

厂口片区“四好农村公路”建设项目（厂口连接线至厂口工业园东片区（富嵩公路）公路工程）一期建设用地项目 征地补偿安置方案

五华区人民政府依据厂口片区“四好农村公路”建设项目（厂口连接线至厂口工业园东片区（富嵩公路）公路工程）一期建设用地项目拟征收土地社会风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织区自然资源局、区财政局、区交通运输局、区农业农村局、区人力资源和社会保障局及西翥街道办事处等相关部门拟定了本方案，具体内容如下：

一、征收范围

本项目拟征收土地涉及西翥街道办事处厂口社区居民委员会前会居民小组、新民社区居民委员会老花铺居民小组、阿纪鲁居民小组、老花铺、阿纪鲁居民小组共有；共涉及1个街道办事处2个社区3个居民小组的集体土地。

二、土地现状

本项目涉及西翥街道办事处厂口社区居民委员会前会居民小组、新民社区居民委员会老花铺居民小组、阿纪鲁居民小组、老花铺、阿纪鲁居民小组共有的集体土地总面积1.9771公顷。其中，农用地1.9236公顷（耕地0.7281公顷、园地0.7915公顷、林地0.2809公顷、其他农用地0.1231公顷），建设用地0.0535公顷，未利用地0公顷。

拟征收土地的权属、地类、面积以及农村村民住宅、其他附

着物和青苗等的权属、种类、数量等信息详见《厂口片区“四好农村公路”建设项目（厂口连接线至厂口工业园东片区（富嵩公路）公路工程）一期建设用地项目拟征收土地现状调查报告》。

三、征收目的

本次拟征收土地用于厂口片区“四好农村公路”建设项目（厂口连接线至厂口工业园东片区（富嵩公路）公路工程）一期建设用地项目，符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条中第（二）款由政府组织实施的交通基础设施建设需要用的规定，可以征收土地的情形。

四、补偿方式和标准

（一）土地补偿

本次拟征收土地的补偿标准（土地补偿费和安置补助费）按照《云南省自然资源厅关于公布实施2023年云南省征收农用地地区片综合地价的通知》（云自然资〔2023〕169号）执行。涉及1个区片，Ⅱ类区片涉及耕地、园地、林地、住宅用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、其他土地，补偿标准为201万元/公顷

（二）农村村民住宅补偿

1.房屋拆迁补偿原则

（1）本次宅基地上房屋补偿标准仅为集体土地上房屋的补偿标准，不含集体土地的土地补偿费、安置补助费。

（2）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。

(3) 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。

(4) 违法建筑和超过批准期限的临时建筑，以及《征收土地预公告》发布后违法建盖或加层的房屋，一律不予补偿。

(5) 在规定的搬迁奖励期限内，对积极配合房屋征拆工作的被征拆人，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。

自《征地补偿安置公告》发布之日起，搬迁期限 90 个日历日（含搬迁准备期）。搬迁准备阶段为自《征地补偿安置公告》发布之日起 15 个日历日内；实施阶段为搬迁准备阶段后的 75 个日历日内。按照地块征拆工作进度，分批次按腾房交验先后顺序支付补偿款。

奖励期限为 60 个日历日，具体起始时间以《征地补偿安置公告》发布载明的时间为准，在各奖励及优惠时段内签订征地补偿安置协议可给予相应的奖励及优惠。在征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 至第 50 个日历日（计 50 个日历日）；第二时段：实施阶段的第 51 至第 55 个日历日（计 5 个日历日）；第三时段：实施阶段的第 56 至第 60 个日历日（计 5 个日历日）。实施阶段第 60 个日历日之后，不予奖励及优惠。

(6) 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：房屋所有权证、土地使用权证、户口册及身份证等相关材料；宅基地上的建筑物需出具建房许

可、用地许可手续、村(居)民小组证明、原居住地乡、镇、街道办事处证明及其他相关材料。

(7) 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。

(8) 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，无合法手续的不予以补偿。

(9) 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，并出具销户证明材料；或出具水、电、气销户委托，由征迁实施单位办理相关销户手续。

(10) 签订征地补偿安置协议后，被征拆人应当将《土地使用权证》、《房屋所有权证》等权属证明材料原件提交至征地拆迁实施单位，配合办理注销登记等手续。

2.房屋合法性认定

(1) 已办理房屋所有权证的，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)小组、村(居)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300m²、建盖不超过四层”的面积计算。

3.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) 未办理《房屋所有权证》的，持村(居)小组、村(居)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。

4.被征迁房屋面积的认定

(1) 宅基地的面积以自然资源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，以自然资源部门核准的或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300m²、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、社区、村(居)民小组、测绘公司、动迁公司等进行六方签证确认。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)小组、村(居)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300m²、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300m²的，按300m²计算；

②楼层达到四层、面积未超过300m²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300m²的，按300m²计算；

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

5.宅基地上住宅补偿标准

货币补偿方式

住房建盖楼层不超过四层，建筑面积不超过 300 m²的部分按照货币补偿标准补偿：

（1）房屋补偿

被征迁人选择货币补偿的，按本实施方案认定的面积，执行如下补偿标准。本次宅基地上房屋补偿标准仅为集体土地上房屋的补偿标准，不含集体土地的土地补偿费、安置补助费。

表一

房屋结构	补偿标准
钢混结构（框架结构）	3640 元/平方米
砖混结构	2860 元/平方米
砖木结构	2500 元/平方米
土木结构	2000 元/平方米

补差政策：①对于每宗宅基地上建盖楼层未达到四层且建筑面积未达到 300 平方米的房屋，以其底层面积为标准计算至四层。计算后超出 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 300 平方米的，按四层以下面积减去实际建筑物面积的差进行补助，补助标准如下：

表二

位置	补助单价
一环以内	2500 元/平方米
一环至二环之间	2200 元/平方米
二环至三环之间	1900 元/平方米
三环以外	1600 元/平方米

②对于每宗房屋建盖楼层超过四层且建筑面积超过 300 平方米的部分按以下标准采取一次性货币补偿（含室内装修）。

表三

类别	补偿标准
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

（2）奖励

被征拆人在优惠时段签订征地补偿安置协议，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 平方米以内的补偿单价基础上给予面积奖，奖励及补贴标准如下。

表四

搬迁时段	户奖	面积奖 (不含补差面积)
第一时段	30000 元/户	300 元/平方米
第二时段	20000 元/户	200 元/平方米
第三时段	10000 元/户	100 元/平方米
超过优惠时段	不予奖励	不予奖励

（3）搬迁费

一次性给予每户 2000 元。

（4）临时安置费

按本实施方案认定的面积（四层 300 平方米内建筑面积），一次性计发 3 个月，每月每平方米补偿标准如下。被拆迁房屋的房屋所有人户籍内户主、直系亲属是残疾人的，临时安置补助费每户上浮 20%。

表六

位置	一环以内	一环至二环之间	二环至三环之间	三环以外
临时安置费	20 元	18 元	16 元	14 元

（5）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。具体为：特困供养人员；民政部门抚养的孤寡老人；烈士家属；城乡低保户；残疾人。

（6）装修补偿

对被征迁房屋的装修补偿，按照四层 300 m²以内的面积给予一次性装修货币补偿，执行如下补偿标准：

表七

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。

第二种：房屋产权调换

（1）房屋产权调换以回迁安置方式安置，产权调换面积按本实施方案认定的四层 300 平方米以内建筑面积认定，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。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。建盖楼层超过四层，建筑面积超过 300 m²的部分（含室内外装修）参照表三标准执行。

（2）搬迁费

每户 2000 元计发。

（3）临时安置费

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），计算临时安置费。自被拆迁人腾空交验房屋后起计算，每 6 个月计发一次，每月每平方米补偿标准如下。

征拆实施单位按征地补偿安置协议确定的 36 个月的过渡安置期限向被征拆人支付临时安置费，到产权调换房屋交付为止，过渡期间由被征迁人自行解决安置房源。超过过渡安置期限 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 倍向被拆迁人支付。

被拆迁房屋的房屋所有人户籍内户主、直系亲属是残疾人

的，临时安置补助费每户上浮 20%。

表七

位置	一环以内	一环至二环之间	二环至三环之间	三环以外
临时安置费	20 元	18 元	16 元	14 元

(6) 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。具体为：特困供养人员；民政部门抚养的孤寡老人；烈士家属；城乡低保户；残疾人。

第三种：货币补偿加产权调换

(1) 货币补偿部分按照本实施方案货币补偿标准，给予房屋补偿、临时安置费。

(2) 产权调换部分按照本实施方案产权调换标准执行。

(3) 特困补助、搬迁费不得重复计发。

(三) 其他地上附着物补偿

1.非住宅建房

(1) 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（含室内装修），补偿标准如下。对未取得手续的建构物及附属设施用地房不予补偿。

表八

类别	补偿标准
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

（2）搬迁费

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、附属设施用房的，由专业造价或评估公司进行造价评估后，据实补偿。

2.林木

征地范围内村民承包地上，结合“耕地上种植有经济林木，林地下套种农作物”的实际情况，项目征用土地除土地征收过程中的青苗补偿外，林木按照如下补偿标准进行补偿。

本补偿标准未覆盖的可按价值相近原则参照执行，如无法参照或在征地过程中遇到特殊情况的，委托有资质的机构评估补偿。

3.构筑物及其他附属设施

（1）住宅和非住宅补偿中涉及到构筑物及其他附属设施，补偿标准如下。

（2）征收范围内的坟墓统一迁移至辖区公益性公墓，迁移费用按5080元/座由拆迁工作组支付至公益性公墓单位；逝者继承人（或近亲属）选择自行迁移至其他合法公墓的，按5080元/座进行补偿。

（3）本补偿标准未覆盖的可按价值相近原则参照执行，如

无法参照或在征地过程中遇到特殊情况的，委托有资质的机构评估补偿。

（四）青苗补偿

青苗补偿标准按《昆明市人民政府关于公布实施昆明市地上附着物和青苗补偿标准的通知》规定执行，补偿标准为25.8万元/公顷。

序号	一级分类	二级分类	三级分类	说明	单位	五华区	备注
01	用材林木	竹类	竹子	幼龄竹	元/平方米	25	—
				中龄竹	元/平方米	50	—
				老龄竹	元/平方米	70	—
		杉类	杉树（含冷杉、油杉、红豆杉、杉树等）	胸径 5 厘米以下（含 5 厘米）	元/株	25	种植密度不高于 110 株/亩
				胸径 5-10 厘米（含 10 厘米）	元/株	50	
				胸径 10-20 厘米（含 20 厘米）	元/株	90	
				胸径 20-30 厘米（含 30 厘米）	元/株	130	
		松类	松树（含云南松、华山松、高山松、地盘松等）	胸径 5 厘米以下（含 5 厘米）	元/株	17	种植密度不高于 167 株/亩
				胸径 5-10 厘米（含 10 厘米）	元/株	50	
				胸径 10-20 厘米（含 20 厘米）	元/株	80	
				胸径 20-30 厘米（含 30 厘米）	元/株	120	
		柏类	柏树	胸径 5 厘米以下（含 5 厘米）	元/株	20	种植密度不高于 233 株/亩
				胸径 5-10 厘米（含 10 厘米）	元/株	50	
				胸径 10-20 厘米（含 20 厘米）	元/株	120	
				胸径 20-30 厘米（含 30 厘米）	元/株	200	
		桉类	桉树（含赤桉、蓝桉等）	胸径 5 厘米以下（含 5 厘米）	元/株	18	种植密度不高于 150 株/亩
				胸径 5-10 厘米（含 10 厘米）	元/株	36	
				胸径 10-20 厘米（含 20 厘米）	元/株	57	
				胸径 20-30 厘米（含 30 厘米）	元/株	94	
02	经济林木	果树类	苹果	幼苗	元/株	40	种植密度不高于 83 株/亩
				未挂果	元/株	88	
				初挂果	元/株	139	
				盛挂果	元/株	240	
			梨	幼苗	元/株	40	种植密度不高于 83 株/亩
				未挂果	元/株	96	
				初挂果	元/株	152	
				盛挂果	元/株	262	
			桃	幼苗	元/株	50	种植密度不高于 83 株/亩
				未挂果	元/株	96	
				初挂果	元/株	152	

				盛挂果	元/株	262	
			李	幼苗	元/株	59	种植密度不 高于 83 株/ 亩
				未挂果	元/株	100	
				初挂果	元/株	190	
				盛挂果	元/株	328	
			樱桃	幼苗	元/株	43	种植密度不 高于 83 株/ 亩
				未挂果	元/株	81	
				初挂果	元/株	129	
				盛挂果	元/株	222	
			柑桔	幼苗	元/株	20	种植密度不 高于 83 株/ 亩
				未挂果	元/株	50	
				初挂果	元/株	130	
				盛挂果	元/株	250	
			杨梅	幼苗	元/株	50	种植密度不 高于 83 株/ 亩
				未挂果	元/株	96	
				初挂果	元/株	152	
				盛挂果	元/株	262	
			石榴	幼苗	元/株	20	种植密度不 高于 83 株/ 亩
				未挂果	元/株	89	
				初挂果	元/株	142	
				盛挂果	元/株	244	
			柿子	幼苗	元/株	40	种植密度不 高于 83 株/ 亩
				未挂果	元/株	70	
				初挂果	元/株	167	
				盛挂果	元/株	288	
			板栗	幼苗	元/株	50	种植密度不 高于 56 株/ 亩
				未挂果	元/株	96	
				初挂果	元/株	152	
				盛挂果	元/株	262	
			核桃	幼苗	元/株	45	种植密度不 高于 56 株/ 亩
				未挂果	元/株	88	
				初挂果	元/株	139	
				盛挂果	元/株	240	

			青枣	幼苗	元/株	16	种植密度不高于 110 株/亩
				未挂果	元/株	88	
				初挂果	元/株	139	
				盛挂果	元/株	240	
			葡萄	幼苗	元/株	26	种植密度不高于 222 株/亩
				未挂果	元/株	40	
				初挂果	元/株	93	
				盛挂果	元/株	100	
			花椒	胸径 5 厘米以下（含 5 厘米）	元/株	20	种植密度不高于 107 株/亩
				胸径 5-10 厘米（含 10 厘米）	元/株	50	
				胸径 10-20 厘米（含 20 厘米）	元/株	100	
				胸径 20-30 厘米（含 30 厘米）	元/株	220	

表十三

序号	一级分类	二级分类	三级分类	单位	五华区	备注
01	砌体	挡墙	石挡墙	元/立方米	140	
			砖挡墙	元/立方米	300	
			混凝土挡墙	元/立方米	420	
		围墙	土、乱石围墙	元/立方米	120	
			砖、石围墙	元/立方米	480	
02	环境卫生设施	室外厕所	—	元/平方米	150	
		化粪池	土粪池	元/立方米	150	
			三合土、水泥、砖、石砌化粪池	元/立方米	300	
			钢筋砼化粪池	元/立方米	500	
			一体式化粪池（PE 塑料）	元/立方米	600	
		沼气池	—	元/立方米	500	
03	养殖设施	鱼塘	—	元/亩	6000	
04	生产设施	大棚	竹架大棚	元/平方米	18	
			塑钢骨架大棚（含半钢架及水泥柱钢架大棚）	元/平方米	35	
			水泥、混凝土骨架大棚	元/平方米	45	

			镀锌钢管骨架大棚	元/平方米	60	
		烤烟房	—	元/平方米	700	
05	储水设施	水井	一般水井	元/眼	500	
		蓄水池（水池）	砖砌蓄水池	元/立方米	400	
			石砌蓄水池	元/立方米	500	
			砼（钢筋混凝土）蓄水池	元/立方米	600	
		水窖	—	元/立方米	500	
		水箱（桶、塔）	—	元/立方米	500	
06	交通水利设施	道路	沙石、弹石路面	元/平方米	60	
			砼硬化路面	元/平方米	150	
		渡槽	—	元/立方米	400	
		排水沟	无盖板	元/米	40	
			有盖板	元/米	70	
			混凝土砌	元/立方米	250	
07	生活附属设施	灶台	—	元/个	300	
		太阳能	管式	元/管	100	
			平板式	元/平方米	300	
			铁大门	元/平方米	410	
		花池（台）	砖砌花台	元/立方米	370	
			混凝土地坪（非承重）	元/平方米	60	
			混凝土地坪（承重）	元/平方米	100	
		有线电视迁改	—	元/户	250	
		电话移机	—	元/户	110	
		自来水	—	元/户	250	
		宽带迁改	—	元/户	250	
		检修槽	—	元/平方米	400	
08	电力设施	用电搬迁设施	居民电源电线（两相）	元/户	350	
09	坟墓迁移	土坟	—	元/冢	5080	
		砖坟	—	元/冢	5080	
		石坟	—	元/冢	5080	

五、安置对象

拟征收土地需安置总户数为 39，安置农业人口数为 128 人，其中，劳动力 88 人。

六、安置方式

本次拟采取货币补偿方式安置，从实际出发，坚持保障水平与经济社会发展水平与经济社会发展水平相适应；坚持政府主导和被征地农民自愿相结合，提高被征地农民自我保护意识，将符合条件的被征地农民纳入国家养老保险制度框架体系；坚持个人缴费、集体补助、政府补贴相结合的资金筹措机制，被征地农民按规定缴费后，享受相应的基本养老生活费待遇；引导被征地农民自主创业和外出务工等途径，保障被征地农民原有生活水平不降低。

七、社会保障

根据《云南省人民政府关于印发云南省被征地农民基本养老保险试行办法的通知》（云政发〔2008〕226号）、《云南省人民政府办公厅关于改革完善被征地农民基本养老保险的指导意见》（云政办发〔2019〕1号）精神，以及《昆明市人民政府关于印发昆明市失地农民社会保障金缴纳标准的通知》要求，按“先保后征”要求落实被征地农民社会保障资金，专项用于被征地农民的基本养老保险，并按有关规定将符合条件的被征地农民纳入社会保障体系，保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。

八、其它事项

（一）按照《昆明市土地征收管理暂行办法》（昆明市人民政府第18号公告）规定，按征收集体土地总面积的15%计算生产生活

预留安置用地的货币补偿费。

（三）被拆迁人应当依照本实施方案的规定，对被拆迁人给予补偿、安置；被拆迁人应当在搬迁期限内完成搬迁。

（四）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。

（五）被拆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。

（六）被拆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。

（七）辱骂、殴打工作人员，阻碍拆迁工作的，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。

（八）凡在本次征收范围内的被拆迁人应积极配合征收工作，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，由做出房屋征收决定方依法申请人民法院强制执行。

（九）本实施方案仅适用于厂口片区“四好农村公路”建设项目（厂口连接线至厂口工业园东片区（富嵩公路）公路工程）一期建设用地项目集体土地征地和房屋拆迁工作，由昆明市五华区人民政府西翥街道办事处负责解释及组织实施。

（十）本实施方案未涉及的补偿细则，可按照实际情况，由各责任单位研究决定后经造价或评估等方式认定后补偿。

（十一）本项目成本包含但不限于本实施方案中提到的各项费用，最终以国家、省、市有关规定或政府批示意见为准。