

三亚市天涯区人民政府文件

天府〔2023〕171号

三亚市天涯区人民政府 关于印发《天涯区南岛学校在住教师房屋 征收补偿安置方案》的通知

各有关单位：

《天涯区南岛学校在住教师房屋征收补偿安置方案》已经天涯区三届区政府第65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

2023年11月7日

（此件主动公开）

天涯区南岛学校在住教师房屋 征收补偿安置方案

根据党的十九届五中全会及“十四五”规划中对实施城市更新行动的要求，为完善城市功能结构，转变城市开发建设方式，加快推动项目建设，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》《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）《国有土地上房屋征收评估办法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和《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）等法律法规规定以及参照三亚市人民政府其他有关规定，结合南岛学校相关规划、控规和天涯区南岛学校在住教师房屋征收区域范围内的实际情况，制定本方案。

一、征收范围及基本情况

天涯区南岛学校在住教师房屋征收项目位于天涯区辖区内，征收房屋及附属物总建筑面积约272.01平方米，住户有约4户，总人口约21人，总拆迁建筑面积约272.01平方米，具体范围以红线图为准。

二、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，紧紧围绕“三区一中心”战略定位，坚持科学发展观和新发展理念，加快推进自由贸易港建设，完善城市基础设施，加强民生保障，改善

城市面貌和居民居住条件及生活环境，提升城市品位、价值和形象，维护被征收单位、被征收人的合法权益，在依法征收的基础上，做到和谐征收。

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房屋及其他建筑物、地上附着物的合法产权人。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）。
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日修正）。
3. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）。
4. 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）。
5. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）。
6. 《三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）》（三府规〔2021〕23号）
7. 《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）。

四、征收补偿安置原则

- （一）坚持“公开、公平、公正”“依法和谐征收”原则。
- （二）坚持“先补偿后搬迁”原则。

(三)坚持以人为本,让利于民,保障被征收户的合法权益。

(四)坚持依法征收和坚持打击违法、违章建筑相结合原则。

五、被征收房屋的认定

(一)房屋征收范围内住宅房屋、非住宅房屋的认定,按照房屋所有权证记载的用途确定。房屋所有权证没有记载用途的,按照规划部门批准的用途确定。

(二)被征收房屋建筑面积、套内面积的认定,按照房屋所有权证记载的建筑面积、套内面积确定。房屋征收范围内尚未取得房屋所有权证的和其他不能确定房屋建筑面积、套内面积的情形,房屋建筑面积、套内面积按照有资质测绘机构的测绘结果确定。

(三)被征收人没有土地房屋所有权证书,但持有土地证、合法土地来源证明或社区出具的土地历史来源取得证明的被征收房屋。

(四)被征收人没有房屋所有权证书,也没有土地证、没有合法土地来源证明或社区出具的土地历史来源取得证明的,其被征收房屋可按建筑物建成时间作如下处理:

1. 建成时间在1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行之前的,可予确认并按本方案第六条给予补偿;

2. 建成时间在1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行之后,2008年6月12日《中共三亚市委 三亚市人民政府关于坚决打击违法建设行为的决定》(三发〔2008〕3号)

施行之前的被征收房屋可按政府房屋征收决定发布之日的建安成本价给予补偿。

3. 建成时间在 2008 年 6 月 12 日《中共三亚市委 三亚市人民政府关于坚决打击违法建设行为的决定》（三发〔2008〕3 号）施行之后的，不予补偿。

被征收人房屋建成时间原则上按照以下程序认定：各社区居委会对本社区房屋建成时间进行调查和登记，经社区居民代表会议讨论通过后公示 7 日，在公示期内无异议的，由社区居委会提供相关材料交由区人民政府核准。

六、征收补偿安置

房屋、建筑附属物和树木、青苗等征收补偿标准，原则上执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）和参照三亚市人民政府其他有关规定，具体如下：

（一）住宅房屋补偿

补偿安置方式为产权置换、货币补偿、产权置换与货币补偿相结合三种，具体方式由被征收人自行选定。

1. 产权置换

（1）在不改变国有土地使用权取得方式的情况下，按照被征收房屋套内面积置换安置房套内面积并结算，置换比例如下：

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	1.0

混合结构	1	0.95
砖木结构	1	0.85
简易结构	1	0.75

(2) 置换房屋与被征收房屋套内面积差额在 5 m² 以内 (含 5 m²) 的, 按建安成本价 (以市发改概算批复价格为准) 结清差价; 差额套内面积超出 5 m² 的, 按安置房房地产市场评估价格结清差价。

2. 货币补偿

被征收人可在下列货币补偿标准中选择其中之一:

(1) 按照政府房屋征收公告发布之日被征收房屋市场评估价作为货币补偿标准。

(2) 按照政府房屋征收公告发布之日安置房的市場评估价作为货币补偿标准。存在多个安置区的, 按“就高原则”, 以评估价值最高的安置房市场评估价作为货币补偿标准。

3. 产权置换和货币补偿相结合

被征收人选择产权置换房屋面积小于应安置房屋面积, 其差额部分给予货币补偿, 按照本方案住宅房屋货币补偿标准执行。

(二) 房屋装修及地上附着物补偿

被征收房屋装修及地上附着物按市场评估价值补偿; 树木、青苗的补偿标准, 采取评估的方式或参照《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) 执行。如市政府出台最新文件规定

的，按最新文件规定执行。违法抢种的树木、青苗一律不给予补偿。

（三）评估方式

评估由具有相应资质的房地产价格评估机构依法进行。房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者由市住房城乡建设主管部门从已备案的具有相应资质的房地产价格评估机构储备库中采取摇号、抽签等随机方式确定。被征收房屋的价值评估时间节点为房屋征收决定公告之日。市场评估依据《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的规定执行。

七、临时过渡及其它补偿

（一）临时过渡安置费

1. 被征收房屋为住宅的，临时过渡安置由被征收人自行解决的，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，临时过渡期根据安置房建设实际情况而定），具体如下：

（1）套内面积在180平方米以下的（含180平方米），按3600元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

（2）套内面积在180-300平方米以内的（含300平方米），按5000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

(3) 套内面积在 300-400 平方米以内的 (含 400 平方米), 按 6500 元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

(4) 套内面积在 400 平方米以上的, 按 8000 元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

2. 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, 继续按上述标准发放临时过渡安置费, 直到妥善安置为止。

3. 被征收户领取安置房钥匙之日起三个月为装修过渡期, 期间继续按原标准拨付三个月的装修过渡安置费。

(二) 搬迁补助费

搬迁补助费标准为 3000 元/户。被征收人选择单一货币补偿的, 一次性结清搬迁补助费; 选择产权置换、产权置换与货币补偿相结合的, 按两次计算搬迁补助费。

(三) 其它费

1. 空调迁移补助费: 300 元/部。
2. 电话迁移补助费: 200 元/部。
3. 有线电视、数字电视迁移补助费: 400 元/户。
4. 太阳能热水器设备迁移补助费: 800 元/部。
5. 水表迁移补助费: 500 元/户。
6. 电表迁移补助费: 600 元/户。
7. 天然气迁移补助费: 2500 元/户。
8. 被征收的房屋已依法取得房屋所有权证的, 换发安置房

屋所有权证所需费用由征收人承担；被征收房屋未依法取得房屋所有权证的，征收人协助被征收人办理房屋所有权证，换发安置房屋所有权证所需费用由被征收人承担；被征收房屋土地性质为划拨；安置房需办理为出让地的，由被征收人补交土地出让金；换发安置房屋所有权证时安置房维修基金由被征收人承担。

八、安置房建设地点、建设标准及选房原则

（一）安置房建设地点：

拟定在海坡社区居委会西瓜村、芒果村安置区为异地安置区，被征收人选择异地安置，按照原被征收房屋选择异地安置产权置换套内面积 10% 给予奖励。

（二）安置房建设标准：

根据统一规划、统一设计、统一建设和统一安置原则，按照如下标准建设：

1. 钢筋混凝土框架结构。
2. 外墙涂料（以规划部门批准为准）。
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. 各户入室强、弱电全部安装到位。
6. 每户独立水、电、气表。

（三）安置房选房原则：

被征收人选择安置房（包括安置房朝向、楼层、户型和房号等）的先后顺序按被征收人签订征收补偿安置协议时间的先后顺

序确定。

九、福利保障

(一) 被征收人的家庭人均收入低于最低生活保障的特困户、低保户、五保户和《三亚市城镇最低收入家庭廉租住房管理方法》规定的廉租住房保障对象(以区人民政府、区民政部门、区人事社保部门、辖区社区、辖区派出所共同出具证明证实,户口为三亚本地区且在项目征收区域内),依法将纳入最低生活保障,可直接向相关部门申领租赁住房补贴或者公租房实物配租。

(二) 从被征收人安置入住之年起,被征收人的子女可以选择继续就读原学校,也可以选择转学就读,需要转学就读的,市、区政府教育部门应当依据其新迁住址划定的招生范围免费依法办理相关手续。

(三) 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成员和享受最低生活保障待遇的人员,在法定劳动年龄内、有劳动能力和就业愿望的,由市、区政府人事社保部门给予核发《失业登记证》,纳入再就业政策扶持范围。

(四) 被征收人在法定劳动年龄内持有《失业登记证》或属于城镇登记失业人员的,市、区政府人事社保部门应当给予免费职业技能培训和就业再就业税费减免等。

(五) 实行财政补贴或扶持的各类社会公益性岗位,应当优先安排被征收户中持有《失业登记证》的零就业家庭成员及就业困难人员就业。

十、强制搬迁

征收人与被征收人在签约期限内（以房屋征收决定公告为准）达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由征收人作出补偿决定，依法送达被征收人。

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，由征收人依法申请人民法院强制执行。

十一、附则

（一）本方案中的“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，按照“一栋一户”的原则确定；行政事业单位、国有和集体企业的房改房、公房、经济适用房和单位集资房等福利住房，按“一协议一户”的原则确定。

（二）本方案中未尽事宜，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及省、市有关规定，由征收实施单位与被征收人协商解决。

（三）本征收补偿安置方案由三亚市天涯区人民政府负责解释。

（四）本方案自公布之日起施行。

附件：天涯区南岛学校在住教师房屋征收红线图

三亚市天涯区人民政府办公室

2023年11月7日印发
