

三亚市天涯区人民政府文件

天府〔2024〕195号

三亚市天涯区人民政府 关于印发三亚市东方太阳城主题旅游区市政 道路工程新联路项目征收补偿安置方案的通知

各有关单位：

《三亚市东方太阳城主题旅游区市政道路工程新联路项目征收补偿安置方案》已经天涯区三届区政府第100次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

三亚市天涯区人民政府
2024年10月21日

（此件主动公开）

三亚市东方太阳城主题旅游区市政道路工程 新联路项目征收补偿安置方案

为了公共利益需要，加快推进征收项目的实施，规范项目实施中的集体土地征收、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）等法律法规和其他三亚市、天涯区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。因本项目范围内集体土地不涉及房屋征收补偿安置，集体土地及地上附着物补偿按本方案的有关条款执行，不再另行制定补偿安置方案。

一、征收范围及土地现状

三亚市东方太阳城主题旅游区市政道路工程新联路项目用地位于三亚市天涯区内，用地总面积约 6.97 亩，其中妙林村集体土地 0.312 亩，三亚南新实业集团有限公司（原三亚市南新农场）土地 6.654 亩，具体四至范围及坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准。该项目涉及房屋 1 栋，总建筑面积约 30 平方米，人口约 4 人，涉及坟墓 3 座，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集体土地所有权人和国有土地使用权人、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日起施行）
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

自本方案发布之日起,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集团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集团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住房、自建房或其他房屋。

(三)居住在征收范围内三亚南新实业集团有限公司土地上具备合法土地使用证明但未取得合法房屋权属证明、无报建手续的自建房，且在三亚市、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以及户籍登记在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)征收对象认定、房屋物权、合法手续的认定工作由南新社区居民委员会或三亚南新实业集团有限公司负责核实后，报三亚市天涯区项目推进服务中心审定。

(四)征收范围内妙林村委会所有的土地及地上附着物、青苗等。

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

三亚南新实业集团有限公司土地按照《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。三亚南新实业集团有限公司地上附着物及青苗参照《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)或《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》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。

(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以及有其他住房（含商品房）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，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。现有住房面积按照第五条第（二）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，被征收房屋按照第五条第（二）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，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）被征收房屋按照第五条第（二）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）被征收房屋按照第五条第（二）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

妙林村委会集体土地按照《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）规定标准进行补偿。

（五）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第五条第（二）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；

现有房屋面积按照第五条第（二）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第五条第（二）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 的房屋建筑面积后，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。

（六）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. 被征收范围内集体土地上的树木、青苗等地上附着物按

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》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. 被征收范围内三亚南新实业集团有限公司国有农用地上的树木、青苗等附着物参照《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。

4. 三亚南新实业集团有限公司国有建设用地上树木、青苗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。

5. 违法抢种的树木、青苗一律不给予补偿。

6. 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。

（七）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，或者天涯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房屋征收决定公告之日。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，根据其已签订协议中确定的被征收房屋产权调换面积，按照以下标准解决过渡安置问题：

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

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

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

(4) 面积在 400 m²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安置房钥匙后三个月止。

(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

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征收意向协议(以下简称协议),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) 被征收人在房屋征收决定公告之日起 30 日内(含 30 日)签订协议并在补偿款到位后 10 日内腾空房屋的,一次性给予人民币 8 万元/户的奖励。

(2) 被征收人在房屋征收决定公告之日起超过 30 日签订协议或在补偿款到位后 10 日内未腾空房屋的,不给予任何货币奖励。

八、安置房选址和建设标准

(一) 安置房建设地点定在三亚市抱坡新城安置区内。

(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，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。

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) 安置房建设监管

安置房图纸设计及施工情况随时接受工程质量监理单位、吉阳区南新社区居民委员会和三亚南新实业集团有限公司的监督，以确保安置房建设进度及质量。

(四) 按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。

(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

（一）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）项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，5 m²（含5 m²）以内按安置房建安成本价结清差价，5 m²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15 m²。

（二）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）项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 15 m²。

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)自本方案批准发布之日起30日内达不成补偿协议,或者被征收房屋所有权人不明确的,由天涯区人民政府作出补偿决定,依法送达被征收人,并在征收范围内予以公告。

(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)农场职工被征拆后无回购安置房能力且在三亚市内无住房的,由借住公房产权所属的单位解决其居住问题。

十一、其他事项

(一)本方案中的“农场职工”指的是以下四种人员:

1. 与南新实业集团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,以户籍及三亚南新社区居委会、三亚南新实业集团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集团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集团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)其他特殊情况需列入征收安置范围的，由本人提出申请，经南新社区居民委员会、三亚南新实业集团有限公司调查上报，项目专班会议复核后，报三亚市天涯区人民政府审定。

(七)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。

(八)本方案由三亚市天涯区人民政府负责解释。

附件： 三亚市东方太阳城主题旅游区市政道路工程用地界址图

三亚市天涯区人民政府办公室

2024年10月21日印发
