

昆明市五华区人民政府办公室文件

五政办通〔2017〕97号

昆明市五华区人民政府办公室 关于印发五华区核桃箐村片区城中村改造项目 集体土地征收及房屋拆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)：

《五华区核桃箐村片区城中村改造项目集体土地征收及房屋拆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

2017年10月31日



五华区核桃箐村片区城中村改造项目集体土地征收及房屋拆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）等相关法律、法规、政策的规定，制定本实施方案。

一、征地拆迁补偿安置原则

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

核桃箐村片区城中村改造项目征迁改造四至范围：东至贵研自然界、警苑小区；西至省第二监狱；南至二环北路；北至省第二监狱（详见附图）。

（二）征迁部门及实施单位

1. 土地征收部门：

昆明市国土资源局五华分局。

2. 土地、房屋征迁实施单位：

昆明市五华区人民政府莲华街道办事处。

（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《昆明市五华区核桃箐村片区城中村改造项目集体土地征收及房屋拆迁补偿安置公告》公布之日起，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：

1. 新建、扩建、改建、装修房屋；
2. 改变房屋、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、抵押；
5. 分户和户口迁入；
6. 法律规定的其他禁止事项；
7. 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《昆明市五华区核桃箐村片区城中村改造项目集体土地征收及房屋拆迁补偿安置公告》公布之日起，搬迁期限为 100 个工作日（含搬迁准备期）。

（二）实施步骤

1. 搬迁准备阶段：自《昆明市五华区核桃箐村片区城中村

改造项目集体土地征收及房屋拆迁补偿安置公告》发布之日起15个工作日内。

2. 实施阶段：搬迁准备阶段后的85个工作日内。

拆迁补偿安置协议签约率达到90%，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50个工作日，具体起始时间以《昆明市五华区核桃箐村片区城中村改造项目集体土地征收及房屋拆迁补偿安置公告》发布载明的时间为准。在征收拆迁实施阶段中设立三个奖励时段，具体时间为：

第一时段：实施阶段的第1-30个工作日（计30个工作日）；

第二时段：实施阶段的第31-40个工作日（计10个工作日）；

第三时段：实施阶段的第41-50个工作日（计10个工作日）；

实施阶段第50个工作日之后，不予奖励及优惠。

五、房屋拆迁补偿安置原则

（一）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。“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。

（四）违法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，对积极配合房屋拆迁工作的被征迁人，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、社区居委会、原居住地乡、镇、街道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，必须持村（居）民小组、社区居委会、原居住地乡、镇、街道办事处（下同）三级批文或证明，按“每一农户以建筑面积不超过 300 m²、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、社区居委会、原居住地乡、镇、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. 宅基地的面积以国土部门核准的或者具有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 m²、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、被征迁人、村（居）民小组、测绘公司进行四方签证确认。

在《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、社区居委会、原居住地乡、镇、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 m²、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 m² 的，按 300 m² 计算；

(2) 楼层达到四层、面积未超过 300 m² 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 m² 的，按 300 m² 计算；

(4) 楼层未达到四层、面积未超过 300 m² 的，按实际面积计算。

(十) 为奖励支持配合昆明市五华区核桃箐村片区域中村改造项目的被征迁人，在优惠时段内签订拆迁补偿安置协议的，给予一定奖励和补助。

(十一) 产权调换的交房标准为符合国家质量安全标准的商品房。

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

(十四) 签订拆迁补偿安置协议后，被征迁人应当将土地使用权证、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、住建部门办理注销登记手续。

（十五）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、附属设施等非住宅给予一次性货币补偿。

（十六）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。

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 m² 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，结合片区实际情况以“房地合一”方式进行一次性货币补偿。具体标准见表一：

表一

房屋结构	补偿标准
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

被拆迁人在优惠时段签订拆迁补偿安置协议，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 m² 以内的补偿单位基础上给予购房补贴，奖励及补贴标准见表二：

表二

搬迁时段	户奖	购房补贴比例
第一时段	30000 元/户	20%
第二时段	20000 元/户	10%
第三时段	10000 元/户	5%
超过优惠时段	不予奖励	不予奖励

3. 住宅搬迁费：一次性给予每户 2000 元。

4. 过渡安置费：过渡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 3 个月。

被征迁房屋的房屋所有人户籍内户主、直系亲属是残疾人的，过渡安置费每户上浮 20%。

（二）房屋产权调换（集中安置）

1. 房屋产权调换以集中安置方式进行，产权调换面积按本《实施方案》第五条第（九）款规定的建筑面积认定，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。本项目

产权调换房屋位于昆明市五华区核桃箐村片区城中村改造项目改造范围内。

2. 在优惠时段内签订拆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，奖励标准见表三：

表三

搬迁期限	户奖
第一时段	30000 元/户
第二时段	20000 元/户
第三时段	10000 元/户
超过优惠时段	不予奖励

3. 安置时，房屋所有权人根据拆迁补偿安置协议签订时间的先后顺序按规定安置。被征迁人房源确定后，征迁实施单位与被征迁人签订回迁安置协议。选定房屋建筑面积差异按表四执行。

表四

面积	0-5 m ² (含 5 m ²)	5-10 m ² (含 10 m ²)	10-15 m ² (含 15 m ²)	15 m ² 以上
实际安置面积大于回迁面积	按 6000 元/m ² 结算	按 6500 元/m ² 结算	按 7000 元/m ² 结算	按本项目商品房销售价购买
实际安置面积小于回迁面积	按 6000 元/m ² 结算	按 6500 元/m ² 结算	按 7000 元/m ² 结算	按已签订的拆迁补偿协议货币补偿

				单价结算
--	--	--	--	------

4. 搬家费：每户 3000 元。

5. 过渡安置费：过渡安置费每月每平方米 16 元，计发面积为四层 300m² 内的房屋实有建筑面积，从腾房交验之日起计发。过渡安置期限最长不超过 36 个月，每 6 个月计发一次。在过渡期内由被征迁人自行解决过渡房源。超过过渡安置期限，自逾期之月起至回迁安置房交付后，过渡安置费按照原标准的 2 倍向被征迁人结算支付。

被征迁房屋的房屋所有人户籍内户主、直系亲属是残疾人的，过渡安置费每户上浮 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，产权调换部分按照本实施方案产权调换标准执行。搬迁费按照每户 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不超过 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）装修补偿标准

对被征迁房屋的装修补偿，按照认定的面积给予一次性装修货币补偿。补偿标准详见表五：

表五

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

对于每宗宅基地上建盖楼层未达到四层且建筑面积未超过300 m²的房屋，以其底层面积为标准计算至四层。计算后超出300 m²的按300 m²减去实际建筑面积的差进行补助；计算后未超过300 m²的，按四层以下面积减去实际建筑面积的差进行补助。结合搬迁期限，给予适当货币补助，标准见表六：

表六

搬迁期限	补助单价
------	------

第一时段	1900 元/平方米
第二时段	1800 元/平方米
第三时段	1700 元/平方米
超过第三时段	1600 元/平方米

(七) 住房建盖楼层超过四层, 建筑面积超过 300 m² 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), 补偿标准见表七:

表七

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

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), 补偿标准见表八:

表八

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

(二)农村集体经济组织建房临时安置费、停产停业损失费、搬家费按照以下标准执行(表九:表中面积为证载面积或经四方签证的测量面积)。

表九

房屋用途	临时安置补助费	停产停业补偿费
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: 1000 元-3500 元/宗(企业机器设备、物资等的搬迁、安装费用,由具有相应资质的造价、评估机构,依据相关规定,并结合实际情况测算确定),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、征迁通告发布前持续生产(经营)、因征迁		

房屋造成停产停业损失的，过渡安置费、停产停业补偿费一次性计发 3 个月。

（三）本补偿实施方案未涵盖的补偿项目，且符合国家相关政策规定可以进行补偿的，可按照实际情况，经造价、评估后进行补偿。

（四）对于集体产权经济林地，参照国家相关规定进行补偿。

（五）征地范围内经济林木和经营性苗圃内苗木的补偿费、迁移费，由征迁双方协商确定，协商不成的由独立的第三方价格评估机构进行评估确定。

（六）征地拆迁范围内坟墓的迁移，按 4500 元/座进行补偿。

八、附属设施补偿标准

宅基地建房和农村集体经济组织建房补偿中涉及到附属设施的，补偿标准参照表十：

表十

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	室外厕所	座	300	
23	胸径 25 公分以上 树木	棵	100	
24	胸径 16-25 公分以 上树木	棵	80	
25	胸径 11-20 公分以 上树木	棵	30	

26	胸径 10 公分以上 树木	棵	10	
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，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。				

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《昆明市土地储备管理办法》、《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。

十、其它

（一）项目征迁范围内涉及“8.31”用地的征收补偿标准，按照市级相关文件执行。

（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内的门、窗、水、电、煤气表等设施。

（五）被征迁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）本实施方案仅适用于昆明市五华区核桃箐村片区城中村改造项目集体土地征收和集体土地上房屋拆迁补偿工作，由五华区人民政府莲华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。

（八）本实施方案未尽事宜由五华区城中村改造工作指挥部研究决定。