

三亚市崖州区 G98 环岛高速公路大三亚段扩容工程项目（三亚段）征收补偿安置方案

为加快推进三亚市崖州区 G98 环岛高速公路大三亚段扩容工程项目（三亚段）的建设，保障被搬迁人的合法权益，根据相关法律法规及其他规范性文件的规定，结合项目所涉范围的实际情况，制定本征收补偿安置方案。

一、征收范围基本情况

征收范围：沿线包括保平、城西、港门、海棠、临高、乾隆、三公里、崖城、抱古、北岭村委会集体土地及农垦集团、农场国有土地，规划用地面积 0.528 平方公里（约 792 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。征收范围内约 78 户，234 人，房屋约 51 栋，总建筑面积约 3186 平方米，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：征收范围内需要征收的土地、青苗、房屋及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. 《中华人民共和国民法典》
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）

三、征收补偿安置原则

- （一）坚持“公开、公平、公正”的补偿原则；
- （二）本着“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）坚持保护合法建筑和坚决打击违法建筑相结合的原则。

四、安置对象认定与补偿

（一）安置对象认定

自本方案发布之日起，符合下列条件之一的人员，可认定为安置对象。

1. 原籍村民。指户籍在被征收土地所在的村，具有村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）。

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《中华人民共和国户口登记条例》的相关规定，由村委会审定上报，崖州区人民政府审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，具有村集体经济组织成员资格，且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。在本方案发布之日前，办理婚姻登记手续，落户在被征收土地所在的村，具有村集体经济组织成员资格，且长期居住生活在本村的人员。

4. 入嫁媳妇。在本方案发布之日前办理婚姻登记手续，落户在被征收土地所在的村或户口未迁入但在原户口所在地未分配宅基地、无自建房，并随夫生活在本村的人员及其户籍在册未成年子女。

5. 外嫁女。指户籍未迁出被征收土地所在的村，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村的原籍村民，因工作原因户籍迁出本村，但在本方案发布之日前在本村有自建房，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村的原籍村民，因工作原因户籍迁出本村，但在本方案发布之日前在本村有自建房，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，经村委会派人调查核实后，报崖州区人民政府审议确定。

（二）分户原则

1.原则上登记在一本户口簿内家庭成员为一户。家庭成员符合分户条件的安置对象，可予分户。

2.本方案发布前，已婚并办理婚姻登记的人员，可予分户。

3.本方案发布前，未婚但达到法定婚龄的人员，可予以分户。

4.本方案发布前离婚未满12个月或在本方案发布后离婚的不予分户。

5.未达法定婚龄且父母双亡的，或父母一方去世另一方不符合安置的子女，可单独成一户。

（三）征收补偿标准

1.符合1至5类的安置对象，补偿标准为每人安置建筑面积60平方米；第6类第（1）种安置对象，补偿标准为以夫妻双方为一户安置建筑面积127.5平方米；第1至5类及第6类第（2）种且享受过政策福利性分房的安置对象，补偿标准为以夫妻双方为一户安置建筑面积42.5平方米。

2.安置建筑面积大于被征收居住房屋建筑面积的部分由被

征收人按照 1350 元/平方米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，与被征收人应得的征收补偿款进行抵顶；若征收补偿款不足抵顶时，由被征收人补足。

3. 安置对象可选择货币补偿、产权置换、货币补偿和产权置换相结合任意一种补偿方式。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。

（1）货币补偿

安置对象选择货币补偿的，按应安置建筑面积乘以城西安置区安置房屋建筑面积的市场评估单价计算。

（2）产权置换

安置对象选择产权置换的，按应安置建筑面积 1:1 比例置换安置房，选择置换安置房户型应当遵循面积最接近原则。如安置对象超选置换安置房户型时，超选面积最大不得超过 15 平方米，除安置房户型面积不匹配的特殊情形外。

（3）货币补偿和产权安置相结合

货币补偿部分按本条第三款第（1）项执行，产权置换部分按本条第（三）款第（2）项执行。

4. 产权置换面积结差

产权置换房屋建筑面积小于应安置建筑面积的，差额面积部分按城西安置区安置房屋的市场评估单价结清差价。产权置换房屋建筑面积大于应安置建筑面积的，超出面积 5 平方米以内（含 5 平方米）的，按城西安置区安置房屋的建安成本价（以概算批

复价格为准) 结清差价; 超出面积 5 平方米以上的, 按城西安置区安置房屋的市场评估单价结清差价。

5. 被征收房屋的面积及结构由具备合法资质的第三方测绘公司予以认定。

五、现有居住房屋面积扣除应安置面积后剩余建筑面积及地上附着物的补偿标准

(一) 对符合 1 至 6 类安置对象的人员, 现有居住房屋扣除应安置面积后剩余房屋面积部分及地上附着物补偿标准:

1. 现有居住房屋面积与应安置面积扣除比例: 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。

2. 现有居住房屋建筑面积在 525 平方米以内(含 525 平方米)部分的补偿标准:

(1) 现有居住房屋面积小于应安置面积的, 对现有居住房屋不予补偿。

(2) 现有居住房屋面积大于应安置面积的, 扣除应安置面积后剩余的房屋面积部分, 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%奖励的标准补偿; 简易结构按每平方米 350 元的标准进行补偿。

(3) 现有居住房屋的装修补偿, 扣除应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 元的标准补偿；简易结构按每平方米 300 元的标准给予补偿。

3. 现有居住房屋建筑面积在 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）现有居住房屋面积小于应安置面积的，对现有房屋不予补偿。

（2）现有居住房屋面积大于应安置面积的，扣除应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。

（3）现有居住房屋的装修补偿，扣除应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。

4. 被征收房屋建筑面积在 1000 平方米以上的部分不予补偿。

（二）其他人员的房屋征收补偿：

1. 不符合 1 至 6 类安置对象且在本方案发布之前户籍已迁入崖州区的人员，其居住房屋面积在 525 平方米以内（含 525 平方米）按 1350 元/平方米给予补偿，对于在征地工作人员首次入户之日起 30 日内主动配合拆迁的给予 500 元/平方米的奖励，超出 30 日的不给予该项奖励；居住房屋面积在 525 平方米以上 1000 平方米以内（含 1000 平方米）的部分按 800 元/平方米给予补偿，

超出 1000 平方米部分不予补偿。

2. 无合法房屋产权（或无合法手续）且在本方案发布之前户籍未迁入崖州区的人员，其房屋按以下标准补偿：

主动配合登记丈量，积极进行搬迁工作，被拆除房屋（包括框架、混合、砖木结构房屋）按每平方米 550 元标准（每户以 525 平方米为最高标准，超出部分不予补偿）给予被拆迁户生活困难补助。

在规定时间内签订房屋拆迁补偿协议并腾空房屋的，再给予被拆迁户每平方米 250 元（每户以 525 平方米为最高标准，超出部分不予补偿）的搬迁奖励费。

（三）国有农用地、林业用地上果园苗圃的配套看护房屋征收补偿参照本条第（二）款执行。

（四）青苗及地上附着物等参照《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。

（五）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）文件规定执行，43 号文件没有写明的，按评估机构评估结果补偿。

六、搬迁、过渡安置补偿和奖励

（一）搬迁补助费

征收范围内安置对象的搬迁补助费为每户 3600 元/次，被征收人选择货币补偿的，在签订搬迁补偿安置协议后按一次搬迁，一次性结清搬迁补助费；选择回迁安置或货币补偿和回迁安置相结合的，在签订搬迁补偿安置协议后按两次搬迁，一次性结清搬迁补助费。

（二）临时过渡安置费

1. 1 至 6 类安置对象选择货币补偿的，不予发放临时过渡费，选择回迁安置或货币补偿和回迁安置相结合的，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。

2. 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日起至征收人发布交房公告交房之日后 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，期满后根据实际情况再发放。

（三）积极配合搬迁奖励

被征收人积极配合进行清点、丈量和登记，在规定时间内签订房屋征收补偿安置协议及在约定时间内搬迁腾空房屋的，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，一次性给予人民币 8 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。

七、坟墓迁移补偿标准

征收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

八、安置房的建设

（一）选址

根据三亚市范围内安置房分配、规划及建设情况，由三亚市住建局统一调控安置。

（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）安置房选房原则

由崖州区人民政府、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屋产权证的，办理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的相关费用由被征收人承担。被征收的房屋未依法取得房屋产权证的，征收人协助被征收人办理不动产权证，办理安置房不动产权证所需费用由被征收人承担。办理安置房不动产权证时，安置房维修基金由被征收人承担。

九、社会保障

因土地被征收造成被征地农民失去生活来源和就业保障的，按被征地农民参加社会养老保险的相关规定办理，将被征地农民纳入相应的养老社会保障体系，保障费用由政府、集体经济组织和个人共同筹集、合理分担。

十、强制征收及保障措施

(一)征收人与被征收人在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，由征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)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；已超期的临时建筑或因抢建等被崖州区人民政府认定为违建的房屋及房屋部分不予补偿，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。

(四)参与征收补偿、安置相关工作人员，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。

(五)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。

十一、其他事项

(一)新生儿安置资格：1、在本方案发布之日前怀孕，并

在本方案发布之后 10 个月内出生的婴儿。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、在本方案发布之日后怀孕出生的婴儿，不再认定为安置对象。

（二）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。

（三）本方案规定的本方案发布“之前”“前”不含本数；本方案规定的本方案发布“之后”“后”含本数。

（四）机关、企（事）业单位等集体资产按照《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）规定标准补偿，《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）中无补偿标准的青苗及附着物按评估机构评估结果补偿。

（五）本方案发布前已征收土地、房屋并领取货币补偿的，按照多不退少不补的原则处理。

（六）其他特殊情况需列入补偿范围而产生的不可预见费用，从项目征地补偿款中支付。

（七）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。

（八）本方案由三亚市崖州区人民政府负责解释。

（九）本方案自批准发布之日起，原《G98 环岛高速公路大三亚段扩容工程项目(三亚段)集体土地上房屋征收补偿安置方案》（崖州府〔2025〕25号）作废。

（十）本方案自批准发布之日起施行，《三亚市崖州区项目征收补偿安置方案》（崖州府〔2021〕64号）与本方案征收范围重合的区域，按本方案执行。