三亚湾新城城市更新项目搬迁补偿安置方案（征求意见稿）

 为加快推进三亚湾新城城市更新工作，保障被搬迁人的合法权益，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》《中华人民共和国村民委员会组织法》《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）》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）等法规文件，结合三亚湾新城城市更新项目实际情况，制定本方案。

一、搬迁范围及基本情况

项目四至范围：东至凤翔路，南至桃源河，西至御海路，北至海榆西线。更新改造范围面积约2427亩。具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准。更新范围涉及桶东小组、桶西小组、凤凰一小组、凤凰二小组、凤凰三小组、冲会一小组、冲会二小组、坡村小组、市仔小组等9个村小组，总户数约977户，总人口约4885人。房屋约1193栋、总建筑面积约63.55万平方米。最终数据以实际核实的为准。

1. 指导思想及基本原则

（一）指导思想

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，维护被搬迁人合法权益，做到依法搬迁、和谐搬迁。

## 基本原则

1. 坚持“公开、公平、公正”的搬迁补偿原则；

## 2．本着“依法实施、合理补偿、妥善安置”的原则；

3．坚持“先补偿后搬迁”“先签先选房”的原则；

4．坚持以人为本，让利于民，保障被搬迁单位和被搬迁人的合法权益；

5．坚持保护合法建筑和打击违法建筑相结合的原则。

三、搬迁主体及法律依据

（一）搬迁主体

1．搬迁人：三亚市天涯区人民政府

2．搬迁部门：三亚市天涯区项目推进服务中心

3．被搬迁单位（人）：更新范围内需要搬迁的土地、青苗、房屋及其他建筑物、地上附属物的合法产权人。

（二）搬迁依据

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．《中华人民共和国村民委员会组织法（2010年修订）》

5．《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）。

6．《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）。

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）。

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

四、安置对象认定

自本方案批准发布之日止，符合下列条件之一的人员，可认定为安置对象。

1. 原籍村民。指户籍在桃源居委会、桶井村委会本项目范围的常住人员，在搬迁范围内自有住房，具有桃源居委会、桶井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，服兵役为提干人员，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）。

 新出生婴、幼儿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、桶井村委会调查并核实后上报，项目搬迁工作领导小组复核通过后按原籍村民认定。

1. 转户村民。指户籍关系转户在桃源居委会、桶井村委会，在搬迁范围内自有住房，具有桃源居委会、桶井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（含因转户村民依法收养落户人员，服兵役为提干人员，服有期徒刑人员，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）上门女婿和入嫁媳妇。本方案发布之日前，办理婚姻登记手续并落户在桃源居委会、桶井村委会，具有桃源居委会、桶井村委会集体经济组织成员资格，享受集体福利（分红）待遇，并生活在桃源居委会、桶井村委会的人员。

 （四）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居委会、桶井村委会，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）或安置待遇，具有桃源居委会、桶井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）具有桃源居委会、桶井村委会户籍，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），但不具有桃源居委会、桶井村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（含因转户村民依法收养落户人员，服兵役为提干人员，服有期徒刑人员，因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）。

1. 外出工作人员。指原户籍是桃源居委会、桶井村委会，迁出前属桃源居委会、桶井村委会原籍村民，在征收范围内有自有住房，现户籍不在桃源居委会、桶井村委会，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。

（七）对于第（一）类至第（五）类安置对象，在本方案批准发布之日后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。本方案发布之日10个月后出生的婴儿，不再认定为安置对象。

 （八）经法院生效判决确认符合本方案安置条件的。

五、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）本方案发布之日前，办理婚姻登记的夫妻为一户。

（三）本方案发布之日前，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达到法定婚龄的子女，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。

六、安置补偿标准

采取回迁安置、货币补偿、回迁安置与货币补偿相结合三种方式进行搬迁补偿安置。

1. 回迁安置标准

安置对象选择回迁安置的，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．对符合本方案安置条件的第（一）至第（四）类被搬迁人，选择回迁安置的，按每人60平方米的安置房屋面积进行补偿。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）的集体产业经营性用房，产权归管辖村（居）委会集体经济组织所有，符合本条规定的安置对象参与收益分成。

2．对符合本方案安置条件第（五）、（六）类被搬迁人，选择回迁安置的，按每人60平方米的安置房屋面积进行补偿。不安排集体产业经营性用房。

（二）货币补偿标准

1．对符合本方案安置条件的第（一）至第（四）类被搬迁人，自愿选择货币补偿的，按每人60平方米的安置房屋面积转换货币进行补偿，安置房货币补偿单价为安置房单位面积的市场评估价。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）的集体产业经营性用房，产权归管辖村（居）委会集体经济组织所有，符合本条规定的安置对象参与收益分成。

2．对符合本方案安置条件的安置条件第（五）、（六）类被搬迁人，自愿选择货币补偿的，按每人60平方米的安置房屋面积转换货币进行补偿，安置房货币补偿单价为安置房单位面积的市场评估价，不安排集体产业经营性用房。

（三）回迁安置与货币补偿相结合

被搬迁人选择回迁安置房屋面积小于应安置房屋面积的，其差额部分按货币补偿方式给予补偿。

1. 现有居住房屋的补偿

 1．现有房屋面积在扣除应安置房屋面积时，按照砖木结构、混合结构、框架结构先后顺序进行扣除。

1. 现有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，被搬迁人也不需补交差价。

3．现有房屋面积大于应安置房屋面积的：

①对现有房屋面积在525平方米以内（含525平方米）的部分，在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对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，在扣除525平方米以上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，在规定时间内签订搬迁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。如现有房屋有土地证和房产证等相关手续，其房屋装修按市场评估价格作价补偿。

（五）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（不享受奖励），该文件中没有补偿标准的，按评估价补偿。

青苗补偿费按《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）文件标准规定给予补偿。

 七、外来人员房屋的搬迁奖励

对于无合法房屋产权（或同等手续）、且户籍也不在桃源居委会、桶井村委会的外来人员房屋（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，被拆迁房屋（包括框架、混合、砖木结构房屋）以525平方米为最高奖励面积，按照每平方米800元的标准给予搬迁奖励。

 八、坟墓迁移补偿

项目范围内坟墓迁移标准按照土坟1.5万元/座、普通砖坟2.2万元/座、特大砖坟2.4万元/座的标准执行。

九、积极配合奖励

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，后期配合签订正式搬迁补偿安置协议并在搬迁补偿款到位之日起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。

十、临时过渡安置费及搬迁补助

（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）的临时过渡费给被搬迁人（临时过渡安置期以被搬迁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，被搬迁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。但被搬迁人无正当理由拒绝安置或拖延办理收房手续的，已通知被搬迁人办理安置或收房手续之日作为停发临时过渡安置费的截止点，因此产生的不利后果由被搬迁人承担。

 （二）选择货币补偿的被搬迁人，按每户3000元的标准给予一次性搬迁补助。

选择回迁安置或回迁安置与货币补偿相结合的被搬迁人，按每户6000元（含搬迁和回迁）的标准给予一次性搬迁补助。

十一、安置房建设标准

由市政府在桃源居委会、桶井村委会范围内划定安置区域建设安置房。

（一）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（毛坯房）：

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．各户室内强、弱电全部暗装到位；

6．每户独立水、电、气表；

（二）安置房建设监管

安置房图纸设计及施工情况随时接受天涯区人民政府和桃源居委会、桶井村委会监督，以确保安置房建设进度及质量。

（三）安置房选房方式由天涯区人民政府和桃源居委会、桶井村委会主导进行，按照正式签订搬迁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回迁安置房屋面积的，搬迁人按第六条中货币补偿标准向被搬迁人结清差额面积的差价。

实际安置房面积大于选择的回迁安置房屋面积的，差额面积在被搬迁人应安置面积以内的，被搬迁人按第六条中货币补偿标准向搬迁人予以补足。超出应安置面积5平方米以内（含5平方米），被搬迁人按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，被搬迁人按相关部门审定的市场价格结清差价。

（五）安置房办证费用

被搬迁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搬迁人承担；被搬迁的房屋未依法取得产证的（或不动产权证），搬迁人协助被搬迁人办理不动产权证，换发安置房不动产权证所需税费由被搬迁人承担；被搬迁房屋土地性质为划拨地的，安置房土地性质需要办理为出让地的，由被搬迁人补交土地出让金；换发安置房屋所有权证时，安置房屋维修资金由被搬迁人承担。

十二、扶持措施

（一）区政府在安置区范围附近按规定建设完善公共基础配套设施。

（二）安置区内配套建民俗服务大礼堂、文化活动场所等设施，满足村民生活需要，产权归桃源居委会、桶井村委会集体所有。

（三）桃源居委会、桶井村委会及9个村民小组现有集体资产，按照1:1的比例在安置房中置换商业用房，产权分别办至桃源居委会、桶井村委会及各村民小组名下。

（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解决。

十三、保障措施

（一）在已签订房屋搬迁补偿安置协议规定的搬迁期限内，被搬迁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，予以拆除。

（二）执法部门对搬迁范围内的抢建、抢种及违法建筑依法予以打击。

（三）参与搬迁、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）对影响搬迁正常工作秩序，以干扰、围攻、殴打工作人员等手段阻碍执行公务的，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）本方案所指的房屋面积均指建筑面积、人均应安置房屋面积为60平方米/人。

（二）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元的标准补偿；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。

（三）除外来人员外，本方案规定的其他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，经桃源居委会、桶井村委会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，由桃源居委会、桶井村委会出具土地使用证明及房屋权属证明。

 （四）本方案发布后，方案中“新生婴儿”“上门女婿”“入嫁媳妇”等安置对象认定及奖励措施的起算时点，以本方案发布之日为准。

 （五）三亚湾新城城市更新项目安置房的市场评估单价，以本方案发布之日有资质的评估机构的评估结果为准。

（六）本方案未尽事宜，或在搬迁补偿过程中需对本方案的有关内容进行调整的，由三亚市天涯区人民政府研究确定。

 （七）本项目范围内涉及到已发布征地公告开展征收或已完成征收的项目，均不列入本项目范围内。

（八）本方案由三亚市天涯区人民政府负责解释。