昆明市五华区人民政府办公室文件

五政办通〔2018〕55号

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

昆明市五华区人民政府办公室

关于印发五华区西北片区31号、32号、33号地块集体土地及房屋征迁补偿安置

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)：

《五华区西北片区31号、32号、33号地块集体土地及房屋征迁补偿安置实施方案》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



2018年6月25日

五华区西北片区31号、32号、33号地块

集体土地及房屋征迁补偿安置实施方案

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》、《昆明市集体土地上房屋拆迁补偿安置指导意见》（昆政办〔2015〕103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）、《昆明市人民政府关于房地产去库存的若干意见》（昆政发〔2016〕52号）及《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）等相关法律、法规、政策的规定，制定本实施方案。

一、征迁补偿安置原则

遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

二、征迁范围、征迁实施单位、被征迁人

（一）征迁范围

本次征迁范围为：五华区普吉街道办事处辖区及黑林铺街道办事处辖区31号、32号、33号地块。

31号地块东至32号地块，南邻中船重工研究所，西至金川路，北抵王筇路。

32号地块东至沙河路，南邻中船重工研究所，西至31号地块，北抵王筇路。

33号地块东至沙河路，南至海屯路，西至金川路，北邻中船重工研究所。

（最终以确定的勘测定界图范围为准。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迁。）

（二）征迁实施单位

1.房屋征迁实施单位：

昆明市五华区人民政府普吉街道办事处

昆明市五华区人民政府黑林铺街道办事处

2.土地征收部门：

昆明市国土资源局五华分局

（三）被征迁人

征迁范围内集体土地使用权人及集体土地上单位（企业）和个人房屋所有权人。

三、限制行为

凡属征迁范围内的被征迁人，自《昆明市五华区西北片区31号、32号、33号地块征地拆迁公告》（以下简称《公告》）发布之日起，不得进行下列活动，否则在安置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、土地用途。

（三）房屋和土地权属的转让、分割、抵押。

（四）设立和变更房屋租赁关系。

（五）分户和户口迁入。

（六）法律规定的其他禁止事项。

（七）其它不当增加补偿费的行为。

四、搬迁期限、实施步骤和奖励优惠时段

（一）搬迁期限

自《公告》发布之日起，搬迁期限90个工作日（含搬迁准备期）。

（二）实施步骤

1.搬迁准备阶段：自《公告》发布之日起15个工作日内。

2.实施阶段：搬迁准备阶段后的75个工作日内。

征迁补偿安置协议签约率达到80%，按腾房交验先后顺序支付补偿款。

（三）奖励及优惠时段

奖励期限为60个工作日，具体起始时间以《公告》发布载明的时间为准。在征迁实施阶段中设立三个奖励时段，在各奖励及优惠时段内签订征迁补偿协议可给予相应的奖励及优惠。具体时间为：

第一时段：实施阶段的第1至第50个工作日（计50个工作日）;

第二时段：实施阶段的第51至第55个工作日（计5个工作日）;

第三时段：实施阶段的第56至第60个工作日（计5个工作日）。

实施阶段第60个工作日之后，不予奖励及优惠。

五、房屋征迁补偿安置原则

（一）对宅基地上的房屋进行征迁补偿，按“房地合一”的补偿原则，即对每一宗宅基地上的被征迁房屋及房屋所占土地以“房地合一”的价值进行补偿安置。“房地合一”是指房屋和房屋宅基地范围内的全部土地。

（二）农村集体土地上的房屋，属宅基地建房的均认定为住宅进行补偿安置。将原住宅改为经营用途的，仍按住宅认定进行补偿安置。

（三）宅基地上的房屋征迁补偿方式，采取货币补偿、房屋产权调换（就近安置）、货币补偿加房屋产权调换（就近安置）三种方式进行，由被征收人自行选择其一。

房屋产权调换以就近安置、建筑面积1:1的置换方式进行。

（四）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。

（五）在规定的搬迁奖励期限内，对积极配合房屋征迁工作的被征迁人，根据搬迁时间可以享受相应的补助和奖励。超过搬迁奖励期限的，不能享受相应的补助和奖励。

（六）被征迁人在办理房屋征迁补偿事宜时，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、土地使用证、户口册及身份证等相关材料。

2.宅基地上的建筑物需出具建房许可、用地许可手续或村(居) 民小组证明、居住地乡、镇、办事处证明及其他相关材料。

（七）宅基地房屋合法性认定：

1.办理了房屋所有权证的，以房屋所有权证上载明的建筑面积计算。

2.未办理房屋所有权证的，需持村（居）民小组、社区居民委员会、街道办事处（下同）三级证明，按“每一农户以建筑面积不超过300㎡、建盖不超过四层”的面积计算。

（八）对“每一农户”的认定原则：

1.持有《房屋所有权证》的，以每个《房屋所有权证》为一户，结合整幢房屋的现状，按相关规定办理安置补偿事宜。

2.没有办理《房屋所有权证》的，持村（居）民小组、社区居民委员会、街道办事处（下同）三级批文或证明，其相对应的一宗宅基地批准建设的建筑物认定为一户。

（九）被征迁房屋面积的认定

1.宅基地的占地面积以国土部门核准的面积或者宅基地三级证明明确的占地面积进行认定。

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㎡、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或实际面积与批准手续面积有出入的，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、被征迁人、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．具有宅基地批准手续的房屋，按照村（居）民小组、社区居民委员会、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㎡、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㎡的，按300㎡计算；

（2）楼层达到四层、面积未超过300㎡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㎡的，按300㎡计算；

（4）楼层未达到四层、面积未超过300㎡的，按实际面积计算，同时可享受补差政策。

（十）为奖励支持配合五华区西北片区31号、32号、33号地块土地一级开发项目的被征迁人，在优惠时段内签订征迁补偿协议的，给予一定奖励和补助。

（十一）产权调换的房屋为符合国家质量安全标准的商品房标准房。

（十二）拆除设有抵押权的房屋，依照相关担保抵押的法律规定执行。

（十三）对产权不明晰的房屋，由项目实施人提出安置补偿方案，报征迁主管部门审核同意后先行实施拆除。拆除前，项目人必须就被拆除房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

（十四）征迁实施单位与被征迁人在征迁补偿安置方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由辖区政府协调，协调不成的，由批准征迁的人民政府裁决。

（十五）签订征迁补偿协议后，被征迁人应当将《土地使用证》、《房屋所有权证》等权属证明材料原件提交项目实施单位，由项目实施单位持上述相关权证，向国土部门、房屋产权管理部门办理注销登记手续。

（十六）征迁范围内农村集体经济组织、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、绿化、附属设施等非住宅给予一次性货币补偿，无合法手续的不予补偿。

（十七）签订征迁补偿安置协议后，被征迁人应当办理水、电、气销户手续，或出具水、电、气销户委托，由房屋征迁实施单位办理相关销户手续。

（十八）拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑，以及《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)发布后违法建盖加层的房屋，一律不予补偿。

六、宅基地上住宅安置补偿标准（房地合一）

住房建盖楼层不超过四层，建筑面积不超过300㎡的部分按照以下标准补偿：

（一）货币补偿

1.补偿标准

被征迁人选择货币补偿的，按本实施方案第五条（九）款认定的面积以“房地合一”方式进行一次性货币补偿。具体标准见表一：

表一

|  |  |
| --- | --- |
| 框架结构 | 4000元/平方米 |
| 砖混结构 | 3500元/平方米 |
| 砖木结构 | 3000元/平方米 |
| 土木结构 | 2500元/平方米 |

2.奖励

被征迁人在优惠时段签订征迁补偿安置协议，并按照协议约定完成搬迁的，按照不同优惠时段给予户奖，并在四层

300㎡以内的补偿单价基础上给予购房补贴和面积奖，奖励及补贴标准见表二：

表二

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 搬迁时段 | 户奖 | 面积奖  （不含补差面积） | 购房补贴比例 |
| 第一时段 | 30000元/户 | 300元/平方米 | 20% |
| 第二时段 | 20000元/户 | 200元/平方米 | 10% |
| 第三时段 | 10000元/户 | 100元/平方米 | 5% |
| 超过优惠时段 | 不予奖励 | 不予奖励 | 不予奖励 |

3.住宅搬家费：一次性给予每户2000元。

4.临时安置费：临时安置费每月每平方米16元，计发面积为按本实施方案第五条第（九）款认定的建筑面积（四层300平方米内建筑面积）， 一次性计发三个月。

被征迁人是残疾人的（或与被征迁人在同一户籍的直系亲属是残疾人的，也可享受，但一户限享受一人次），临时安置费每户上浮20％。

（二）房屋产权调换（就近安置）

1.房屋产权调换以就近安置进行，产权调换面积按本实施方案第五条第（九）款认定的建筑面积（四层300㎡内建筑面积）。被征迁房屋与用于产权调换房屋按建筑面积1：1的比例进行调换。被征迁人选定房源后，由提供房源单位与被征迁人签订安置协议并办理产权证。

2.在优惠时段内签订征迁补偿安置协议并按协议要求完成搬迁的，按照不同优惠时段给予户奖，并在四层300㎡以内的房屋实有建筑面积基础上给予面积奖和公摊补贴面积，奖励及补贴标准见表三：

表三

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 搬迁时段 | 户奖 | 面积奖 | 公摊补贴比例  （按本实施方案第五条第（九）款认定的建筑面积的补贴比例） |
| 第一时段 | 30000元/户 | 300元/平方米 | 15% |
| 第二时段 | 20000元/户 | 200元/平方米 | 10% |
| 第三时段 | 10000元/户 | 100元/平方米 | 5% |
| 超过优惠 时段 | 不予奖励 | 不予奖励 | 不予奖励 |

3.安置时，房屋所有权人根据征迁补偿协议签订时间的先后顺序按规定选房，即按照“先签协议先选房”的原则进行安置。被征迁人选定房源后，由提供房源单位与被征迁人签订安置协议并办理产权证。

选定房屋建筑面积超过协议安置建筑面积（含公摊补贴面积，以下同）在10m2以内的（含10m2），超出建筑面积部分由房屋所有权人按4500元/m2购买；选定房屋建筑面积超过协议安置建筑面积在10m2以外的，超出建筑面积部分由房屋所有权人按安置时的市场价购买；实际安置建筑面积小于协议安置建筑面积在10m2以内的（含10m2），由项目人按4500元/m2进行回购；实际安置建筑面积小于协议安置建筑面积超过10m2外的，不予回购。

4.搬家费：每户3000元。

5.临时安置费：临时安置费每月每平方米16元，以选择产权调换的建筑面积为基准（不含公摊补贴面积及补差面积），计发临时安置费。自被征迁人腾空交验房屋后起计算。征迁实施单位按征迁补偿协议约定的36个月的过渡安置期限向被征迁人支付临时安置费，直到产权调换房屋交付为止。在过渡期内由被征迁人自行解决过渡房源。超过过渡期限（36个月）安置的住宅，自逾期之月起至产权调换房屋交付后三个月止，临时安置费按照原约定标准的2倍向被征迁人支付。

被征迁人是残疾人的（或与被征迁人在同一户籍的直系亲属是残疾人），临时安置费每户上浮20％。

（三）货币补偿加产权调换

选择货币补偿加产权调换的，货币补偿部分按照本实施方案货币补偿标准执行，房屋产权调换部分按照本实施方案房屋产权调换标准执行。搬家费按照每户3000元计发。

（四）特困补助

被征迁人户籍内户主、直系亲属在《公告》发布前有下列情形之一的，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。

（五）装修补偿：对被征迁房屋按照四层300m2以内实有建筑面积的原则进行补偿，补偿标准见表四：

表四

|  |  |
| --- | --- |
| 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，地面铺花岗岩、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。 |

（六）补差政策

对于一宗房屋建盖楼层未达到四层且建筑面积未达到

300㎡的房屋，以其底层面积为标准计算至四层。计算后超出300㎡的按300㎡计算，不足300㎡的按实际面积计算，上述计算面积减去建筑物实际面积的差，结合搬迁期限，给予适当货币补助,标准见表五：

表五

|  |  |
| --- | --- |
| 搬迁期限（天） | 补助单价 |
| 第一时段 | 1900元/平方米 |
| 第二时段 | 1000元/平方米 |
| 第三时段 | 500元/平方米 |
| 超过优惠时段 | 不予补助 |

（七）住房建盖楼层超过四层，建筑面积超过300㎡的部分按以下标准，采取一次性货币补偿（房地合一价，含室内外装修），补偿标准见表六：

表六

|  |  |
| --- | --- |
| 框架结构 | 900元/平方米 |
| 砖混结构 | 700元/平方米 |
| 砖木结构 | 500元/平方米 |
| 简易钢架结构 | 450元/平方米 |
| 土木结构 | 300元/平方米 |
| 简易结构 | 100元/平方米 |

七、非住宅补偿标准

（一）农村集体土地上建盖的非宅基地建房，采取一次性货币补偿方式（含室内装修），补偿标准见表七：

表七

|  |  |
| --- | --- |
| 框架结构 | 900元/平方米 |
| 砖混结构 | 700元/平方米 |
| 砖木结构 | 500元/平方米 |
| 简易钢架结构 | 450元/平方米 |
| 土木结构 | 300元/平方米 |
| 简易结构 | 100元/平方米 |

（二）非住宅临时安置补助费、停产停业损失补偿、搬家费按照以下标准执行（表八：表中面积为证载面积或经四方签证的测量面积）。

表八

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房屋用途 | 临时安置补助费 | 停产停业损失补偿 |
| 实际用途为营业铺面的 | 一层：每月每平方米50元  ×面积 | 每月每平方米50元×面积 |
| 二层以上：每月每平方米40元×面积 | 每月每平方米40元×面积 |
| 实际用途为办公、仓库等的 | 每月每平方米20元×面积 | 每月每平方米20元×面积 |
| 搬家费：3000元/宗（企业机器设备、物资等的搬迁、安装费用，由专业造价、评估机构，依据相关规定确定。）  临时安置补助费、停产停业损失补偿：需具备合法、有效的营业执照、税务登记证及其他相关许可证件、房屋征迁补偿安置通告发布前持续生产（经营）、因征迁房屋造成停产停业的，临时安置补助费、停产停业损失补偿一次性计发3个月。 | | |

（三）对于集体产权经济林地，参照国家相关规定进行补偿。

（四）征迁范围内经济林木和经营性苗圃内苗木的补偿费、迁移费,依据相关规定造价补偿。

八、附属设施补偿标准

住宅和非住宅补偿中涉及到附属设施的，补偿标准参照表九：

表九

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | 不含机井 |
| 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 | 特指院坝铁门 |
| 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/管 | 300/80 |  |
| 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 |  |
| 24 | 鱼塘 | 亩 | 6000 |  |
| 25 | 胸径25公分以上树木 | 棵 | 100 |  |
| 26 | 胸径16-25公分以上树木 | 棵 | 80 |  |
| 27 | 胸径11-20公分以上树木 | 棵 | 30 |  |
| 28 | 胸径10公分以上树木 | 棵 | 10 |  |
| 29 | 未挂果（胸径1cm以上） | 棵 | 30 |  |
| 30 | 未挂果（胸径1cm以下） | 棵 | 5 |  |
| 31 | 已嫁接 | 棵 | 50 |  |
| 32 | 挂果三年以内 | 棵 | 60 |  |
| 33 | 挂果三年以上 | 棵 | 80 |  |
| 34 | 盛果期 | 棵 | 100 |  |
| 35 | 丰收瓜 | 棚 | 100 |  |
| 36 | 金竹园 | 平方米 | 50 |  |
| 37 | 坟墓 | 座 | 4500 |  |

九、集体土地征收补偿标准（不计入房地合一范围的土地）

集体土地（房地合一以外）补偿标准按照《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）执行。

十、其他

（一）本补偿实施方案未涵盖的附属设施、地面附着物或有特殊用途的房屋，经造价评估后进行补偿。

（二）征迁人应当依照本实施方案的规定，对被征迁人给予补偿、安置，被征迁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。

（四）被征迁人搬迁时不得擅自拆除原房屋内的门、窗、水、电、煤气等设施。

（五）被征迁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。

（六）辱骂、殴打工作人员，阻碍征迁工作的，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）凡在本次征迁范围内的被征迁人应积极配合征迁工作，若在规定期限内拒不搬迁又不申请行政复议或者不提起行政诉讼的，由作出房屋征迁决定方依法申请人民法院强制执行。

本实施方案仅适用于五华区西北片区31号、32号、33号地块集体土地和集体土地上房屋征迁补偿安置工作，由五华区普吉街道办事处、五华区黑林铺街道办事处及昆明市国土资源局五华分局负责解释及组织实施。

（九）本实施方案未尽事宜由五华区西北片区开发建设工作指挥部研究决定，或参照同片区范围内已研究确定的标准执行。

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

昆明市五华区人民政府办公室 2018年6月25日印

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