**昆明市五华区人民政府办公室文件**

五政办通〔2017〕66号

━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━

昆明市五华区人民政府办公室

关于印发五华区莲华小学新校区建设项目国有土地上房屋及土地征收与补偿安置方案的通知

各街道办事处、区属各局办、各直属机构、企业(公司)：

《五华区莲华小学新校区建设项目国有土地上房屋及土地征收与补偿安置方案》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

 昆明市五华区人民政府办公室

 2017年8月9日

# 五华区莲华小学新校区建设项目国有土地上房屋及土地征收与补偿安置方案

为规范有序推动莲华小学新校区建设项目顺利实施，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》、《中华人民共和国城市房地产管理办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》（第195号令）、《昆明市土地储备管理办法》（第97号令）、《昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见》（昆政办〔2015〕104号）、《昆明市城市更新改造土地补偿指导意见》（昆政办〔2015〕34号）、《昆明市人民政府关于房地产去库存的若干意见》（昆政发[2016]52号）等相关法律、法规、规章和政策的规定，结合本项目实际情况，特制定本征收补偿安置方案。

一、总则

（一）为保障莲华小学新校区建设项目工作的顺利实施，五华区人民政府作为片区国有土地及房屋征收与补偿主体，确保征收与补偿工作决策民主、程序正当、结果公开。

（二）凡属于该项目征收补偿安置范围内的房屋所有权单位和个人都应服从莲华小学建设需要，在规定的时限内完成征收补偿安置协议的签订。征收补偿安置标准按本征收补偿安置方案规定执行。

（三）房屋征收部门

昆明市五华区城市更新改造局

（四）房屋征收实施单位

五华区人民政府莲华街道办事处

（五）土地征收部门

昆明市国土资源局五华分局

二、征收补偿安置范围和征收期限

（一）征收补偿安置范围

五华区政教路45 号原省建安装二公司住宅区。

（二）征收期限

自五华区人民政府发布征收公告之日起，共90日，含准备工作期30日。

（三）限制行为

自房屋征收范围确定后，凡属征收范围内的单位和个人，不得进行下列活动，否则在征收补偿过程中不予确认，所产生的损失和后果由行为人自行承担。

1.新建、扩建、改建房屋；

　　2.改变房屋、土地用途；

　　3.国有土地使用权的出让、转让、抵押、登记发证；

　　4.以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；

　　5.房屋的转让、租赁和抵押；

　　6.已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕房屋的续建；

　　7.其他不当增加补偿费的行为。

三、房屋征收补偿办法

（一）被征收房屋面积和用途的认定

1.被征收房屋面积的认定。被征收房屋经依法登记并取得《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）的，以证载面积为准。登记面积与实际面积不相符的，或被征收人对面积认定有争议的，由具备房屋测绘资质的专业机构进行测绘，并由测绘机构、征收部门或征收实施单位、被征收人进行三方签字认定。

2.被征收房屋用途的认定。以国土部门核发的《国有土地使用证》、规划部门核发的《建设工程规划许可证》、房产管理部门核发的《房屋所有权证》或不动产登记部门核发的《不动产权证书》载明的用途为准。如三证认定的用途有差异，以规划部门核发的《建设工程规划许可证》载明的用途为准。《中华人民共和国城市规划法》实施前建成的合法房屋，不能提供《建成工程规划许可证》的，以国土部门核发的《国有土地使用证》载明的用途为准。违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予以补偿。

（二）被征收房屋补偿方式

对征收范围内私有产权房屋采用全货币补偿。

征收个人住宅，被征收人符合保障条件的，房屋征收部门可以协助被征收人向住房保障管理部门统一申请房源，也可以由被征收人自行申请。

 (三)特困补助

被征收人户籍内户主、直系亲属有下列情况之一的，提供相应有效证件、证明，每户可以享受一次性5000元的特困补助费：

1．五保户；

2．民政部门抚养的孤寡老人；

3．烈士家属；

4．城乡低保户；

5．残疾人。

（四）签订补偿安置协议时，被征收人需提交如下相关证明材料：

1．《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）、《房屋共有权证》（原件）；

2．《国有土地使用证》（原件）；

3．户口册及身份证等相关证件（原件经审核后返还，提交复印件）；

4．其他相关资料（营业执照、税务登记证等）；

5．签订房屋征收补偿协议后，被征收人出具书面委托，由房屋征收部门持上述权证、征收决定公告、征收补偿安置协议及被征收人的书面委托及时向国土部门、房屋产权管理部门办理注销登记手续。安置后有关税费减免问题由税务机关依法办理。

（五）被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（六）被征收房屋设有抵押权的，依照国家相关的法律规定执行。

（七）未办理产权登记或有部分手续的房屋，由被征收人提出申请后，房屋征收部门会同规划、国土、住建、监察、审计等部门对房屋合法性、面积和用途进行认定。

四、私有产权住宅征收补偿标准

（一）房屋货币补偿

被征收房屋价值的补偿，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

（二）奖励

为鼓励被征收人签约和搬迁，对规定时段内搬迁的被征收人给予户奖、面积奖、评估价上浮奖励（一处房屋多人共有的，按一户认定）。超过规定时限的，不予奖励。（奖励标准见表一）

**表一**：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 签订协议时段 | 户奖（元/户） | 面积奖（元/㎡） | 按房屋评估价值上浮奖励 |
| 30000 | 300  | 20% |
| 面积奖励为房屋建筑面积，超过规定时限的不予奖励 |

（三）搬迁费

对被征收人每户给予2000元搬迁费。

（四）临时安置费

由评估机构对同片区同类型房屋市场租赁价格制定标准，自征收补偿协议签订之日起，一次性计发3个月。《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）载明的住宅建筑面积低于55平方米的，按55平方米计发临时安置费。

（五）装修补偿

对原被征收房屋的装修补偿由评估公司做出价格评估后进行补偿。

五、征收土地的补偿原则和标准（房地合一以外）

（一）划拨土地

按原国有划拨土地使用权取得时的成本进行补偿。若原取得成本不足25万元/亩的，按25万元/亩进行补偿。

（二）出让土地

1.通过招标、拍卖、挂牌方式取得的土地

按照土地批准用途扣减已使用年限后，以评估价格为依据协商补偿。

2.协议出让土地

按照原土地使用权取得成本扣减已使用年限进行补偿。也可双方协商确定补偿，但协商补偿价格不得高于原批准用途扣减已使用年限后的评估价。

3.通过转让方式取得土地

按照原转让时取得价扣减土地已使用年限后进行补偿。也可双方协商确定补偿，但协商补偿价格不得高于原批准用途扣减已使用年限后的评估价。

若转让时，土地使用权人已向政府作出书面承诺的，按原承诺转让价扣减土地已使用年限后进行补偿。

 4.清理完善手续用地（8·31用地）

（1）清理完善手续用地（8·31用地）按照原土地使用权取得成本加银行同期贷款利息进行补偿。

对已缴清相关规费但未取得土地使用权证的，按前款执行。

（2）取得成本加银行同期贷款利息测算后低于25万元/亩的，可按照25万元/亩进行补偿；

（3）原完善用地手续时已按程序进行过评估备案的，可按备案价补偿；

（4）按照《昆明市人民政府办公厅关于转发昆明市完善用地手续中已出让土地补缴土地使用权出让价款办法的通知》（昆政办〔2010〕220号）要求，已足额补缴土地出让价款完善了用地手续的，可进行评估后补偿。

5.企业改制用地

（1）已完成改制，并办理了土地出让手续，取得《土地使用权证》，登记用途为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的，按土地登记用途进行评估，以评估价格为依据进行补偿。

（2）已完成改制，并办理了土地出让手续，取得《土地使用权证》，但登记用途仍保留为工业用地的，按土地登记用途进行评估，同时，将企业改制时在册职工的安置费用，由国资委认定后与评估价格合计作为补偿标准。

（3）未完成改制，也未办理土地出让手续的，由国资委认定纳入改制的成本后，再测算补偿价格。

（三）道路沿线单位按照城市规划道路代征土地部分，一律不予补偿。

（四）属于城市规划部门原已划定在所征地范围内需退红线的土地，不予补偿。

（五）军事用地的补偿按照国家有关规定执行。

（六）涉及该项目被征收土地的单位及个人，需收回国有土地使用权证注销。如只征收部分土地，土地分割登记产生的相关费用由建设单位承担。

六、房屋评估原则

（一）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，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，或采取摇号、抽签等随机方式确定。

（二）由具有二级及二级以上资质的房地产价格评估机构，根据《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）规定确定被征收房屋的价值。

（三）被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向云南省评估专家委员会申请鉴定。若鉴定改变原评估结果的，按鉴定结果进行补偿，鉴定评估费用由原房地产价格评估机构承担。若鉴定结果未改变原评估结果，鉴定评估费由申请人承担。

七、有关说明及规定

（一）凡在本次征收范围内的被征收人应积极配合征收工作，支持“莲华小学新校区建设项目”。

（二）房屋征收实施单位应当依照本方案的规定，对被征收人给予补偿、安置，被征收人应当在搬迁期限内完成搬迁。

（三）个人住房被征收后选择货币补偿安置且被征收人用补偿款购买普通商品住房的，对不超过补偿款的部分免征契税；超过补偿款的，对差价部分按照相关规定征收契税；个人取得的货币安置的补偿款按照相关规定免征个人所得税。

（四）涉及征收租赁房屋，被征收人与房屋承租人自行解除租赁关系。

（五）被征收人搬迁时不得擅自拆除原房屋内的门、窗、水、电、煤气表等附属设施。

（六）被征收人必须自行结清搬迁前所使用的水、电、煤气、有线电视、电话费等费用。如未交纳以上费用的，在补偿总款中扣除。

（七）监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

（八）房屋征收部门与房屋所有权人无法达成征收补偿安置协议的，由房屋征收部门报请房屋所在地人民政府作出补偿决定，并予以公告。

房屋所有权人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。

（九）房屋所有权人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在规定的征收期限内未搬迁的，由房屋所在地人民政府依法申请人民法院强制执行。

（十）房屋征收部门依据本征收与补偿安置方案制定《征收与补偿安置实施细则》。

（十一）未尽事宜根据国家及省、市、区相关政策规定执行。

（十二）本征收补偿方案仅适用于莲华小学新校区建设项目范围，由昆明市五华区城市更新改造局、昆明市国土资源局五华分局负责解释。