**昆明市五华区人民政府办公室文件**

五政办通〔2016〕71号

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

昆明市五华区人民政府办公室

关于印发昆明轨道交通4号线工程（五华段）

国有土地及房屋征收补偿实施方案

各街道办事处、区属各局办、各直属机构、企业(公司)：

《昆明轨道交通4号线工程（五华段）国有土地及房屋征收补偿实施方案》已于2016年11月25日经十五届人民政府第55次常务会议审议通过，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

 2016年12月9日

昆明轨道交通4号线工程（五华段）国有

土地及房屋征收补偿实施方案

昆明轨道交通4号线工程是2013年4月经国家发改委审批《昆明市城市轨道交通近期建设规划（2013-2019）》中的轨道交通线路，于2015年11月获云南省发改委批复。轨道交通4号线为昆明市西北-呈贡区走向，连接昆明新南站，对实现高铁昆明南站客流的快速疏散，加快昆明轨道交通线网运营，改善昆明主城与新城的交通拥堵、提升轨道交通客流吸引力及运营效益具有重要意义。

为有序推动项目实施，维护被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《云南省土地管理条例》、《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》（云南省人民政府令第195号）、《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）、《昆明主城干道两侧拆违拆临建绿透绿整治工程实施意见的通知》（昆政发〔2006〕19号）、《昆明市地铁工程建设项目房屋土地征收实施意见》（昆政办〔2015〕178号）及《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，结合五华区实际情况，特制定本实施方案。

一、总则

（一）为保障昆明轨道交通4号线工程（五华段）项目顺利实施，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范围内的土地及房屋所有权人都应服从城市总体规划和昆明轨道交通工程建设需要，在规定的时限内完成征收补偿安置协议的签订。征收补偿标准按本征收补偿实施方案执行。

二、征收范围、征收期限、征收部门及征收实施单位

（一）征收范围

轨道交通4号线北起陈家营站，终于昆明火车站南站。途经五华区的陈家营站、大河埂站、大塘子站、小屯站、金鼎山站、苏家塘站、小菜园站和大漾田车辆段共七个车站和一个车辆段，征收范围为4号线沿线范围内涉及的国有土地上的房屋和土地（具体以市轨道公司报国土、规划部门最终确定的范围为准。若出现一幢房屋仅有一部分在红线图范围内的情况，则该整幢房屋纳入征收）。

（二）征收时间及搬迁奖励期限

征收开始时间以五华区人民政府发布的征收公告时间为准。

搬迁奖励期限为90天，具体起止时间按照政府征收公告时间执行。在征收补偿期限中设定三个奖励和优惠时间段。在规定的时段内，对积极配合征收工作的被征收人，根据时段给予奖励，具体时间为：

第一阶段: 60天(含准备期15天)；

第二阶段: 20天；

第三阶段: 10天；

第90天之后，不实施奖励。

（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

按征收范围分别为五华区普吉、丰宁、莲华、华山等辖区街道办事处及五华科技产业园管委会。

（五）土地征收部门

昆明市国土资源局五华分局

三、征收期间限制行为

凡属征收范围内的单位和个人，自房屋征收决定公布之日起不得进行下列活动，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。

（一）新建、扩建、改建、装修各类建(构)筑物；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）房屋抵押、质押或物权变更；

（四）房屋和土地权属的转让、租赁、抵押、分割；

（五）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；

（六）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕房屋的续建；

（七）其它不当增加补偿费的行为。

四 、土地征收（房地合一以外的空地）的补偿原则和标准

（一）划拨土地

1.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。

2.房改房、私有房屋、房屋垂直投影面积外的土地成本未分摊计入房屋成本的，根据土地征收相关政策依法对土地使用权单位进行补偿。

3.属于市、区财政全额拨款的行政、事业单位使用的划拨土地，按照《昆明主城主干道两侧拆违拆临建绿透绿整治工程实施意见的通知》(昆政发〔2006〕19号文)的规定执行，不予补偿。

（二）出让土地

1.原通过招标、拍卖、挂牌以及协议出让方式取得的国有土地使用权，由有资质的评估机构按照土地使用证的批准用途扣减已使用年限后进行评估补偿。

2.被征收房屋为商品住宅(商品住宅是指所使用的土地是国有出让的居住用地，房屋必须是合法建筑），以“房地合一”的原则进行评估后补偿，即只对房屋及房屋所在区域净用地价值进行评估认定，空地、公共绿地、配套设施等价值不再进行二次补偿。

（三）属于“8.31”完善用地的，按以下方式进行补偿

1.取得《国有土地使用权证》的，按照当时取得土地的成本价加银行同期贷款利息进行补偿。

2.已缴纳国有土地出让金但未取得《国有土地使用证》的，参照上述标准执行，已缴纳的规（税）费交费凭据，由国土部门核准后计入土地征收补偿成本，据实补偿。

3.取得成本价加银行同期贷款利息测算后低于每亩25万元的，可按照每亩25万元进行补偿。

4.未缴纳国有土地出让金未取得《国有土地使用证》的按集体土地补偿标准进行。

5.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试用权让出价款办法的通知》（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。

（四）其他

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。

五、临时用地的租用原则和标准

（一）临时用地严格按照轨道公司提供的有设计单位印章的图纸进行租用，临时使用土地期限一般不得超过两年。

（二）工程设计内的临时用地租用标准由施工单位根据市级情况自行与权属人商谈确定。

（三）工程建设中属临时占用的，采取货币补偿或有必要恢复的待施工完成后由地铁建设单位恢复。土地权属仍归业主所有。

六、房屋征收补偿原则和标准

（一）以货币补偿为主、产权调换为辅的原则

鉴于本次昆明轨道交通4号线工程（五华段）属于交通基础设施建设，无回迁安置房，同时结合省、市政府要求新启动征迁安置项目应提高货币化补偿安置比例的精神，本项目房屋征收采取以一次性货币补偿方式为主，异地产权调换形式为辅的原则进行征收，即：本项目范围内的行政及企事业单位产权房屋（包括住宅和非住宅）和私有产权房屋（非住宅部分）的征收补偿原则上采用货币补偿方式进行；私有产权房屋（住宅部分）根据需要可在货币补偿和异地产权调换形式中选其一。

（二）征收单位自管公房，承租人未与被征收人解除租赁关系的，应当以产权调换的补偿方式保障承租人的房屋使用权。

征收政府直管公房，应当采用产权调换，征收一户安置赔还一套，用于安置原承租人，并重新签订房屋租赁合同。

（三）被征收房屋为住宅（含政府直管公房）原证载面积低于55平方米的，统一按建筑面积55平方米进行就近安置，不再结算55平方米内（含55平方米）被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

（四）实施货币补偿的，被征收房屋价值及装修的补偿，自征收决定公告发布之日起，由具有二级以上资质的房地产价格评估机构，按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）及相关政策的规定评估确定。

（五）选择异地产权调换的，征收实施单位与被征收人应当计算、结清被征收房屋的价值（补偿金额加上按本实施方案规定应当给予的奖励）与用于产权调换房屋价值的差价。安置房源由征收实施单位根据被征收房屋的区位，等价值置换原则，结合征收工作实际情况，安排安置房源对被征收人进行安置。本次征收工作中所选择的产权调换房屋是指产权手续完善的现房。

（六）对被征收房屋，给予临时安置补助费、搬迁费，符合条件的非住宅房屋还给予停产停业损失费。

（七）房屋征收实行搬迁时段奖励制度

房屋征收补偿实行搬迁时段奖励制度。将分为三个奖励时段，给予相应的搬迁奖励、评估价上浮奖励等奖励。

（八）房屋评估原则

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

2.房地产价格评估机构由被征收人在公告发布后协商选定；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《五华区国有土地及房屋征收评估机构投票推选办法》（五城改局〔2016〕51号）规定，从《云南省住房和城乡建设厅关于公布云南省2016-2017年国有土地上房屋征收评估机构备选库名单的通知》（云建房函〔2016〕23号）确定的备选库中确定。

3.房屋征收实施单位和房地产价格机构按照国家和省的相关规定开展评估工作，并处理评估中的有关问题。

4.被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。被征收人或房屋征收部门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。鉴定结果未改变的，鉴定评估费用由申请人承担，鉴定结果改变的，鉴定评估费用由房地产评估机构承担。

（九）被征收房屋面积、用途及奖励户数的认定原则

1.被征收房屋面积的认定：原则上以《房屋所有权证》载明的面积为准，证载面积与实际面积不一致的，由具备房屋测绘资质的专业机构进行测绘，并由测绘机构、被征收人、房屋征收实施单位进行三方签字认可。

2.被征收房屋用途的认定：按照国土部门核发的《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》载明的用途为准。如三证认定的用途有差异，按照规划部门核发的《建设工程规划许可证》载明的用途为准。《中华人民共和国城乡规划法》施行前已改变用途，并按已改变后的用途延续使用的房屋，按改变后的用途认定，其中改变为商业用途的，应当取得合法有效的营业执照。城乡规划法实施后，未经城乡规划、国土资源行政主管部门同意擅自改变房屋用途的，按原房屋用途认定。土地用途为工业用地的，其建筑物使用性质按生产用房、办公用房、仓库进行认定。

3.住宅性质房产的奖励户数认定：住宅性质房产，原则上按一本房屋所有权证为一户产权人进行补偿，但所有权证上表明有多套房屋的,在计发搬迁费、搬迁奖励以及临时安置费（以下简称“三项费用”）时，在规定的搬迁奖励时段，可以以套为户数进行相应奖励，分别计发“三项费用”。除“三项费用”外的其他补偿、奖励，一律按一本产权证为一户产权人计算。

（十）对各类建(构)筑物的补偿处理原则

1.被征收房屋，具有房屋所有权属证的，由评估公司按照相关规定进行房地合一评估。

2.能够提供部分合法性文件的建(构)筑物（如仅具有《国有土地使用证》和《建设工程规划许可证》或《准建证》，但无《房屋所有权证》的），按合法建(构)筑物评估价减去补办完成全部产权手续所需费用后进行一次性货币补偿。

3.仅具有《国有土地使用证》而无《房屋所有权证》且无《建设工程规划许可证》的，实行房地分离的原则，土地按照国土部门对不同地类的补偿政策予以征收，地面各类建(构)筑物由评估公司按照重置成本法结合其使用年限评估后进行一次性货币补偿。

4.改变建设用地性质和规划用途的，但未变更房屋所有权证、土地证的，应当按原批准建设用地性质和规划用途并参照现使用现状采用相应的评估办法进行评估后补偿。

5.被征收房屋为在建工程的，应当采用假设开发法进行评估后补偿（工程建设进度以政府管理部门通知停止施工时的状态为准。在建工程评估以政府管理部门批准的用途、参数或规划条件等为依据）。

6.特殊建（构）筑物的征收补偿原则

（1）由于历史原因无法提供产权手续的建（构）筑物在提供相关建筑依据的基础上可参照实际价值按成本法结合一定的市场价值评估补偿。

（2）属于军产的建（构）筑物，按照相关规定及部队核发的相关产权手续分类进行补偿。

（3）征收有审批手续且未超过批准期限的临时建筑，依照《中华人民共和国城乡规划法》规定，政府一旦建设须无条件拆除，拆除后可采用成本法评估其建筑物残值予以补偿。征收有审批手续且到期的临时建筑，对积极主动配合拆除的可以给予适当补助，不积极主动配合拆除的，无条件强制拆除；没有审批手续的临时建筑（违章建筑）一律不予补偿，并无条件拆除。

（十一）被征收资产涉及市、区国有资产的，按照市政府2016年7月27日第150期会议纪要原则，分别由市、区国资部门进行资产注销，不再实施补偿。

（十二）原属五华科技产业园管委会管理范围内已发布征收公告的，由五华科技产业园管委会按原征收补偿标准实施。

七、其它补助标准

（一）临时安置补助费

1．住宅、非住宅的临时安置补助费按30元/平方米/月，选择货币补偿的按3个月期限计算支付；选择产权调换的按实际过渡期限计算支付。

2．住宅房屋所有权证载明的建筑面积低于55平方米的，按55平方米计发临时安置费；超过55平方米的按照实际面积计发。

（二）搬迁费

1．住宅搬迁费。选择货币补偿的一次性给予每户2000元，选择产权调换的一次性给予每户3000元。

2．非住宅搬迁费。对部分企业涉及原材料、货品的搬运及设备的拆装、调试费用，由造价、评估机构依据工程量按国家相关标准出具造价报告，经审计部门审核确定后给予被征收人合理的补偿。

（三）停产停业损失费

1．对因征收非住宅房屋造成停产停业损失的，给予停产停业损失补偿。停产停业损失的补偿，由征收当事人双方协商确定;协商不成的，可以委托本项目评估机构推选活动所产生的评估机构通过评估确定，也可按照下表一标准确定执行：

表一：停产停业损失补助费

|  |  |
| --- | --- |
| **房屋用途** | **停产停业损失补助费** |
| 非住宅(商铺) | 一层：每月每平方米150元 |
| 二层及二层以上：每月每平方米60元 |
| 非住宅(办公) | 每月每平方米30元 |
| 非住宅(仓库、其他) | 每月每平方米20元 |

2．停产停业损失补偿期限，商业、服务性行业按3个月，工业生产行业按6个月计。

3．征收公告发布前已停止生产（营业）的或者擅自将住宅房屋改变为生产（经营）性用房的，对被征收人不予计发停产停业损失费。

4．停产停业损失补偿的被征收非住宅房屋应当具备下列条件：

（1）被征收人应当提供合法、有效的土地、房屋权属证明及营业执照、税务登记证以及其他相关许可证件；

（2）房屋征收公告发布前持续至少一年生产（经营）；

（3）因征收房屋造成停产停业损失。

（四）特困补助费

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，五保户、民政部门抚养的孤寡老人、烈士家属、低保户及残疾人每户可以享受一次性不超过5000元的特困补助费。

（五）被征收人符合申请保障性住房的，按照相关政策优先给予安排。

八、搬迁奖励标准

根据搬迁期限给予被征收人奖励，其奖励标准如下：

（一）被征收房屋为住宅，被征收人根据征收补偿方案在规定期限内签订征收补偿协议、并完成搬迁交付房屋的，给予不同时段的户奖、面积奖、评估价上浮奖励。户奖以户为单位进行计发，面积奖以房产证证截面积或实际测绘面积计发，评估价上浮奖励以评估报告确定的评估价为基础计算。奖励标准见表二:

表二：住宅奖励标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **搬迁期限（天）** | **户奖（元/户）** | **面积奖励 （元/㎡）** | **按房屋主体评估价上浮奖励比例（不含奖励、搬迁费等）** |
| **协议签订** | **腾房交验** |
| 第一时段 | 1—60 | 20000 | 10000 | 300 | 评估价上浮20% |
| 第二时段 | 61—80 | 6000 | 4000 | 200 | 评估价上浮10% |
| 第三时段 | 81—90 | 3000 | 2000 | 100 | 评估价上浮5% |
| 超过90天的，不予奖励。 |  |

 （二）被征收房屋为非住宅的，一律采用货币补偿，奖励标准以被征收房屋市场评估价值为基数，按照不同时段给予不超过被征收房屋评估价值（不含相关奖励、补助、搬迁、停产停业、临时安置补助费等）4％的搬迁奖励，非住宅不给予面积奖励。

表三：非住宅奖励标准

|  |  |
| --- | --- |
|  **搬迁期限（天）** |  **被征收房屋市场评估价值上浮奖励****（ （不含临时安置补助、搬迁费、停产停业损失费等）** |
| 第一时段 | 1—60 | 4% |
| 第二时段 | 61—80 | 2% |
| 第三时段 | 81—90 | 1% |
| 超过90日天的，不予奖励。 |

（三）超过征收补偿方案规定的搬迁奖励期限搬迁的，不给予搬迁奖励。

九、附属物补偿标准：征收范围内附属物补偿由具有相应资质的造价、评估机构按相关标准出具造价报告、评估报告，经审计部门审核后给予补偿。

十、办理征收补偿协议时，被征收人需提交如下相关证明文件, 被征收人出具的下述证照及相关证件，必须是征收公告发布前具有法律效力或行政效力的文件，方可办理征收补偿手续。

（一）房屋所有权证(原件)；

（二）土地使用证(原件)；

（三）户口册及身份证等相关证件(原件经审验后返还，提交复印件)；

（四）办理房屋、土地权属注销登记手续的书面委托；

（五）其他办理征收补偿事宜需提交的必要资料 (营业执照、税务登记证等)。

十一、其他事项

（一）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积极配合征收工作，完成搬迁。

（二）房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确、房屋所有权人下落不明的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的辖区政府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，公告期限不得少于30天。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。补偿决定所确定的搬迁期限不得少于15日。

（三）被征收人在法定期限内既不申请行政复议，也不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，作出补偿决定的辖区政府申请人民法院强制执行前，应当催告被征收人履行义务。催告书送达十日后，被征收人仍未履行义务的，由作出房屋征收决定的辖区政府依法申请人民法院强制执行。强制执行申请书应当附具补偿金额、专户存储账号等材料。

（四）所有权人不明确的房屋征收

被征收房屋所有权人不明确的，房屋征收部门提出征收补偿方案，报区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。征收前，征收实施单位必须就被征收房屋的有关事项向公证机关办理证据保全及提存。

（五）设有抵押权的房屋征收

被征收房屋设有抵押权的，依照国家相关的法律规定执行。

（六）公共基础设施的补偿按照相关政策规定办理。

（七）涉及征收租赁房屋，由被征收人与房屋承租人自行解除租赁关系。

（八）被征收单位和个人必须自行到有关部门结清搬迁前所用的水、电、煤气、电话、有线电视等费用，凭相关交费凭证作为房屋验收移交依据。

（九）被征收房屋的单位和个人，搬家时不得自行拆除原房内的设施及水、电、气表等，违者将从发放的相关费用中扣除所拆物品的价款金额，交清应扣款后方能办理征收补偿手续。

（十）在征收区域内，遇有拆除寺庙及名胜古迹，须报请主管部门按国家有关政策、法规妥善处理；涉及需要征收的军事、人防和公用设施，应联系其主管部门，按照相关规定妥善处理。

（十一）以辱骂、殴打等方式妨碍工作人员正常工作的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》给予处罚，构成犯罪的由司法机关追究其刑事责任。

（十二）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。

（十三）未尽事宜按相关法律、法规及政策，由“五华区轨道交通工程建设工作指挥部”专题会议决定后执行。

（十四）本实施方案仅适用于轨道交通4号线工程（五华段）项目土地、房屋征收。