**昆明市五华区人民政府办公室文件**

五政办通〔2019〕40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）苏-小区间莲花池正街167号云南工艺美术学校A幢住宅楼征收与补偿安置实施方案的通知

各街道办事处、区属各局办、各直属单位、企业（公司）：

《昆明轨道交通4号线工程（五华段）苏-小区间莲花池正街167号云南工艺美术学校A幢住宅楼征收与补偿安置实施方案》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

2019年5月23日

（此件公开发布）

昆明轨道交通4号线工程（五华段）苏-小区间莲花池正街167号云南工艺美术学校A幢

住宅楼征收与补偿安置实施方案

昆明轨道交通4号线工程是昆明市的重点建设项目，线路为昆明市西北-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。为有序推动新增4号线苏-小区间莲花池正街167号云南工艺美术学校（以下简称工艺美术学校）A幢住宅楼房屋征收工作，按照国家、省、市有关房屋征收的规定、市政府相关批示精神，结合A幢住宅楼原区域还建设计方案以及项目实际情况，特制定本征收与补偿安置实施方案。

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与补偿安置实施方案执行。

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

莲花池正街167号云南工艺美术学校内A幢住宅楼（含单位公建部分）建（构）筑物以及因还建该住宅楼所需征收的土地(最终以规划部门审定的还建规划用地红线范围为准)。

（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30天，具体起止时间按照政府征收公告时间执行。对积极配合征收工作的被征收人，给予奖励。

第31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）土地征收部门

昆明市国土资源局五华分局

（五）房屋、土地征收实施单位

莲华街道办事处

三、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。对擅自批准的单位和个人，将依法追究责任。

（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）房屋和土地权属的转让、租赁、抵押、质押、分割、登记发证等；

（四）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；

（五）其它不当增加补偿费的行为。

四、房屋征收补偿办法和原则

（一）被征收房屋补偿方式

房屋为个人住宅的，被征收人可选择原区域还建安置或货币补偿方式。房屋为单位公建部分的，实施原区域还建安置，还建建筑面积不足部分实施货币补偿，超出应安置面积的，按市场价购买。

个人住宅选择原区域还建的，原则上按照实测套内面积1:1进行还建安置。安置时如工艺美术学校和住户自行协商达成安置分配方案的，由校方牵头进行分配；否则征收实施单位将按照先搬迁先选房的原则进行安置。

选择货币补偿的，被征收房屋价值及装修的补偿，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。

（二）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。

（三）房屋征收实行搬迁奖励制度

房屋征收补偿实行搬迁奖励制度。在规定时段搬迁的，给予相应的户奖、面积奖等奖励。

（四）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5日内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）规定，从《云南省住房和城乡建设厅关于公布云南省2018-2019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〔2018〕20号）确定的备选库中确定。

3.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。

（五）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。补偿时按照房屋实测建筑面积或房产证证载建筑面积“就高原则”办理。

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。

（六）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。

五、补助标准

（一）临时安置补助费

住宅、非住宅的临时安置补助费按30元/平方米/月计算。选择货币补偿的按3个月期限一次性支付；选择原区域还建且自行过渡的，临时安置期自签订协议并实际腾房移交起计算，发放至发出安置房交付通知后的三个月止，每半年支付一次，房屋交付期限原则上为30个月，超过30个月的临时安置补助费按照原定标准的双倍支付。其中，30个月内通知交房的，则发出安置房交付通知后的三个月的临时安置补助费按原标准执行。选择征收实施单位提供的临时过渡房的，临时安置补助费用于支付临时过渡房，不计发给被征收人。

（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，选择原区域还建的一次性给予每户3000元。

2．非住宅搬迁费。由评估公司评估确定，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、评估结果，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(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。选择货币补偿的，商业、服务性行业按3个月，工业生产行业按6个月计；选择原区域还建的，临时安置期自签订协议并实际腾房移交起计算，发放至发出安置房交付通知后止。

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。

六、搬迁奖励标准

（一）选择货币补偿的，住宅奖励标准见表二。

表二：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **搬迁期限 （日）** | **户奖（元/户）** | **建筑面积奖励****（元/㎡）** |
| **协议签订** | **腾房交验** |
| 1—30 | 10000 | 10000 | 100 |
| 超过30日的，不予奖励。 |

（二）选择货币补偿的，非住宅奖励标准见表三。

表三：

|  |  |
| --- | --- |
| **搬迁期限（日）** | **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）** |
| 1—30 | 4% |
| 超过30日的，不予奖励。 |

（三）选择原区域还建的，住宅的奖励标准见表四。

表四：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **搬迁****期限****（日）** | **户奖（元/户）** | **套内面积奖励****（元/㎡）** | **超出原产权实测套内面积5㎡以内的面积** | **超出原产权实测套内面积5㎡以外的面积** | **附属设施费用（元/户）** |
| **协议****签订** | **腾房****交验** |
| 1-30 | 10000 | 10000 | 100 | 作为奖励面积 | 按同区域类似房地产的市场价购买 | 0 |
| 超过30日 | 0 | 0 | 0 | 按同区域类似房地产的市场价购买 | 10000 |
| 备注：如安置房套内建筑面积小于应赔还套内建筑面积，不足部分折算为建筑面积，以房屋征收公告之日作为评估时点，由房地产价格评估机构做出的综合市场评估价为标准给予货币补偿。原房屋装修按评估机构确定的评估结果给予货币补偿。 |

（四）选择原区域还建的，非住宅的奖励为：若安置房套内面积超出原产权实测套内面积5㎡以内，则超出面积不补差价,超出原产权实测套内面积5㎡以外的按同区域类似房地产的市场价购买。

七、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。

八、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)。

九、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）设有抵押权的房屋征收，依照国家相关的法律规定执行。

（五）公共基础设施的补偿按照相关政策规定办理。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）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（昆明轨道集团有限公司）承担。

（十）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。

（十一）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。

（十二）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”或五华区政府相关专题会议决定后执行。

（十三)本实施方案仅适用于轨道交通4号线工程（五华段）苏-小区间莲花池正街167号云南工艺美术学校A幢住宅楼房屋征收。