

三亚市崖州区南滨片区城中村补偿安置方案

为加快推进崖州区南滨片区城市更新工作，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》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《三亚市棚户区改造房屋征收补偿安置暂行办法》等法规文件以及参照三亚市人民政府、崖州区人民政府其他有关规定，结合南滨片区的实际情况，制定本征收补偿安置方案。

一、更新范围基本情况

更新范围：东至西线铁路，西至崖州大道，北至宁远河，规划用地面积 3.91 平方公里（约 5864 亩），具体更新区域范围以实际勘测定界为准。城中村改造总用地面积约 1.6 平方公里（约 2400 亩），房屋征收总建筑面积约 943084 m²（2604 户、9986 人），最终数据以实际测量和签约补偿为准。

二、征收主体及法律文件依据

（一）征收主体

征收人：三亚市崖州区人民政府。

实施单位：三亚市崖州区项目推进服务中心。

被征收人：更新范围内需要征收的土地、青苗、房屋及其他建筑物、地上附属物的合法产权人。

（二）法律文件依据

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. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）。
4. 《三亚市房屋征收补偿安置指导意见》（三府规〔2021〕23号）。
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（2023年修订）》（三府〔2013〕43号）。
7. 《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）。
8. 《海南省人民政府关于印发海南省垦区建房管理办法的通知》（琼府〔2019〕39号）。
9. 《三亚市垦区建房管理实施细则》（三府规〔2021〕22号）。

三、征收补偿安置原则

- （一）公开、公平、公正的原则；
- （二）依法实施、合理补偿、妥善安置原则；
- （三）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原则；
- （四）保护合法建筑和坚决打击违法建筑相结合的原则。

四、国有土地上被征收房屋的认定

更新范围内国有土地上的房屋产权、合法手续及面积的认定初审工作由土地权属单位（托管单位）及片区居委会负责，区项

目推进服务中心负责复审；其他特殊事项报崖州区人民政府按一事一议研究确定。

（一）更新范围内住宅房屋、非住宅房屋的认定，按照房屋所有权证记载或规划部门批准文件（含海南省农垦房屋所有权证，下同）的用途确定。

（二）有房屋所有权证或规划部门批准文件的被征收房屋，按照房屋所有权证或规划部门批准文件载明的建筑面积和套内面积确定合法面积。更新范围内按照房改政策出售的公房未取得房屋所有权证的，合法建筑面积和套内面积按照房改售房合同载明的建筑面积和套内面积确定；没有载明的，以有资质的测绘机构的测绘结果确定。

（三）没有房屋所有权证书或规划部门批准文件但有土地来源证明等合法手续的被征收房屋，房屋三层（含）以下且每层建筑面积不超过 120 m² 的部分，可予认定合法面积。

（四）被征收房屋所有权证书载明的面积小于现状房屋面积的，在现状房屋三层（含）以下且每层建筑面积不超过 120 m² 的部分，可予认定合法面积。

五、国有土地上被征收房屋补偿标准

以按照本方案第四条认定的被征收房屋合法面积部分为基数，被征收房屋合法面积部分采取货币补偿、产权调换、货币补偿和产权调换相结合三种方式进行补偿，为保障被征收人的基本居住条件，鼓励被征收人选择产权调换，具体方式由被征收人自行选定。房屋被征收后，国有土地使用权同时收回，土地不另作

补偿。

（一）货币补偿

被征收人选择货币补偿的，按照就地安置房屋建筑面积的市场评估价值计算补偿；房地产价格评估机构从三亚市备案的评估机构库中任选一家或随机抽取。

（二）产权调换

被征收人选择产权调换的，按被征收房屋认定为合法面积部分的套内面积调换安置房的套内面积，其调换比例如下：

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

1. 产权调换后，被征收房屋认定为合法面积部分的套内面积大于安置房的套内面积的，差额面积按照就地安置房屋套内面积的市场评估价计算补偿。

2. 产权调换后，被征收房屋认定为合法面积部分的套内面积小于安置房的套内面积的，差额套内面积在 5 m² 以内（含 5 m²）的部分，按安置房屋建安成本价格（以概算批复价格为准）结清差价；套内面积差额超出 5 m² 的部分，按安置房屋套内面积的市场评估价值结清差价。

3. 被征收房屋是简易结构，且是房屋产权人在崖州区唯一住房的，在 120 m² 以内（含 120 m²）建筑面积的部分，按 1:0.75

的产权调换比例予以调换，但给予调换的安置房建筑面积最大不超过 90 m²；同时，被征收人以调换应得的安置房建筑面积为基数，按 1000 元/m²的标准向征收人缴款（该笔款项可在被征收人签订补偿安置协议时，从被征收人应得的款项中抵扣，也可另行缴纳）。

4. 被征收房屋结构可参照《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）的有关规定予以认定。

5. 除安置房户型面积不匹配的原因外，被征收人超选安置房套内面积部分最大不能超过 15 m²。

（三）货币补偿和产权调换相结合

被征收人选择产权调换房屋建筑面积小于应安置房屋建筑面积的，其差额部分给予货币补偿，按照本方案第五条第（一）项货币补偿的标准补偿。产权调换部分房屋的建筑面积应与就地安置房屋户型对应的建筑面积相符。

六、国有土地上非住宅房屋补偿标准

1. 国有土地上非住宅房屋按照本方案第四、第五条对被征收房屋进行认定和补偿，造成停产、停业，应当给予补偿，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含税营业额为准）。

2. 被征收人自行将临街的底层住宅改变为商业经营用房，同时符合下列三个条件的，除了按照住宅房屋性质标准补偿以外，再按照底层认定为合法面积部分住宅性质的市场评估价值的 5

0%，增加货币补偿：

- (1) 持有房屋权属证书；
- (2) 持有营业执照并正在营业中；
- (3) 本方案印发前连续3年以上（含3年）依法纳税。

七、集体土地上安置对象的认定与补偿

（一）补偿安置对象认定

在各个项目实施征地工作前，征收实施单位应制定具体的征地工作实施方案（以下简称“实施方案”）；截止至实施方案发布之日，符合下列条件之一的人员，可认定为安置对象。

1. 原籍村民。指祖籍、户籍在被征收土地所在的村（具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准），具有村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（含因服兵役和在读大、中专学生等户籍临时外迁者）。

新出生婴、幼儿，已办理合法领养手续人员，因客观原因未及时进行申报户籍登记的，按《中华人民共和国村民委员会组织法》和《国家户籍管理规定》的相关政策，由本村委会审定上报区项目推进工作领导小组，复核通过后按原籍村民认定。

2. 转户村民。指户籍关系转户至被征收土地所在的村（具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准），具备第二轮土地承包经营权，或具有村集体经济组织成员资格，享受村集体福利（分红）待遇并长期居住生活在本村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）。

3. 入赘女婿。在实施方案发布之日前，办理婚姻登记手续，并符合下列条件之一的，（1）落户在被征地村（具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准），具有村集体经济组织成员资格，享受村集体福利（分红）待遇，并生活在本村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）；（2）在实施方案发布之日前1年内因夫妻投靠办理居住登记（暂住证），在实施方案发布后落户在被征收土地所在的村（具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准），具有村集体经济组织成员资格，享受村集体福利（分红）待遇，并生活在本村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）。

4. 入嫁媳妇。在实施方案发布之日前办理婚姻登记手续，并符合以下条件之一的：（1）落户在被征收土地所在的村（具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准），具有村集体经济组织成员资格，享受村集体福利（分红）待遇，并生活在本村的人员及其户籍在册的未成年子女；（2）户口未迁入，但在原户口所在地未分配宅基地、无自建房，或未享受集体福利（分红），且长期随夫在本村（具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准）生活的人员及其户籍在册的未成年子女。

5. 外嫁女。指婚后户籍未迁出被征收土地所在的村（具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准），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，

具有本村集体经济组织成员资格的人员及其户籍在册的未成年子女。

6. 外出工作人员。分为两种情况：（1）指原是被征收土地所在的村（具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准）村民，因工作原因等户籍不在本村，但在实施方案批准发布之日前在本村有自有住房，且未享受过福利分房（含经济适用房、单位分房、集资房、房改房、安置房、安居型商品房等）的人员。

（2）指原是被征收土地所在的村（具体范围四至坐标以项目规划红线的实际勘测定界为准）村民，因工作等原因户籍不在本村，但在实施方案批准发布之日前在本村有自有住房，已享受福利分房（含经济适用房、单位分房、集资房、房改房、安置房、安居型商品房等）的人员。

7. 其他特殊情况需列入安置范围的，由本人提出申请，经相关村社区（居）派人调查核实后，报崖州区人民政府审议确定。

（二）分户原则

1. 一个户口簿原则上为一户，家庭成员符合分户的，可予分户。

2. 实施方案发布前，达到法定结婚年龄的未婚人员，可予以分户。

3. 安置户的户数，以签订《征地拆迁补偿安置协议书》时确定的户数为准；安置搬迁户的人口，以签订《征地拆迁补偿安置协议书》时确认的人口为准。安置协议签订后减人不减少安置房的面积。

4. 实施方案发布前离婚未满 18 个月或在实施方案发布后离婚的不予分户。

5. 未成年子女父母双方已过世的，或父母一方去世，另一方不符合安置的，未成年子女可单独成户。

（三）安置人员的房屋征收补偿

1. 对符合 1 至 5 类规定的安置对象，安置标准为每人建筑面积 60 平方米；对第 6 类第（1）种安置对象标准为每栋调换建筑面积 127.5 m²；对第 6 类第（2）种安置对象标准为每栋调换建筑面积 42.5 m²。

2. 现有房屋面积与安置房面积扣除比例：框架结构、混合结构按 1:1 扣除；砖木结构按 1:0.8 扣除；简易结构面积不作为可扣除面积。

3. 对符合安置对象认定资格的被征收人采取货币补偿、回迁安置、货币补偿和回迁安置相结合三种方式进行补偿安置，选择货币补偿、货币补偿和回迁安置相结合的，安置房货币补偿单价为就地安置的安置房单位建筑面积的市场评估价值。为保障被征收人的基本居住条件，鼓励被征收人选择回迁安置，具体方式由被征收人自行选定。

4. 南滨并场队土地上原居民的房屋征收，参照集体土地标准即本方案第七条进行补偿安置。因南滨并场队没有对集体经济组织成员资格进行认定，认定安置对象时，集体经济组织成员资格不作为认定条件。

八、被征收房屋超建面积部分及地上附着物补偿（补助）标准

对被征收现状房屋面积超出本方案第四条认定的房屋合法面积和按安置面积扣除后剩余房屋面积及地上附着物补偿标准:

1. 被征收房屋建筑面积在 525 平方米以内 (含 525 平方米) 部分的补偿标准:

(1) 对于被征收房屋扣除认定为合法面积和扣除安置面积后剩余的房屋面积, 框架结构按每平方米 1350 元、混合结构按每平方米 1100 元、砖木结构按每平方米 850 元的标准进行补偿且给予 100% 奖励; 简易结构按每平方米 350 元的标准进行补偿。

(2) 对被征收房屋的装修补偿, 在扣除认定为合法面积和扣除安置面积后剩余的房屋面积, 框架结构及混合结构按每平方米 800 元、砖木结构按每平方米 500 元; 简易结构按每平方米 300 元的标准给予补偿。

2. 被征收房屋面积 525 平方米以上 1000 平方米以内 (含 1000 平方米) 部分的补偿标准:

(1) 对于被征收房屋扣除认定为合法面积和扣除安置面积后剩余的房屋面积, 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协议并腾空房屋的, 再给予每平方米 250 元的搬迁补贴。

(2) 对被征收房屋的装修补偿, 在扣除认定为合法面积或扣除安置面积后剩余的房屋面积, 框架结构及混合结构按每平方米 800 元、砖木结构按每平方米 500 元的标准给予补偿。

3. 被征收房屋建筑面积在 1000 平方米以上的部分不予补偿。

4. 青苗及地上附着物等参照《三亚市人民政府关于印发三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）的通知》（三府〔2013〕43号）及《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）执行。

5. 被征收房屋的空调、电话、有线电视（数字电视）等迁移补助费用，参照《三亚市人民政府关于印发三亚市集体土地上征收补偿安置管理规定（2013年修订）》（三府〔2013〕43号）文件规定执行，43号文件没有写明的，按评估机构评估结果补偿。

九、搬迁、过渡安置补偿和奖励

（一）搬迁补助费

住宅房屋和非住宅房屋的搬迁补助费为每户每次3600元，被征收人选择货币补偿的，按一次结清搬迁补助费；选择产权调换、货币补偿和产权调换相结合的，按两次计算搬迁补助费，并一次性结清搬迁补助费。

（二）临时过渡安置费

1. 国有土地上房屋的被征收人选择货币补偿的，不予发放临时过渡费；选择产权调换、货币补偿和产权调换相结合的，向被征收人发放临时过渡费由其自行过渡安置。根据被征收房屋产权调换的建筑面积，分为以下三类标准发放：

（1）被征收房屋产权调换的建筑面积在180平方米以下的（含180平方米），按4000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

（2）被征收房屋产权调换的建筑面积在180平方米以上、3

60 平方米以下的（含 360 平方米），按 5000 元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

（3）被征收房屋产权调换的建筑面积在 360 平方米以上的，按 6000 元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

2. 集体土地上认定为安置对象资格的被征收人选择货币补偿的，不予发放临时过渡费；选择产权调换、货币补偿和产权调换相结合的，产权调换部分按每户每月租房补贴 4000 元、每人每月生活补贴 500 元的标准发放临时过渡安置费，由其自行过渡安置。

3. 临时过渡安置费发放期限从被征收人签订征收补偿安置协议并腾空房屋当月起至征收人发布选房公告的选房之日后 3 个月止，以实际临时过渡期按整月计算时间发放临时过渡安置费。若临时过渡期超过 18 个月，先一次性发放 18 个月临时过渡安置费，后视情况发放。

（三）积极配合搬迁奖励

对被征收合法房屋产权人及符合安置条件的人员，积极配合进行清点、丈量和登记，在规定时间内签订房屋征收补偿安置协议，同时，在签订房屋征收补偿安置协议约定的时间内搬迁腾空房屋的被征收人给予搬迁奖励，具体奖励情况如下：

1. 被征收人在征地工作人员首次入户之日起 45 日内（含 45 日）签订房屋征收补偿安置协议并搬迁腾空房屋的，国有土地上房屋一次性给予人民币 8 万元/户的奖励，集体土地上房屋一次性给予人民币 10 万元/户的奖励。

2. 被征收人在征地工作人员首次入户之日起45日后至90日内（含90日）签订房屋征收补偿安置协议并搬迁腾空房屋的，一次性给予人民币5万元/户的奖励。

3. 被征收人在征地工作人员首次入户之日起超过90日签订房屋征收补偿安置协议和搬迁的，不给予任何货币奖励。

十、征收范围内无房村民的安置补偿

在本项目征收范围内有宅基地但无自有住房，符合本方案第七条第（一）至（五）类安置条件的安置对象，按照以下办法予以安置补偿：

（一）安置面积的确定

对符合本方案第七条第（一）至（五）类的安置对象，给予每人60平方米的安置房屋面积。

（二）因被征收人无房用于抵扣安置房屋面积，被征收人需在签订安置补偿协议时，以应得安置房屋面积为基数，按照每平方米1350元的标准向征收人缴款（该笔款项在被征收人签订安置补偿协议时，可从被征收人应得的征收补偿款中抵扣，征收补偿款不足抵扣该笔款项时，被征收人应补齐该笔款）。

（三）被征收人不享受搬迁补助费、临时过渡安置费、积极配合搬迁奖励等奖励。

十一、坟墓迁移补偿标准

更新范围内坟墓迁移补偿按照如下标准执行：

序号	类别	规格	单位	标准补偿（元）
1	土坟	以棺位	座	12000

2	砖坟	以棺位，含装饰部分	座	15000
3	特大坟	以棺位，含装饰部分	座	18000
4	墓碑	石碑	块	3000
5	墓碑	水泥碑	块	1500
6	新坟三年以内另行奖励		座	3000

十二、安置房的建设

（一）选址

拟在南滨片区城市更新区域范围内就近建设安置区。

（二）建设标准

安置房建设遵循统一规划、统一设计、统一建设原则，按照规划部门批准的安置房建设方案进行建设。

（三）安置房建设监管

为保障安置房的建设质量和进度，安置房项目业主单位定期组织被征收人代表到施工现场进行检查监督。

（四）安置房的分配

由崖州区人民政府、海南农垦南繁产业集团有限公司及相关村社区（居）主导进行，按照被征收人签订征收补偿安置协议时间的先后顺序，优先选择安置房（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，换发安置房不动产权证所需费用由征收人承担，超出原产权证权属面

积部分对应的相关费用由被征收人承担。被征收的房屋未依法取得房产证（或不动产权证）的，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费用由被征收人承担。换发安置房不动产权证时，安置房屋维修资金由被征收人承担。

十三、保障措施

（一）征收人与被征收人在签约期限内（以房屋征收公告为准）达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由征收（回收）实施单位报崖州区人民政府作出补偿决定，依法送达被征收人并予以公告。

（二）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搬迁的，由作出房屋征收决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（三）签约期内未签订房屋征收补偿安置协议的，不给予搬迁奖励和补贴。

（四）本方案发布后，不得在征收范围内实施扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

（五）执法部门对更新范围内的抢建、抢种及违法建筑依法予以打击。

（六）参与征收补偿、安置相关工作人员，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。

(七) 对影响征收补偿、安置正常工作秩序，采取干扰、围攻、殴打等方式阻碍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，由司法机关依法追究刑事责任。

十四、其他事项

(一) 本方案中国有土地上房屋的“户”按下列原则确定：被征收房屋有房屋所有权证书的，按照“一证一户”原则确定；没有房屋所有权证书的，按照“一栋一户”的原则确定；单位建设合法的职工保障性住房按照“一套一户”的原则确定。

(二) 本方案发布前原南滨农场已征收补偿安置的拆迁户不适用本方案；已征收房屋并领取货币补偿的，按照多不退少不补的原则处理。

(三) 关于集体土地上安置对象的说明：1、以“实施方案”发布之日前怀孕，并在“实施方案”批准发布之后10个月内出生的婴儿，在其父母的房屋被征收时，经核实后按不同人员类型的相关补偿标准分别执行。其中，对于在签约时已经出生的婴儿，在补偿时按照其父母的补偿类型及标准执行；在父母签约后出生的婴儿，在其出生后，按照其父母的补偿类型及标准进行补偿。2、在“实施方案”发布之日后怀孕出生的婴儿，不再认定为安置对象。

(四) 本方案未尽事宜，或在土地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，由崖州区人民政府审定，报市政府相关职能部门备案后实施。

(五) 本方案由三亚市崖州区人民政府负责解释。

(六) 本方案自批准发布之日起施行,《三亚崖州湾科技城综合服务保障区项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》(崖州府〔2022〕73号)征收范围与本方案更新范围的重合的区域,按本方案执行。