

三亚市天涯区人民政府文件

天府〔2024〕235号

三亚市天涯区人民政府 关于印发《三亚市天涯区吴春园片区城市更新 项目产权归集方案》的通知

各有关单位：

《三亚市天涯区吴春园片区城市更新项目产权归集方案》已报市政府批准且经市住建局备案登记，现印发给你们，请遵照执行。

三亚市天涯区人民政府

2024年12月18日

（此件主动公开）

三亚市天涯区吴春园片区城市更新项目 产权归集方案

根据十九届五中全会及“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，加快推进海南自由贸易港发展，按照《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》《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》《三亚市房屋征收补偿安置指导意见（试行）》《国有土地上房屋征收评估办法》《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）》《三亚市人民政府关于印发三亚市城市更新实施指导意见（试行）的通知》等法律法规以及参照三亚市人民政府其他有关规定，结合三亚市天涯区吴春园片区范围内的实际情况，制定本方案。

一、归集范围及基本情况

项目四至范围：东至三亚河西路，西至明珠广场及原港务中学等用地边界，南至团结街，北至月明路，另含河西路以东春园海鲜广场、长顺一至五巷等区域。项目总占地约95.25亩，其中涉及国有土地约88.25亩，总户数约288户，房屋建筑面积约12.17万平方米（实际面积以测量为准）。具体为上述归集范围内国有土地上有土地使用权证、房屋所有权证的房屋所有权人。

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，围绕海南自由贸易港建设总体方案，加快推进城市国际化进程，完善城市基础设施，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，维护被归集人合法权益，在依法归集的基础上，做到和谐搬迁。

三、归集主体和法律依据

（一）归集主体

1. 归集人：三亚天涯春园城市更新开发建设有限公司。
2. 被归集人：本项目范围内国有土地上具有土地使用权证、房屋所有权证的房屋所有权人。
3. 监管单位：三亚市天涯区人民政府。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起实施）。
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）。
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日起实施）。
4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）。
5. 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）。
6. 《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）。
7. 《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定》（三府〔2013〕43号）。

8.《三亚市人民政府关于印发三亚市城市更新实施指导意见（试行）的通知》（三府〔2022〕264号）。

四、产权归集安置原则

- （一）坚持“公开、公平、公正”“依法和谐搬迁”原则。
- （二）坚持“先补偿后搬迁”原则。
- （三）坚持“先签约先选安置房”原则。
- （四）坚持“以人为本、让利于民”原则。

五、被归集房屋的认定

（一）房屋归集范围内住宅房屋、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）被归集房屋建筑面积的认定，按照房屋所有权证记载的建筑面积确定。房屋归集范围内已按照房改政策出售的房改房、公房以及经济适用房、单位集资房等福利性住房，尚未取得房屋所有权证的或其他不能确定房屋建筑面积的，建筑面积按照有资质测绘机构的测绘结果确定。

（三）被归集人有土地房屋所有权证书的，但登记的房屋面积发生拆改变动的，被归集房屋建筑面积的认定，作如下处理：

1. 拆改变动不超过原土地使用权及房屋建筑登记面积的，按照拆改变动后房屋实际面积确定。
2. 拆改变动超出原房屋建筑登记面积，但没有超过土地使用权登记面积的，按以下情况分别处理：

(1) 原房屋登记超过四层半(含四层半)的,在原房屋基础上进行拆改变动后,按原房屋所有权证记载的建筑面积予以确定并进行补偿;如拆改变动后的建筑物楼层超出原建筑物楼层的,增加房屋建筑面积在500 m²以内(含500 m²)的,按照800元/m²予以补偿;超出500 m²以上部分,不予补偿。

(2) 原房屋登记面积没有超过四层半(含四层半)的,在原房屋基础上进行拆改,拆改后被归集房屋四层半(含四层半)以下部分,可予以认定并进行补偿;超出四层半500 m²以内(含500 m²)部分,按照800元/m²予以补偿;超出四层半500 m²以上部分,不予补偿。

(3) 没有拆改原房屋,但在登记的土地使用权范围内另行建造房屋的,或在原房屋基础上加宽面积的,按照本方案第五条第(四)款的规定执行。

(4) 将原房屋全部或部分拆除后,在原有土地上建造一栋及以上栋数房屋的,按照本方案第五条第(四)款的规定执行。

(四) 被归集人没有房屋产权证书,但持有土地证的被归集人的房屋四层半(含四层半)以下部分,可予以认定并进行补偿;超出四层半500 m²以内(含500 m²)的,按照800元/m²予以补偿;超出500 m²以上部分,不予补偿。

(五) 被归集人持有土地证,但地上没有或者只有少量房屋及其他附着物的归集补偿办法如下:

房屋部分按第六条执行补偿,土地部分扣除房屋占地面积后

按市场评估价格补偿；或土地和房屋分开评估分开补偿。

（六）未超过批准期限的临时建筑，可按批准使用的剩余期限予以适当的货币补偿；已超过批准期限的临时建筑不予补偿，应自行拆除。

六、产权归集安置方式

房屋、建筑附属物和树木、青苗等搬迁补偿标准，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

安置方式分为产权置换、货币补偿、产权置换与货币补偿相结合三种，具体方式由被归集人自行选定。

1. 产权置换

被归集人选择产权置换的，在不改变国有土地使用权取得方式的情况下，按照被归集人的房屋套内面积调换安置房套内面积并结算，调换比例如下：

被归集人的房屋 结构	产权调换比例	
	被归集人的房屋	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

被归集人选择的安置房套内面积超过被归集房屋调换后套内面积的，差额按以下方式结算：

（1）差额套内面积在 5 m² 以内（含 5 m²）的，按建安成本价（以三亚市发展和改革委员会概算批复价格为准）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）差额套内面积在 5% 以内（含 5%）的，按建安成本价（以三亚市发展和改革委员会概算批复价格为准）结清差价；差额套内面积超出 5% 的，按安置房房地产市场评估价格结清差价。

2. 货币补偿

被归集房屋根据本条第（一）款第 1 项房屋结构调换比例调换后的建筑面积，按照政府房屋征收公告发布之日被归集人的房屋市场评估价或项目范围内安置区房屋的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

被归集人选择产权置换和货币补偿相结合的，产权调换部分按本条第（一）款第 1 项规定执行，货币补偿部分按本条第（一）款第 2 项规定执行。

被归集人选择货币补偿和产权置换相结合的，实际取得的安置房套内面积小于归集协议选择的产权置换套内面积的，差额部分按被归集房屋的建筑面积与套内面积比例折算为建筑面积后，按归集协议的补偿单价给予被归集人货币补偿；实际取得的安置

房套内面积大于归集协议选择的产权置换套内面积且小于被归集房屋调换后套内面积的部分，按被归集房屋的建筑面积与套内面积比折算为建筑面积后，按归集协议的补偿单价结差，由被归集人退还货币补偿款；实际取得的安置房超出被归集房屋调换后套内面积的部分，按本条第（一）款第 1 项规定执行。

4. 被归集人自行将临路（街、巷）的底层合法居住房屋改变为商业经营用房，同时符合下列三个条件的，按住宅房屋补偿标准补偿，另外按照项目范围内安置区房屋市场评估价值的 50% 给予货币补偿：

- （1）持有土地使用权证、房屋所有权证；
- （2）持有营业执照并正在营业中；
- （3）被归集自改铺面 3 年以上（含 3 年）依法纳税。

（二）非住宅房屋补偿

1. 按照政府房屋征收公告发布之日被归集人的合法房屋的市场评估价值进行货币补偿。被归集人存在安置需求的，可按被归集房屋市场评估价和所选安置房的市场评估价等价值置换住宅安置房。

2. 造成停产、停业，应给予补偿，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纳税申报为准）。

（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归集人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋归集监管单位通过组织被归集人按照少数服从多数的原则投票决定，或者区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随机抽取；被归集人的房屋和用于产权调换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。

（四）房屋装修及地上附着物、青苗补偿

房屋装修按照市场评估作价补偿；地上附着物、青苗参照《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定》（三府〔2013〕43号）补偿或评估作价补偿。违法抢种的树木、青苗一律不给予补偿。

七、临时过渡及归集补助

（一）临时过渡安置费

1. 临时过渡安置由被归集人自行解决的，按照下列标准一次性发放一年半（18个月）的临时过渡费给被归集人（临时过渡安置期以被归集人签订归集协议并腾空居住房屋之日起计算，临时过渡期根据安置房建设实际情况而定），具体如下：

（1）选择产权置换的套内面积在200平方米以下的（含200平方米），按4000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

（2）选择产权置换的套内面积在200-300平方米以内的（含300平方米），按6000元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

（3）选择产权置换的套内面积在300-400平方米以内的（含

400 平方米), 按 8000 元/户/月的标准发放临时过渡安置费。

(4) 选择产权置换的套内面积在 400 平方米以上的, 按 10000 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, 被归集人仍未得到妥善安置的, 根据安置区实际建设情况继续发放临时过渡安置费, 直至通知办理安置房交房手续之日后 3 个月止。被归集人无正当理由拒绝安置或拖延办理收房手续的, 以通知被归集人办理安置或收房手续之日作为停发临时过渡安置费的截止点, 因此产生的不利后果由被归集人承担。

3. 选择单一货币补偿的被归集人不再享受临时过渡安置补偿。

(二) 归集补助费

归集补助费标准为 3600 元/户。被归集人选择单一货币补偿的, 一次性结清归集补助费; 选择产权置换、产权置换与货币补偿相结合的, 按两次计算归集补助费。

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

1. 就近安置: 项目范围内建设安置房及河西片区范围内安置房。

2. 异地安置: 只能进行异地安置的, 或者被归集人自愿选择异地安置的, 按照被归集人选定的产权调换套内面积 10% 给予被归集人奖励。

（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（毛坯房）：

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、弱电全部暗装到位。
6. 每户独立水、电、气表。

（三）安置房选房原则

按被归集人签订产权归集协议时间的先后确定选房顺序，优先选择安置房（包括朝向、楼层、户型和房号等）；同一日签订协议的，采取抽签的方式确定选房顺序。

（四）安置房办证费用

被归集人的房屋已依法取得房屋所有权证的，办理安置房房屋不动产权证所需费用由归集人承担；被归集人的房屋未依法取得房屋所有权证的，归集人协助被归集人办理房屋不动产权证，办理安置房房屋所有权证所需费用由被归集人承担；被归集人的房屋土地性质为划拨，安置房土地性质需办理为出让地的，由被归集人补交土地出让金；办理安置房房屋不动产权证时安置房维修基金由被归集人承担。

九、积极配合奖励

对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45日内（含45日）签订房屋归集协议（或预签约协议），并在签约之日起10日内将房屋腾空的，每户一次性给予8万元的积极配合奖励；自签约开始之日起，超过45日后至65天内签订房屋归集协议（或预签约协议），并在签约之日起10日内将房屋腾空的，每户一次性给予5万元的积极配合奖励；自签约开始之日起，超过65日签订房屋归集协议（或预签约协议）的，不享受积极配合奖励。

十、福利保障

（一）被归集人的家庭为三亚市最低生活保障对象、特困户和认定为城乡低收入家庭的，经区民政部门核定后，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）从被归集人安置入住之年起，被归集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三亚市转学相关规定依法办理相关手续。

（三）被归集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）被归集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可以给予免费

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, 应当优先安排被归集人的户中持有《失业登记证》的零就业家庭成员及就业困难人员就业。

十一、附则

(一) 本方案中的“户”按下列原则确定: 被归集人的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、国有和集体企业的商品房、房改房、公房、经济适用房和单位集资房等, 尚未办理房屋所有权证书的, 按“一协议一户”的原则确定。

(二) 本方案中“四层半”的含义: “四层”是指地上建筑四层总面积; “半层”是指地上四层平均每层面积的一半(计算方法: 半层面积=地上四层总面积 \times 1/4 \times 50%) (含本数)。

(三) 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, 由归集单位与被归集人协商解决。

(四) 本归集方案由三亚市天涯区人民政府负责解释。

(五) 本方案自公布之日起施行。

三亚市天涯区人民政府办公室

2024年12月18日印发
