

调查报道

一场拆迁, 30 年“拉锯” 三亚多户居民安置补偿迟迟未解

同地不同价, 补偿陷入僵局



商报全媒体讯(椰网/海拔新闻记者 熊文颖 黄力萍)一纸拆迁协议,跨越三十年的时光,却未能给居民带来应有的安置与补偿,反而陷入了一场与政府和企业之间的漫长拉锯战。1993年,海南省江南开发总公司对三亚市天涯区友谊路的11户居民实施拆迁,承诺安置房并办理产权证。然而,居民们搬入安置房后却发现,房产早已登记在他人名下。拆迁签约前,土地已被开发商转卖。三十年间,居民们历经多次诉讼和各方求助,问题依然悬而未解。

安置房产权迷雾

今年6月25日,读者邢先生告诉记者,他们原是三亚市天涯区友谊路的居民,1993年,因三发大厦项目开发,海南省江南开发总公司(以下简称“江南公司”)对他们在内的11户居民实施拆迁,其中邢先生等6户有地有房,陈先生等5户

有地无房。

1993年4月,江南公司与邢先生等6户签订《拆迁协议》,承诺将港门村东一路一巷42号房作为安置房并办理产权证。然而居民们搬入后始终无法办理房产证。“江南公司开始以‘房屋需质量整改’为由拖延办

证。1994年6月,江南公司彻底失联。”邢先生说。

2022年,邢先生等居民调取档案发现,港门村东一路一巷42号房早在1994年1月27日登记在郑某雄名下,与江南公司无任何权属关联。

土地转卖疑云

邢先生称,早在1993年2月16日,江南公司就将包含他们土地在内的三发大厦项目以5000万元转卖给新疆海南兴海公司。这意味着在发拆迁通告前48天,他们的土地已经被倒卖。

1996年,原三亚市拆迁办同意邢先生等6户回到原址盖房居住。但由于没有书面材料,

他们的子女在读书办理居住证等事务时遇到困难。他们将情况上报后,三亚市住建局作出回应,建议市政府收回港门村42号房代管,邢先生等6户继续留在友谊路,待今后征收时安置。

邢先生提供的三亚市住建局文件《关于邢某平等六户人信访问题的处理意见(三住建函

[2010]537号)》显示:“因江南公司已于2010年6月18日被省工商局吊销营业执照……建议市政府收回该安置用房,由住建局暂时管理。同意邢某平等6户被拆迁户继续回原地居住,待今后该地块开发建设时由开发单位再行安置。原江南公司所付给6户被拆迁户的补偿经费不予主张退回。”

政策执行分歧

2017年,三亚市天涯区启动“阳光海岸”棚改项目,上述友谊路地块被纳入征收范围。“原三亚市天涯区棚改办阳光海岸项目组的主任程建华口头告知我们因涉及江南公司的拆迁,需请示后再考虑安置问题。后面住建局也把这个情况报到

市政府,市政府文件决定按阳光海岸按棚改政策补偿。”邢先生说。

三亚市政府第179期和第363期市长办公会议纪要显示,对邢某平等6户按阳光海岸棚改政策进行征收。然而,三亚市天涯区政府认为1993年拆迁协

议尚未解除,如果按阳光海岸政策补偿,会涉及二次征收问题,要求居民先起诉解除原协议。

“我们当时认为,市政府没有叫我解除,为什么要我们去解除?然后我们就一直在僵持,这期间另5户人就按阳光海岸政策补偿到位了。”邢先生称。

补偿标准悬殊

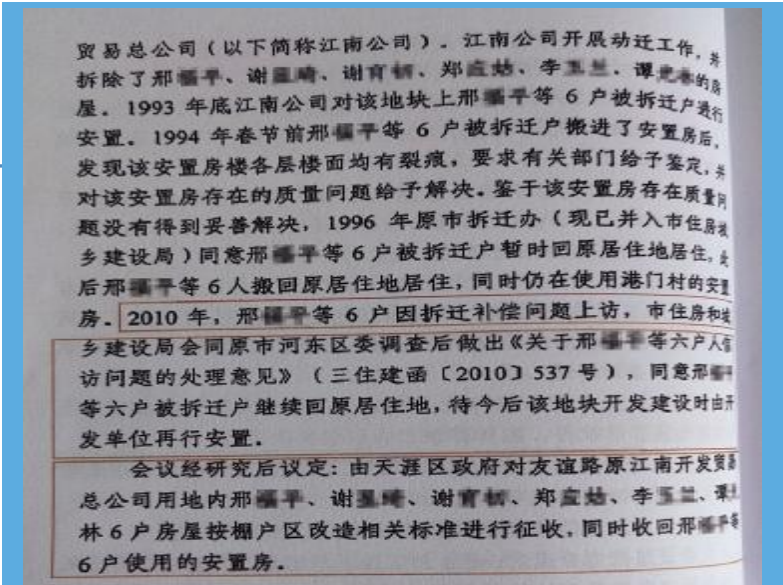
2019年11月,三亚市天涯区向市政府请示,由天涯区人民政府从阳光海岸棚改安置房源中提供同等套内面积安置房与港门村东一路一巷42号房屋进行调换,调换房源由上述6户从阳光海岸棚改项目安置区中选定,原选择的港门村东一路一巷42号安置房移交给天涯区人民政府。同时对邢某平等6户现居住的房屋由测绘公司出具现状测绘报告,现有建筑面积和已被征收面积之

差,参照占用粤海铁路红线范围内被征收房屋补偿标准(四层半以下6000元/㎡)进行赔付。

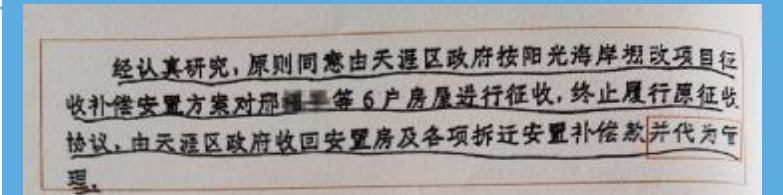
时任三亚市副市长何世刚批示同意了这项解决方案。邢先生则认为,这是个人职务的签字,不能对抗市政府集体决策的上述179期、363期文件。

2020年7月10日,三亚市天涯区政府组织座谈会,时任天涯区副区长倪少良告知邢先生等6户代表要在一周内拆除他

们房屋。10日后,在无书面通知情况下,邢先生等6户中的5户房屋被拆除。同年9月28日,邢先生等6户与天涯区政府签订《安置房调换协议》及补充协议。邢先生称,他们6户中有人选择换房,有的人选择将房屋更换为货币补偿。但他们质疑,同地块中,为何其余5户(即陈先生等5户)按棚改标准获2.2万元/㎡补偿,而他们6户仅按粤海铁路标准获6000元/㎡补偿,相差近4倍。



▲三亚市人民政府市长办公会议纪要(第179期)



▲三亚市人民政府市长办公会议纪要(第363期)

司法途径曲折

2021年3月,邢先生将天涯区政府诉至法院,要求撤销《安置房调换协议》及补充协议,按阳光海岸棚改标准补偿。法院一审判决协议有效,驳回诉讼请求。邢先生不服一审判决提起上诉,海南省高级人民法院作出维持一审裁定驳回上诉,维持原判。邢先生对此表示,当时天涯区政府在诉讼中所说的案涉房屋所占土地已被依法收储并不属实,误导了法院。

2023年1月16日,三亚市天涯区政府起诉解除1993年拆迁协议,主张“江南公司拆迁协议仍有效,解除后按棚改政策征收”,但最后因主体不适格撤诉。同年3月,天涯区政府函至市资规局、市住建局和市土储等函查,市土储复函友

谊路土地未收储,市资规局复函42号房登记于郑某雄名下,市住建局复函无涉事地块拆迁协议。

2024年6月28日,三亚市天涯区棚改办建议邢某平等6户自行起诉解除1993年协议。邢某平等6户起诉后,三亚市城郊法院于同年8月13日判决,2024年10月1日起解除1993年拆迁协议。

邢先生说,诉讼结束后他们向天涯区政府递交申请书,表示已解除1993年拆迁协议,要求落实三亚市政府的第179期和第363期市长办公会议纪要,按照阳光海岸棚改政策标准予以补偿。天涯区政府则回复称,法院判决有瑕疵,只是判决解除了拆迁协议,并没有明确之后如何处理。

官方回应分歧

为厘清友谊路地块拆迁事件中土地收储与权属认定、安置房产权矛盾、历史协议管理等问题,今年7月16日,记者分别向三亚市住房和城乡建设局、三亚市自然资源和规划局、三亚市天涯区人民政府、三亚市土地储备开发中心递交采访函。

当天下午,三亚市土地储备开发中心钟副主任表示,友谊路涉事地块目前还未完成收储,关于征拆的历史遗留问题区里和资规局也在调查。

8月4日,三亚市住建局函复,1992年友谊路拆迁事宜由三亚市拆迁安置办公室实施,因政府机构改革,三亚市拆迁安置办公室现已不存在。三亚市住建局成立后,该项目的相关材料未移交至该局。1993年,江南公司作为拆迁人与被拆迁人邢某平等6户就拆迁安置补偿已达成协议,江南公司将上述6户安置于港门村东一路一巷的原安置房并支付相应安置费合计543328.06元。因安置房质量存在问题,1996年,经邢某平等人申请,三亚市拆迁安置办公室同意邢某平等6户暂时回原居住地居住,待今后该地块开发建设时由开发单位再行安置,其后安置房一直被邢某平等6户使用近30年并未收回。

三亚市资规局8月8日的回函确认,关于地块收储及置换问题,因友谊路地块上仍存在邢某平等拆迁遗留问题未解决,因此该地块未完成收储手续,弘业公司土地置换项目已暂停办理。关于郑某雄房屋登记问题,经核查不动产登记系统,郑某雄名下位于港门村的房屋于1992年及1994年分别办理土地及房屋所有权登记,后于2022年因申请两证合一及遗失补发,办理产权证号为琼(2022)不动产权第0012081号的不动产权证书。该房屋现权利人仍为郑某雄,并未办理过权属转移登记。

三亚市天涯区棚改办在8月11日的回函中表示,邢某平等6户已签订《安置房调换协议》《安置房调换协议(补充协议)》,选择用“阳光海岸”项目安置房房源调换江南公司安置房,并将调换房屋更换为“货币补偿”或“产权置换+货币补偿”。根据协议约定,天涯区政府共向邢某平支付各项补偿、补助、奖励款等4005187.91元。邢某平等6户已领取补偿款及配合拆迁奖励款。

这场跨越三十年的拆迁拉锯战,至今仍在等待最终的解决方案。对于此事后续进展,本报将持续关注。