

附件

三亚市吉阳区高知园安置区周边市政道路 项目征收补偿安置方案

为做好三亚市吉阳区高知园安置区周边市政道路项目（以下简称“本项目”）征收补偿安置工作，确保本项目建设顺利推进，保障被征地单位和个人合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013 年修订）》《三亚市棚户区改造房屋征收补偿安置暂行办法》《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》等相关规定，结合本项目实际情况，制定本方案。

一、征收范围及基本情况

该项目用地面积约 27256 平方米，土地权属为南丁村委会集体土地约 9702 平方米、落笔村委会集体土地约 12788 平方米、落笔村第八组集体土地约 4750 平方米；土地利用现状为农用地约 21879 平方米、建设用地约 5095 平方米、河流水面约 282 平方米。涉及约 13 户村民住房，涉及房屋建筑面积约 4447 平方米，最终数据以实际清点丈量为准。

二、基本原则

（一）坚持“公开、公平、公正”原则。

(二) 坚持“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) 坚持以人为本，让利于民，保障被征地单位和被征收人的合法权益。

三、征收主体和实施单位

征收主体：三亚市吉阳区人民政府

实施单位：三亚市吉阳区项目推进服务中心

四、安置对象的认定

符合下列情形之一的人员，本项目征地预公告发布之日前在被征地村委会范围内有合法独立住房，其住宅房屋被征收的，享受相应的住宅补偿安置待遇：

(一) 原籍村民

户籍在被征地村委会的常住人口，具有被征地村集体经济组织成员资格，享受被征地村集体福利（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及依据有关规定认定为原籍村民的人员）。

(二) 转户村民

1. 户籍关系转入被征地村委会，具有被征地村集体第二轮土地承包经营权资格且具有被征地村集体经济组织成员资格，享受被征地村集体福利（分红）待遇的人员及其户籍在册子女（含因服兵役和在读大学、中专学生等户籍临时外迁者）。

2. 1997年12月31日前户籍迁入被征地村委会，不具有被征

地村集体第二轮土地承包经营权资格，但长期居住在被征地村委会的人员及其户籍在册子女（含因服兵役和在读大学、中专学生等户籍临时外迁者）。

（三）上门女婿和入嫁媳妇

1.本方案发布之日前办理婚姻登记并落户在被征地村委会，具有被征地村集体经济组织成员资格，享受集体福利（分红）待遇的上门女婿。

2.在本方案发布之日前办理婚姻登记，户口已迁入被征地村委会，或户口虽未迁入被征地村委会但长期在被征地村委会生活，具有被征地村集体经济组织成员资格的入嫁媳妇。

（四）外嫁女

婚后户籍关系仍在被征地村委会，在嫁入地未分配到宅基地或承包地，也未享受嫁入地集体经济组织福利（分红）待遇，具有被征地村集体经济组织成员资格的妇女及其同一户籍在册并随其生活的未成年子女。

（五）外出工作人员

原为被征地村集体经济组织成员，现户籍不在被征地村委会，但在被征地村委会有合法独立住宅的，且在三亚市内未享受过任何政策性住房（含经济适用房、单位分房、集资房、房改房、安居保障房等政策性住房）的人员及其户籍在册子女（不含子女所生后代子孙）。

（六）未成年子女（含婴幼儿和新生儿）

在本方案发布之日前，上述安置对象的未成年子女（含婴幼儿和新生儿）因客观原因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》和《中华人民共和国户口登记条例》的相关规定，由被征地村委会调查上报，经区政府审核通过后认定为安置对象。

在本方案发布之日起十个月内出生的婴儿，由被征地村委会调查上报，经区政府审核通过后认定为安置对象。本方案发布之日起十个月后出生的婴儿，不再认定为安置对象。经批准认定为安置对象的未成年子女按其父母的补偿安置方式进行补偿安置。

（七）其他情形人员

其他符合相关规定应纳入安置对象的人员，由被征地村委会初审后报区政府审议批准，经批准可认定为安置对象的该类人员具体补偿安置标准按“一事一议”原则处理。

五、房屋征收补偿安置

（一）安置方式

符合本方案第四条安置条件的（一）至（六）类人员，可以采取产权置换、货币补偿、产权置换和货币补偿相结合及自行安置其中一种方式进行安置，安置人员选择产权置换或货币补偿进行安置后，其宅基地使用权一并收回，不再享有宅基地安置：

1. 产权置换

选择产权置换进行安置的，按每人建筑面积 60 平方米的标准置换安置房，用于置换的安置房从吉阳区辖区内的安置房源中

按照就近原则统筹安排。

安置对象实际挑选安置房与应安置面积存在偏差的，按下列情形结清差价：

挑选安置房面积超出应安置面积的，超出 5 平方米以内（含 5 平方米）的部分，按安置房建安成本价（最终以安置房结算审核为准）与征地实施单位结算差价；超出安置房面积在 5 平方米以上的部分，按安置房的市场评估价格与征地实施单位结算差价。除安置房户型面积不匹配的原因外，安置对象超选安置房面积最大不超过 15 平方米。

挑选安置房面积小于应安置面积的，不足应安置面积的部分按安置房市场评估价进行补偿。

2.货币补偿

选择货币补偿方式进行安置的，按每人建筑面积 60 平方米的安置房市场评估价进行补偿。

3.产权置换和货币补偿相结合

符合安置条件的人员选择产权置换和货币补偿相结合进行安置的，参照上述本条第（一）款第 1 项和第 2 项执行。

4.选择自行安置的，其住宅房屋建筑面积不超过 270 平方米的部分，按被搬迁房屋作价补偿金额的 100%给予奖励；住宅房屋建筑面积超出 270 平方米的部分，按被搬迁房屋作价补偿金额的 30%给予奖励。

（二）集体土地上房屋及装饰部分补偿标准

1.选择产权置换或货币补偿进行安置的，其被征收住宅房屋按下列情形进行补偿：

被征收住宅房屋小于应安置面积的，不再对现有房屋进行补偿，被征收人也不需补齐差价。

被征收住宅房屋扣除应安置面积后的剩余部分，按框架结构 1350 元/平方米、混合结构 1100 元/平方米补偿；被征收住宅房屋面积大于 1000 平方米的部分不予补偿。

2.选择自行安置的，其现有住宅房屋按框架结构 1350 元/平方米、混合结构 1100 元/平方米补偿；被征收住宅房屋面积大于 1000 平方米的部分不予补偿。

3.被征收房屋基础结构之外的装饰部分，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）对应标准补偿，或者按现有房屋面积（1000 平方米以内）以 500 元/平方米标准包干补偿。

六、集体土地、青苗及其它地上附着物征收补偿

（一）征收集体土地补偿费和安置补助费按照《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）规定执行，我市片区综合地价标准：145600 元/亩，其中土地补偿费标准 56000 元/亩、安置补助费标准 89600 元/亩。

（二）青苗补偿采取包干方式补偿的，包干补偿标准为每亩 5 万元。不具备包干条件的零星苗木，可以参照《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）

对应的补偿标准进行补偿。

（三）坟墓迁移费按照《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）对应的标准进行补偿，在规定期限内签订补偿协议并实施迁移的，可给予坟墓迁移奖励费，但每座坟墓迁移补偿和奖励费合计最高不超过 2.4 万元。

（四）征收集体土地上公共设施、看护管理用房、仓储用房等非住宅房屋及其它地上附着物补偿标准参照《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）对应的标准进行补偿。

七、临时过渡安置

选择产权置换或者自建住房的，自腾空房屋当月起发放临时过渡安置费，在安置房、住宅建设期间，由安置对象自行过渡安置：

临时过渡安置费发放标准为每人每月租房补贴 1000 元、每人每月生活补贴 500 元。

选择产权置换，如安置房为毛坯交付，临时过渡安置费发放至安置房交付公告之日起 3 个月止；如安置房为简装交付，临时过渡安置费发放至安置房交付公告当月止。选择自行安置且具备住房报建条件的，临时过渡安置费按 12 个月一次性计发（自申请之日起），直至被征地村民取得住宅报建批准文件之日起 6 个月止。

八、搬迁补助费及按时搬迁奖励

（一）选择货币方式安置的，给予一次搬迁补助费 3600 元；选择安置房或自建住房需要回迁的，给予两次搬迁补助费。

（二）根据项目征地实际情况，自征地通知发布之日起 30 天内签订房屋补偿协议并实施搬迁的，给予 3 万元的搬迁奖励费；自征地通知发布之日起 60 天内签订房屋协议并实施搬迁的，给予 1 万元搬迁奖励费。

九、关联边角地征收

因集体土地被征收，导致征收预告确定范围外相关联的边角地、夹心地无法实现合理使用的，所在村集体可以申请纳入征收范围，涉及的补偿费用从本项目征地补偿费中列支。

十、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。

十一、扶持措施

（一）符合土地利用总体规划、村庄规划且具备集中安排宅基地条件的村集体，由该被征地村集体按照省、市宅基地管理办法统一流转或划拨宅基地；被征地村民选择在集中区域内申请宅基地的，在“一户一宅”原则的基础上，被征收住宅房屋按“一栋一宅”的标准申请重新安排宅基地，不予分户申请；集中安置用地范围内的地上附着物、基础设施用地补偿及建设费用纳入本

项目征地补偿范围。

（二）被征收人中的零就业家庭成员、抚养未成年子女的单亲家庭人员和享受最低生活保障待遇的人员，在法定劳动年龄内、有劳动能力和就业意愿的，区人力资源和社会保障局将其纳入再就业政策扶持范围。

（三）区人力资源和社会保障局为被征收人提供就业政策咨询、就业信息、职业指导和职业介绍等公共就业服务。

（四）区农业农村局、市自然资源和规划局吉阳分局在职能范围内简化、优化被征收人宅基地申请和住房报建手续。

十二、保障措施

（一）在规定的期限内，无正当理由拒不搬迁的，由三亚市吉阳区人民政府报市政府相关部门依法处理。

（二）执法部门对征地范围内的抢建、抢种及违章建设行为依法予以打击。

（三）参与征收补偿相关工作的人员，必须严格执行有关法律法规、政策和本方案的规定，自觉接受社会监督。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；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

（四）影响征地工作秩序，干扰、围攻、殴打征地工作人员，或以其他方式妨碍公务人员执行公务的，由公安机关按照《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。

十三、附则

（一）安置对象在签订补偿安置协议前死亡（含宣告死亡）的人员，不再属于安置对象；已签订补偿安置协议的安置对象死亡（含宣告死亡）的，其协议项下的权利由其继承人依法继承。

（二）安置房建设、产权登记、监管等事宜由住建部门负责；宅基地申请和住房报建事宜由资规、农业农村部门负责。

（三）以签约补偿协议日期先后顺序安排安置房，同一日签约的，采取协商或抽签方式确定顺序。

（四）本方案中未尽事宜，或在项目用地征收补偿安置过程中需对本方案有关内容进行调整的，由征收实施部门提出意见报区政府批准后实施。

（五）本方案由三亚市吉阳区人民政府负责解释。