**昆明市五华区人民政府办公室文件**

五政办通〔2017〕54号

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

昆明市五华区人民政府办公室

关于印发西翥龙庆35千伏变电站项目集体土地征收及房屋拆迁补偿实施方案的通知

各街道办事处、区属各局办、各直属机构、企业(公司)：

《西翥龙庆35千伏变电站项目集体土地征收及房屋拆迁补偿实施方案》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7月5日

西翥龙庆35千伏变电站项目集体土地征收及房屋拆迁补偿实施方案

为确保西翥龙庆35千伏变电站项目顺利实施，切实维护土地房屋征收双方当事人的合法权益，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》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《云南省土地管理条例》、《昆明市人民政府关于加强农房管理禁止违法加层的通告》（昆政发〔2006〕24号）、《昆明市土地储备支出核算管理办法》、《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市集体土地上房屋拆迁补偿安置指导意见的通知》（昆政办〔2015〕103号）、《昆明市人民政府关于印发昆明市征地补偿标准的通知》（昆政发〔2015〕53号）、《昆明市土地储备管理办法》（昆明市人民政府第97号令）、《昆明市五华区人民政府办公室关于印发五华区征地青苗补偿标准的通知》（五政办通〔2015〕73号）等有关法律、法规、政策的规定，结合西翥街道办事处的实际情况，制定本实施方案。

一、补偿原则

征收补偿遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

二、征收范围

本项目土地、房屋征收范围以国土、规划及相关部门批准的西翥龙庆35千伏变电站项目用地范围为准，本实施方案仅适用于该项目。

三、征收部门和实施单位

（一）土地征收部门：昆明市国土资源局五华分局负责征收。

（二）集体土地范围内的建（构）筑物及地面附着物的拆迁补偿，由西翥街道办事处负责实施。

四、被征收人

项目规划红线范围内土地使用人和地面附着物的产权人均为被征收人。

五、限制行为

在房屋征收和征地拆迁红线范围内的被征收人，在政府颁布集体土地征收和房屋拆迁公告颁布之日起不得进行下列活动，否则在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：

（一）新建、扩建、改建、装修房屋；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）设立和变更房屋租赁关系；

（四）房屋和土地权属的转让、分割；

（五）户口迁入；

（六）土地使用权的出让、转让、租赁、分割；

（七）在项目建设用地范围内进行抢栽抢种；

（八）法律规定的其他禁止事项。

六、集体土地补偿标准（房地合一以外部分）

土地补偿标准和安置补助费按照《昆明市人民政府关于印发昆明市征地补偿标准的通知》（昆政发〔2015〕53号）执行,该征迁地块在Ⅴ、Ⅵ片区范围内。

（一）Ⅴ片区，区片范围：黑林铺山地区和西翥街道办事处坝区及结合部范围，土地补偿单价12.9610万元/亩。

Ⅵ片区，区片范围：西翥街道办事处除Ⅴ片区以外的其他区域，土地补偿单价为9.1080万元/亩。

（二）根据市政府相关文件规定，按征收集体土地面积的15%计算生产生活预留安置用地的货币补偿费用。

（三）青苗补偿按照《昆明市五华区人民政府办公室关于印发五华区征地青苗补偿标准的通知》（五政办通〔2015〕73）执行，Ⅴ片区青苗补偿单价1.46万元/亩，Ⅵ片区青苗补偿单价1.40万元/亩。

（四）根据《昆明市土地储备管理办法》（昆明市人民政府第97号令），按相关政策给予实施单位征地拆迁工作经费。

七、集体土地上租地建盖设施的补偿

农村集体经济组织、单位或个人租用农村集体土地建盖生产、生活、仓储、商业、办公、附属设施用房，有审批手续的参照附表1标准给予一次性货币补偿；无合法手续的，不予补偿：

附表1（房屋补偿单价，不包含土地补偿款)。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 补偿标准 |
| 1 | 框架结构 | 900元/平方米 |
| 2 | 砖混结构 | 700元/平方米 |
| 3 | 砖木结构 | 500元/平方米 |
| 4 | 简易钢架结构 | 450元/平方米 |
| 5 | 土木结构 | 300元/平方米 |
| 6 | 简易结构 | 100元/平方米 |

八、搬迁费

农村集体经济组织、单位或个人租用农村集体土地建盖生产、生活、仓储、商业、办公、附属设施用房的，由专业造价或评估公司进行造价评估后，据实补偿。

九、集体土地上经济林木、农田及果园看护房、经营性苗圃以及坟墓迁移补偿

（一）对于集体产权经济林地，参照国家相关规定进行补偿。

（二）经营性苗圃内苗木迁移费用由拆迁双方协商确定，协商不成的由独立的第三方价格评估机构进行评估确定。

（三）征收范围内坟墓的迁移，按4500元／座进行补偿。

（四）农田及果园看护房按附表1进行补偿。

（五）征地范围内村民承包地上农作物及林木补偿标准 (见附表2)，对于集体土地上价值较高的经济林木、电力线路均按照第三方评估机构的评估标准进行补偿：

附表2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 单位 | 补偿标准（元） |
| 1 | 胸径25公分以上树木 | 棵 | 100 |
| 2 | 胸径16-25公分以上树木 | 棵 | 80 |
| 3 | 胸径11-20公分以上树木 | 棵 | 30 |
| 4 | 胸径10公分以上树木 | 棵 | 10 |
| 5 | 未挂果（胸径1cm以上） | 棵 | 30 |
| 6 | 未挂果（胸径1cm以下） | 棵 | 5 |
| 7 | 已嫁接 | 棵 | 50 |
| 8 | 挂果三年以内 | 棵 | 60 |
| 9 | 挂果三年以上 | 棵 | 80 |
| 10 | 盛果期 | 棵 | 100 |
| 11 | 丰收瓜 | 棚 | 100 |
| 12 | 金竹园 | 平方米 | 50 |
| 注：1.被拆迁人已选择Ⅴ片区和Ⅵ片区青苗补偿的，不再另行进行地上农作物及林木补偿。2. 被拆迁人未选择Ⅴ片区和Ⅵ片区青苗补偿的，根据实际情况，按照附表2内标准进行相应补偿。3. 表内缺漏未列入的附属设施、地面附着物、或有特殊用途的房屋，由拆迁双方协商解决，协商不成的，可由专业造价或评估公司进行造价或评估后，据实补偿，涉及管线迁改的由拆迁双方协商确定。 |

十、政策性补助

（一）特困补助

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.残疾人（或直系亲属为残疾人的）。

5.城乡低保户

（二）被拆迁房屋的房屋所有人户籍内户主、直系亲属是残疾人的，临时安置补助费按政策每户上浮20％。

十一、其他

（一）属此次土地、房屋征收范围的被征收人员，享受五华区被征地人员相关社会保障政策。

（二）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；被征收人应当在搬迁期限内完成搬迁。

（三）房屋有租赁关系的，由出租人与承租人自行协商解除租赁关系，因租赁关系产生的纠纷与征收实施单位无关。

（四）被征收人搬迁时严禁私自拆除原房内的门、窗、水、电、煤气表等设施。

（五）被征收人必须自行交纳搬迁前所使用的水、电、煤气、有线电视、电话费等费用。

（六）辱骂、殴打工作人员，阻碍房屋征收和征地拆迁工作的，由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定给予处罚，构成犯罪的由司法机关依法追究其刑事责任。

（七）凡在本次房屋征收和征地拆迁范围内的被征收人应积极配合拆迁工作，支持西翥龙庆35千伏变电站项目建设,若在规定期限内拒不搬迁的，将根据国家相关法律、法规的规定依法予以处理。

（八）本补偿实施方案规定的未尽事宜按相关法律、法规及政策的规定执行。

（九）在西翥龙庆35千伏变电站项目实施过程中，如产生本实施方案未涵盖征收补偿事宜的，由西翥街道办事处负责解释。

（十）本实施方案仅适用于西翥龙庆35千伏变电站项目范围。