

昆明市五华区人民政府办公室文件

五政办通〔2017〕83号

昆明市五华区人民政府办公室 关于印发西翥大村社区大凹小组地块项目集体 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）：

《西翥大村社区大凹小组地块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，请认真贯彻执行。



西翥大村社区大凹小组地块项目集体土地征收及房屋拆迁补偿实施方案

为确保西翥大村社区大凹小组地块项目顺利实施，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）、《昆明市土地储备管理办法》（昆明市人民政府令第97号）、《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）、《昆明市土地征收管理暂行办法》（昆明市人民政府公告第18号）、《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，结合西翥街道的实际情况，制定本实施方案。

一、征收补偿原则

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大村社区大凹小组地块项目范围为准，同时征地红线以外300

米退距范围内的建（构）筑物也属拆迁补偿范围。本实施方案仅适用于该项目。

三、土地及房屋征收实施单位

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实施，土地由昆明市国土资源局五华分局负责征收。

四、被征收人

项目规划红线范围内土地使用权人和地面附着物的产权人及项目红线外 300 米退距范围内地面建（构）筑物的产权人均为被征收人。

五、限制行为

在房屋拆迁和土地征收红线范围内及红线外 300 米退距范围内的被征收人，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：

1. 新建、扩建、改建、装修房屋；
2. 改变房屋和土地用途；
3. 设立和变更房屋租赁关系；
4. 房屋和土地权属的转让、分割；
5. 户口迁入；
6. 土地使用权的出让、转让、租赁、分割；
7. 法律规定的其他禁止事项；

8. 在项目建设用地范围内进行抢栽抢种。

六、搬迁期限和奖励时段

（一）搬迁期限

搬迁期限为 30 天，以政府发布集体土地征收和房屋拆迁补偿公告的日期为准。

1. 搬迁准备阶段：政府发布集体土地征收和房屋拆迁补偿公告后第 1-5 天；

2. 实施阶段：政府发布集体土地征收和房屋拆迁补偿公告后第 6-30 内。

（二）奖励时段

设定三个搬迁奖励时间段，在不同的时间段给予不同标准的奖励，具体时间为：

第一时段：政府发布集体土地征收和房屋拆迁补偿公告之日的 6—10 天（计 5 天）；

第二时段：政府发布集体土地征收和房屋拆迁补偿公告之日的 11—15 天（计 5 天）；

第三时段：政府发布集体土地征收和房屋拆迁补偿公告之日的 16—30 天（计 15 天）；

集体土地征收和房屋拆迁补偿公告发布 30 天之后搬迁者不予奖励。

七、项目规划红线范围内集体土地补偿标准（房地合一以外部分）

(一) 土地补偿标准按照《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。

(1) V片区,区片范围:黑林铺山地区 and 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。

(2) 根据市政府 2008 年第 18 号公告规定,按征收集体土地面积的 15%补偿预留安置用地的货币补偿费。

(二) 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。

八、集体土地上房屋拆迁补偿安置原则及面积的认定

(一) 房屋拆迁补偿安置原则

1. 被征收人在办理土地、房屋征收补偿事宜时,必须提供相关证明材料,且该证明材料必须是西翥大凹小组地块项目公告发布前具有法律效力的文件。被征收房屋建筑面积及用途以《房屋所有权证》载明的建筑面积及用途为准。

2. 对宅基地上的房屋进行拆迁补偿,按“房地合一”的补偿原则,即对每一宗宅基地上的被拆迁房屋及房屋所占土地以“房地合一”的价值进行补偿安置。

3. 农村集体土地上的房屋,属宅基地建房的均认定为住宅,

并按住宅进行补偿安置。将原住宅改为经营用途的，仍按住宅认定进行补偿安置。

4. 宅基地上的房屋拆迁补偿方式，采取货币补偿、房屋产权调换、货币补偿加房屋产权调换三种方式进行。产权调换以先搬迁过渡，后安置的方式进行。

5. 违法建筑和超过批准期限的临时建筑，以及公告发布后违法建盖或加层的房屋，一律不予补偿。

6. 被拆迁人在办理房屋拆迁补偿事宜时，应当提供以下具有法律效力的相关证明材料：

(1) 房屋所有权证、土地使用权证、户口册及身份证等相关材料；

(2) 宅基地上的建筑物须出具建房许可、用地许可手续、村（居民）小组证明、原居住地乡、镇、办事处证明及其他相关材料。

（二）面积的认定

1. 宅基地的面积以国土部门核准的或者具有完整宅基地批准手续载明的面积进行认定。

2. 宅基地上房屋的面积，以国土部门核准的或者具有完整宅基地批准手续载明的面积为基底面积，以其基底面积为标准计算至四层。计算后根据建筑面积不超过 300 平方米，建盖楼层不超过四层的原则进行认定。如宅基地批准手续未载明面积的，由专业测绘公司对每一宗宅基地上的房屋进行测绘，由项目实施主体、

被拆迁人、村（居）民小组、测绘公司进行四方签证确认。

在 2006 年 5 月 11 日《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）发布前，已办理《房屋所有权证》的房屋，也可以按照证载面积进行认定。

3. 具有完整宅基地批准手续的房屋，按照村民小组、社区居委会、街道办事处三级批文或建房证明认定为“一宗房屋”，即“每一宗房屋按建筑面积不超过 300 平方米，建盖楼层不超过四层”的标准进行认定。

（1）楼层达到四层、面积超过 300 平方米的，按 300 平方米计算；

（2）楼层达到四层、面积未超过 300 平方米的，按四层以下的实际面积计算；

（3）楼层未达到四层、面积超过 300 平方米的，按 300 平方米计算；

（4）楼层未达到四层、面积未超过 300 平方米的，按实际面积计算，并享受补差政策。

4. 补差政策。对于每宗宅基地上建盖楼层未达到四层且建筑面积未超过 300 平方米的房屋，以其底层面积为标准计算至四层。计算后超过 300 平方米的按 300 平方米减去实际建筑面积的差进行补助；计算后未超过 300 平方米的，按计算面积减去实际建筑面积的差进行补助。补助标准为 1600 元/平方米。

九、集体土地上宅基地建房房屋补偿方式和标准

被拆迁人可以选择货币补偿或房屋产权调换（由于该地块不具备原址回迁安置条件，因此仅提供桃园回迁安置房做为房源进行安置），也可以选择货币补偿加房屋产权调换的方式按所认定的面积进行补偿安置，被拆迁人可以任选其一。

（一）货币补偿标准

1. 被拆迁人选择货币补偿的，按认定的面积以“房地合一”的方式进行一次性货币补偿。结合片区实际确定补偿标准具体如下（详见附表1）：

附表1

货币补偿标准（房地合一价）

（单位：元/平方米）

框架结构	2600
砖混结构	2400
砖木结构	2100
土木结构	1800

2. 对于积极配合房屋征收选择货币补偿，在规定的时间内完成搬迁的被征收人给予奖励（详见附表2）：

附表2

搬迁时间（天）	每户奖励金额（万元）
1-10 天	3
11-15 天	1
16-30 天	0.5

30 天以后	0
--------	---

（二）房屋产权调换

1. 被拆迁人选择房屋产权调换的，按《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）规定办理。按认定的建筑面积300平方米以内（含300平方米）进行安置，并与被拆迁人计算、结清被拆迁房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价，补差面积不算入产权调换面积。房屋产权调换房源为桃园回迁安置房。

2. 对于积极配合房屋征收选择产权调换，在规定的时间内完成搬迁的被征收人给予奖励（详见附表3）：

附表 3

搬迁时间	奖励面积 (平方米)
1-10天	15
11-15天	10
16-30天	5
30天以后	0

（三）对公告发布之前具有合法建设批准文件的房屋，建盖楼层超过四层，建筑面积超过300平方米的部分（含室内外装修）按附表4标准执行：

附表4

超过“四层、300平方米”部分货币补偿标准

结构	补偿标准（元/平方米）
框架结构	900
砖混结构	700
砖木结构	500
简易钢架结构	450
土木结构	300
简易结构	100

（四）装修补偿标准

对被拆迁房屋的装修补偿，按照认定的面积给予一次性装修货币补偿。补偿标准按附表5执行：

附表5

额外装修补偿最高标准

补偿标准	包含项目
300元/平方米	外墙贴瓷砖或水刷石，内墙为木质墙面或木墙裙，地面铺花岗石、大理石、600×600以上规格的地砖、木地板，木质吊顶或石膏造型吊顶，门窗为铝合金或实腹钢窗
200元/平方米	外墙贴马赛克，内墙为双飞粉乳胶漆墙面或墙纸，地面铺地砖，顶面为铝塑板吊顶，实木门包门套、钢窗、防盗笼

100元/平方米	外墙为清水墙，内墙刮（刷）白或油漆墙裙，水磨石地面，石膏阴角线，木门、铁窗
----------	---------------------------------------

（五）附属设施补偿标准

对被拆迁的房屋相关附属设施的补偿，按附表6标准给予一次性货币补偿：

附表6

附属设施补偿标准

序号	类别	单位	补偿标准 (元)	备注
1	砖石围墙	米	280	标准围墙
2	土围墙	米	70	标准围墙
3	水井水池	个	500	
4	石挡墙	立方米	135	
5	自来水	户	250	
6	检修槽	平方米	400	
7	铁大门	道	1200	指院墙铁门
8	有线电视迁改	户	250	
9	居民电源电线	户	350	
10	电话移机	户	108	
11	太阳能	平方米	300	
12	钢筋砼化粪池	立方米	500	

13	砖砌化粪池	立方米	300	
14	简易铁棚	平方米	150	
15	排水沟（有盖板）	米	65	
16	排水沟（无盖板）	米	40	
17	砖砌花台	米	40	
18	石灰池	个	500	
19	水泥地坪	平方米	45	
20	简易房	平方米	100	
21	灶台	个	300	
22	渡槽	立方米	400	
23	室外厕所	座	300	

注：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，以及涉及管线迁改的，由专业造价或评估公司进行造价或评估后，据实补偿。

十、政策性补助

（一）特困补助

1. 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。

十一、集体土地上租地建盖设施的补偿

(一) 在征收范围内的具有特殊用途的建(构)筑物, 由具有资质的第三方评估机构进行造价评估, 按使用年限折旧后进行补偿。

(二) 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 7 准给予一次性货币补偿; 无合法手续的, 不予补偿:

附表 7 含室内装修)

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

十二、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) 经营性苗圃内苗木的补偿、由拆迁双方协商确定, 协商不成的由独立的第三方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 8, 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 8

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，以及涉及管线迁改的，由专业造价或评估公司进行造价或评估后，据实补偿。			

(十一) 征地红线内以及 300 米退距范围内被拆迁房屋的搬迁费

1. 搬迁费

(1) 选择货币补偿方式的住宅按2000元/户一次性计发；选择房屋产权调换方式的住宅按3000元/户一次性计发。

(2) 农村集体经济组织、单位或个人租用农村集体土地建盖的生产、生活、仓储、商业、办公、附属设施用房的搬迁费用，由评估公司进行评估后，据实补偿。

(十二) 村民宅基地的选择

结合村民搬迁选址意见，搬迁地点选择如下：

1. 村民自行搬迁（大四小组地块项目 1000 米范围以外）
2. 统一搬迁至西翥大村社区南部，本着节约土地、科学利用的原则，由国土、规划、街道办事处等相关部门按规定办理宅基地

地手续。

3. 村民宅基地的取得按照《国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》、《昆明市村民宅基地有偿使用规定》的精神，结合当地的经济收入水平，现行有偿使用。

4. 村民宅基地建设方式。原则上采取统规自建或统规联建的方式进行，不再采取统规统建。

十三、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，支持西翥大凹小组地块项目建设，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）在西翥大凹小组地块项目实施过程中，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大凹小组地地块项目范围。

抄送：区委办，区人大办，区政协办，区纪委办。

昆明市五华区人民政府办公室

2017年9月26日印
