（二）款第1项规定的比例折算后，用于产权调换的房屋套内面积，按照以下标准解决过渡安置问题：

（1）面积在180m²以下的（含180m²）按3600元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

（2）面积在180-300m²以下的（含300m²）按5000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

（3）面积在300-400m²以下的（含400m²）按6500元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

（4）面积在400m²以上的按8000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

2.对符合本方案第四条第（二）、（三）类征收对象的临时过渡安置费发放期限：自腾空房屋之日起，至取得用于产权调换套内面积对应的安置房钥匙后三个月止。若被征收人未在通知规定的期限内领取钥匙，临时过渡安置费支付期限自通知规定的领取钥匙之日起算三个月后终止。

（二）搬迁补助费

搬迁补助费标准为每次3600元/户。被征收人选择单一货币补偿的，一次性结清搬迁补助费。选择产权调换、产权调换与货币补偿相结合的，按两次计算搬迁补助费。

（三）积极配合奖励

1.第四条第（二）、（三）类征收对象积极配合进行清点、丈量和登记，按规定时间内签订房屋征收补偿安置协议



或补偿安置协议签订意向承诺书，同时在规定时间内腾空房屋的被征收人给予奖励，具体奖励情况如下：

（1）在本方案批准发布之日起45日内(含45日)签订意向承诺书，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。

（2）在本方案批准发布之日起超过45日并在90日内(含90日)签订意向承诺书，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5万元的积极配合奖励。

（3）自本方案批准发布之日起，超过90日拒不配合丈量房屋、签订意向承诺书或后期拒绝配合签订正式征收补偿安置协议的，不给予搬迁奖励。

八、安置房选址

（一）安置房地点定在三亚市抱坡新城安置区内。被征收人可自愿申请调剂至其他政府批准的安置区。货币补偿标准以三亚市抱坡新城安置区房地产价格评估机构出具的评估价为准；安置房面积补差部分，按所选安置区安置房的建安成本价或市场评估价据实结算。

（二）根据统一规划、统一设计、统一建设和统一安置的原则，按如下标准及国家有关规定、规范进行建设，安置房具体户型及面积数据以测绘部门出具的《房屋测绘报告》为准。



- 1.钢筋混凝土框架结构；
- 2.外墙涂料（以规划局批准为准）；
- 3.入户大门为防盗门；
- 4.门窗为铝合金或PVC塑钢玻璃门窗；
- 5.室内强、弱电全部安装到位；
- 6.独立水、电、气表；
- 7.每套房规划设计停车位一个，按全市统一标准管理；
- 8.安置房一楼为架空层，作为公共活动场所。

（三）被征收人按签订征收补偿安置协议时间的先后顺序选择安置房（包括安置房朝向、楼层、户型和房号等），同一日签订协议的，以抽签方式确认选房顺序。

（四）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，换发安置房产证时，置换房屋面积对应的相关税费及其他费用由征收人承担，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），征收单位应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，安置房屋维修基金由被征收人承担。

九、安置房面积结差标准

1.本方案第四条第（二）类征收对象安置房结差按以下标准进行：



(1) 实际取得的安置房套内面积（以实测数据为准）小于签约选择的产权置换房屋套内面积的，按本方案第五条第（二）款规定的标准进行补偿。

(2) 实际取得的安置房套内面积（以实测数据为准）大于签约选择的产权置换房屋套内面积的，且小于或等于原房屋调换后套内面积的部分，差额部分由被征收人按原被征收房屋调换比例折算的建筑面积的原补偿单价退回补偿款。大于原房屋调换后套内面积的部分， 5m^2 （含 5m^2 ）以内按安置房建安成本价结清差价， 5m^2 以上按安置房市场评估价结清差价。每户被征收人实际取得的安置房套内面积，不得超过其应得总安置套内面积 15m^2 。

2.本方案第四条第（三）类征收对象安置房结差按以下标准进行：

(1) 实际取得的安置房套内面积（以实测数据为准）小于签约选择的房屋套内面积的，按本方案第五条第（三）款规定的标准补偿或退回原缴纳的安置房款。

(2) 原住房调换后的套内面积小于或等于一户总安置套内面积的，实际取得的安置房套内面积（以实测数据为准）大于签约选择的房屋套内面积，且小于或等于调换后房屋套内面积的部分，应该退回原货币补偿款。实际取得面积大于调换后房屋套内面积，且小于或等于一户总安置套内面积的部分，按安置房的建安成本价结差。实际取得面积超过一户总安置套内面积的部分，按安置房的市场评估价结清。



(3) 原住房调换后的套内面积大于一户总安置套内面积的, 实际取得的安置房套内面积 (以实测数据为准) 大于签约选择的房屋套内面积的, 且小于或等于一户总安置套内面积的部分, 按安置房的建安成本价结差; 实际取得面积超过一户总安置套内面积的部分, 按安置房的市场评估价结清。每户被征收人实际取得的安置房套内面积, 不得超过其应得总安置套内面积15m²。

十、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批准发布之日起90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, 或者被征收房屋所有权人不明确的, 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。

十一、其他事项



（一）本方案中的“农场职工”指的是以下三种人员：

1.与三亚南新实业有限公司存续着合法有效的劳动关系并履行着职工义务的在职正式职工；

2.原属南新农场职工，因达到法定退休年龄或因疾病丧失劳动能力等情况已办理离退休手续的退休职工。

3.原属南新农场职工，在农场有自建房且持有土地使用证明的被辞退、除名的职工。

（二）本方案中的“户”按下列原则确定：被征收房屋有房屋权属证明的，按照“一证一户”原则确定；没有房屋权属证明，按照“一栋一户”的原则确定。

（三）对于农场职工及居民的认定，以户籍登记及三亚市天涯区新联村民委员会、三亚南新实业有限公司出具的证明材料为准。是否享受过农场保障性住房及房屋权属、报建手续的认定，以原海南省农垦总局或三亚南新实业有限公司出具的证明材料为准。

（四）合法土地使用证明是指原海南省农垦总局或三亚南新实业有限公司出具的合法使用农场土地建设房屋的证明材料。

（五）以夫妻一方名义签订保障性住房协议或取得保障性住房的，视为夫妻双方享受保障性住房。

（六）方案第四条第（三）类安置对象，职工家庭存在多栋房屋的，可选择按一户进行安置，或按“一栋一户”的原则安置。



（七）方案第四条第（二）、（三）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，经三亚市天涯区新联村民委员会、三亚南新实业有限公司调查并核实后上报，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，由三亚市天涯区新联村民委员会、三亚南新实业有限公司调查上报，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。

（八）其他特殊情况需列入征收安置范围的，由本人提出申请，经三亚市天涯区新联村民委员会、三亚南新实业有限公司调查上报，项目专班会议复核后，报三亚市天涯区人民政府审定。

（九）本方案未尽事宜，或在房屋征收补偿安置过程中需对本方案的有关内容进行调整的，由天涯区人民政府审定，报三亚市政府相关职能部门备案后实施。

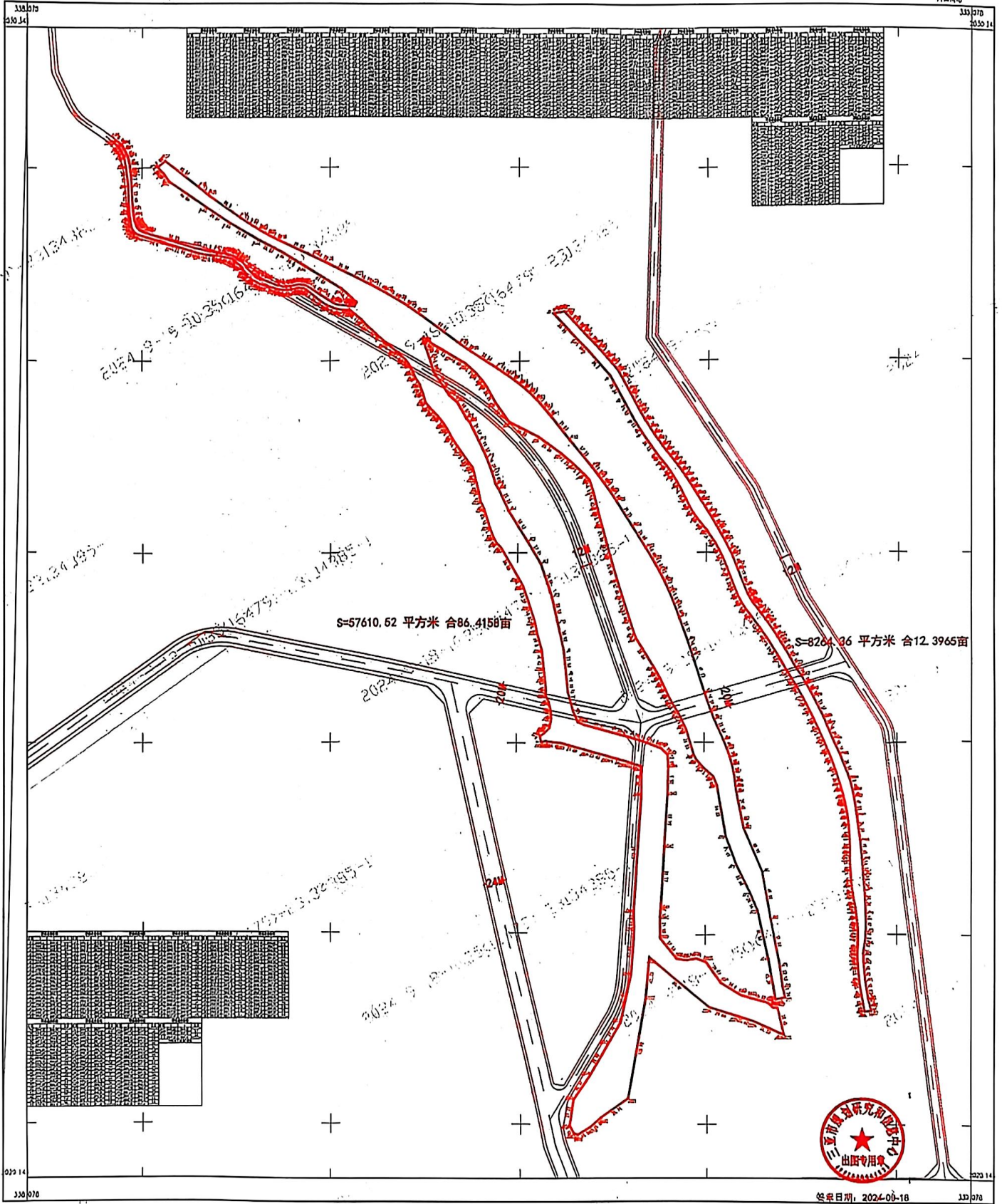
（十）本方案由三亚市天涯区人民政府负责解释。

附件：海南省三亚河幸福河湖建设项目（三亚河治理工程）界址图



海南省三亚河幸福河湖建设项目（三亚河治理工程）界址图

八五风电



S=57610.52 平方米 合86.4158亩

S=8264.36 平方米 合12.3965亩



总图日期：2024-08-18

图例：1:1000
图例：1:1000
图例：1:1000

1:1000

图例：1:1000



扫描全能王 创建