三亚市天涯区人民政府文件

天府〔2024〕191号

三亚市天涯区人民政府
关于印发三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置补充方案的通知

各有关单位:

《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置补充方案》已经天涯区三届区政府第99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17日

（此件主动公开）

三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置补充方案

为做好三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置工作，确保项目的顺利推进，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》《海南省土地征收补偿安置管理办法》《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）》和《三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）》等法规文件，结合三亚市梅村片区项目的实际情况，制定本补充条款。

一、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。

二、征收范围及基本情况

梅村片区项目实施的范围为梅村村委会城乡规划范围内，需征收的土地及地上附着物，包含梅村片区三亚综合物流园项目约527277平方米储备用地项目、三亚市天涯区梅村物流园安置区项目、三亚凤凰机场北侧约215亩、梅村片区三亚综合物流园项目约527277平方米西侧WL-01-03地块储备用地项目、三亚综合物流园区（一期）控规WL01-06地块项目、三亚凤凰机场T3

航站楼及配套设施工程项目、三亚绕城高速凤凰机场互通及连接线工程项目、凤凰机场首航三亚基地、三亚凤凰机场西北侧140.5亩等多个子项目。

项目采取分阶段及分多个子项目的方式开展征收补偿安置工作，每一阶段或子项目征收范围和征收时限，以子项目具体的征收补偿安置公告为准。

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

自《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置方案》（天府〔2024〕43号）批准发布之日即2024年3月15日止发布后，每个子项目征收补偿安置公告发布之日止，符合下列条件之一的人员，可认定为安置对象。

（一）第一类：原籍村民

指户籍在梅村村委会，在征收范围内有自有住房，是梅村村委会常住人员，具有梅村村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）。

（二）第二类：转户村民

户籍从外地迁入梅村村委会，在征收范围内有自有住房，具有梅村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梅村村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. 在《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置方案》（天府〔2024〕43号）批准发布后，子项目征收补偿安置公告发布之日前，户口已迁入梅村村委会且长期在梅村村委会生活，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），具有梅村村委会集体经济组织成员资格的上门女婿。

2. 在《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置方案》（天府〔2024〕43号）批准发布后，子项目征收补偿安置公告发布之日前办理婚姻登记手续，户口已迁入梅村村委会，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），具有梅村村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梅村村委会，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）待遇，具备梅村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：具有梅村村委会户籍，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、安置房等），但不具有梅村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

指户籍迁出前属梅村村委会原籍村民，在征收范围内有自有住房，现户籍不在梅村村委会，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，梅村村委会调查上报，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、幼儿在子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，经梅村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。

在《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置方案》（天府〔2024〕43号）批准发布后，子项目征收补偿安置公告发布之日起10个月内出生的婴儿，由梅村村委会调查上报，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。子项目征收补偿安置公告发布之日起10个月后出生的婴儿，不再认定为安置对象。

六、户的认定

（一）原则上一本户口簿为一户。安置对象家庭成员符合下列条件的，可予以分户：

1. 在《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置方案》（天府〔2024〕43号）批准发布后，子项目征收补偿安置公告发布之日前已结婚并办理婚姻登记手续的，可予以分户。

2. 在《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置方案》（天府〔2024〕43号）批准发布后，子项目征收补偿安置公告发布之日前离婚满一年的，可予以分户。

3. 在《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置方案》（天府〔2024〕43号）批准发布后，子项目征收补偿安置公告发布之日止，达到法定结婚年龄的未婚人员，可予以分户。

4. 丧偶人员可予以分户。

（二）其他特殊情形需进行分户的，由梅村村委会提出初步意见，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，安置在梅村物流园安置区。

（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补偿。

（一）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. 对符合本方案第五条的第（一）至第（四）类被征收人，选择回迁安置的按每人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. 对符合本方案第五条的第（五）、（六）类被征收人，选择回迁安置的给予每人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。

（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梅村片区综合物流园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梅村片区综合物流园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。

（三）回迁安置与货币补偿相结合

被征收人选择货币补偿和回迁安置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，其在三亚市梅村片区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梅村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。

（五）搬迁补助费和临时过渡安置费

1. 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。

2. 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。

选择回迁安置或回迁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、安置房建设标准

安置房选址梅村片区综合物流园安置区，根据村民意愿协商建设公寓楼安置房事宜。

（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：

1. 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。

2. 村集体产业经营性用房的建设，按照《三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）》（三府规〔2021〕23号）有关规定执行。

（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，由梅村村委会主导进行，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

1. 实际安置房面积小于签约选择的置换房屋面积的，征收人按第七条第二项的货币补偿标准向被征收人结清差额面积的差价。

2. 实际取得的安置房面积（以实测为准）大于签约选择的安置房面积的，且小于或等于应得安置面积的部分，差额部分按

原补偿单价退回补偿款。

3. 实际安置房建筑面积大于每户应得安置房屋面积的，房屋差额面积在5平方米以内（含5平方米）的部分，按照安置房的建安成本价格（暂以安置房批复的概算价格计，最终以结算审核为准）结算；超出5平方米以上的部分，按照安置房的市场评估价格结算。被征收人超选安置房建筑面积最大不能超过15㎡。

（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人承担；被征收的房屋未依法取得产证的（或不动产权证），征收人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由被征收人承担；换发安置房屋所有权证时，安置房屋维修资金由被征收人承担。

十、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。

十一、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，在梅村片区每个子项目发布征收公告之日起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。

（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）签订签订意向协议书或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）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，产权归村委会集体所有。

（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）在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，予以拆除。

（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。

（二）经梅村村委会按照法定程序讨论通过后公示7日，在公示期内无异议的，由梅村村委会出具土地使用证明及房屋权属证明。

（三）三亚绕城高速公路以南、城镇开发边界外，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）在《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置方案》(天府〔2024〕43号）批准发布后，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，以三亚市梅村片区每一个子项目征收补偿安置公告发布之日为准。

（五）在《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置方案》(天府〔2024〕43号）自发布之日起施行，《三亚市天涯区人民政府关于印发梅村片区三亚综合物流园项目约527277平方米储备用地征收补偿安置方案的通知》（天府〔2021〕232号）、《三

亚市天涯区人民政府关于印发三亚市天涯区梅村物流园安置区项目征收补偿安置方案的通知》（天府〔2022〕21号）、《三亚市天涯区人民政府关于印发梅村片区三亚综合物流园项目约527277平方米西侧WL-01-03地块储备用地征收补偿安置方案的通知》（天府〔2021〕81号）、《三亚综合物流园区（一期）控规WL01-06地块用地征收补偿安置方案》（天府〔2023〕123号）、《三亚市天涯区人民政府关于印发三亚市梅村产业园控制性详细规划WL05-01、WL05-02、WL05-03地块用地征收补偿安置方案的通知》（天府〔2023〕43号）、《三亚市天涯区人民政府关于印发三亚凤凰机场北侧约215亩用地征收补偿安置方案的通知》（天府〔2021〕210号）、《三亚绕城高速凤凰机场互通及连接线工程项目用地征收补偿安置方案》（天府〔2023〕152）、《三亚凤凰机场T3航站楼及配套设施项目用地征收补偿安置方案》（天府〔2023〕130）等文件同时废止。本方案颁布实施前涉及梅村片区项目征地已签协议补偿的，不再执行本方案。

（六）梅村片区三亚综合物流园安置房的市场评估单价，以《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置方案》（天府〔2024〕43号）发布后，子项目征收补偿安置公告发布之日有资质的评估机构的评估结果为准。

（七）本补充条款与《三亚市梅村片区项目用地征收补偿安置方案》（天府〔2024〕43号）不一致的，以本补充条款为准。

（八）本补充条款由三亚市天涯区人民政府负责解释。

（九）本补充条款自公布之日起施行。

三亚市天涯区人民政府办公室　　2024年10月17日印发