

昆明市五华区人民政府办公室文件

五政办通〔2026〕12号

关于印发《五华区潘家湾小新村片区改造项目（二期）集体土地及房屋征迁补偿安置实施方案》的通知

各有关单位：

经区政府研究同意，现将《五华区潘家湾小新村片区改造项目（二期）集体土地及房屋征迁补偿安置实施方案》印发给你们，请结实工作实际，抓好贯彻落实。



五华区潘家湾小新村片区改造项目（二期） 集体土地及房屋征迁补偿安置实施方案

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》《云南省土地管理条例》《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）、《云南省自然资源厅关于公布实施2023年云南省征收农用地区片综合地价的通知》（云自然资〔2023〕169号）、《昆明市人民政府办公室关于印发积极稳步推进城中村改造工作实施方案的通知》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：涉及龙翔街道办事处人民西路社区原潘家湾小村且未在潘家湾小新村片区改造项目（一期）完成征迁的集体土地及房屋，最终以确定的勘测定界图范围为准。

（二）征迁实施单位

昆明市五华区人民政府龙翔街道办事处

（三）被征迁人

征迁范围内未完成征迁的集体土地上个人房屋所有权人。

三、限制行为

凡属征迁范围内的被征迁人，自《五华区潘家湾小新村片区改造项目（二期）征地补偿安置公告》（以下简称：“《公告》”）发布之日起，不得进行下列活动，否则在征迁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.其他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，搬迁期限为 130 个日历日（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 30 个日历日内。
- 2.实施阶段：搬迁准备阶段后的 100 个日历日内。

按照地块征迁工作进度，分批次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 70 个日历日，具体起始时间以《公告》发布载明的时间为准，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。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 60 个日历日（计 10 个日历日）；

第三时段：实施阶段的第 61 至第 70 个日历日（计 10 个日历日）。

实施阶段第 70 个日历日之后，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、货币补偿加房屋产权调换三种方式其一进行。

(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、户口簿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 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自然资源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 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，同时可享受补差政策。

(十) 为奖励支持配合本项目的被征迁人，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) 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，向自然资源部门、房屋产权管理部门办理注销登记手续。

(十四) 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。

(十五) 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，一律不予赔偿。

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 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	5000 元/平方米
砖混结构	4500 元/平方米
砖木结构	4000 元/平方米
土木结构	3500 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 m² 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 20 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 m²内建筑面积），一次性计发三个月。

根据昆政办〔2015〕103 号文规定，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），临时安置费每户上浮 20%，一户仅可享受一次。

（二）房屋产权调换

1.房屋产权调换以翠湖云顶珑台茗苑现房安置进行，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 m²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。

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 m²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，房屋所有权人按签订补偿安置协议先后且完成腾房验收顺序按规定选房，即先腾先签先选房，原则上在对应面积区段内选房。

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，下同）在 10 m²以内的（含 10 m²），超出建筑面积部分由房屋所有权人按 6000 元/m²购买；选定房屋建筑面积超过协议安置建筑面积在 10 m²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 10 m²以内的（含 10 m²），由项目人按 6000 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 10 m²以外的，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 20 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），一次性计发三个月，在过渡期内由被征迁人自行解决过渡房源。

根据昆政办〔2015〕103 号文规定，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），临时安置费每户上浮 20%，一户仅可享受一次。

（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。搬家费按照每户 3000 元计发。户奖、面积奖不得重复计发。

(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 元的特困补助费，同一产权人只可享受一次特困补助：

- (1) 特困供养人员；
- (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

对于每宗房屋建盖楼层未达到四层且建筑面积未达到 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 计算，不足 300 m² 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，给予适当货币补助和时段奖励，标准见表五：

表五

搬迁期限 (每天)	补助单价	奖励
第一时段	2500 元/平方米	500 元/平方米
第二时段	1500 元/平方米	300 元/平方米
第三时段	500 元/平方米	100 元/平方米
超过第三时段	不予补助	不予奖励

（七）对于每宗宅基地上建盖楼层达到四层且建筑面积超过 300 m² 的房屋，按四层内总面积减去 300 m² 的差进行补助（房地合一价）。详见表六：

表六

签约时段	补助单价 (元/m ²)
第一时段	4500

第二时段	4000
第三时段	3500
超过第三时段	1000

(八) 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

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、附属设施补偿标准

住宅和非住宅补偿中涉及附属设施的, 补偿标准参照表八执行:

表八

序号	一级分类	二级分类	三级分类	单位	单价	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	元/立方米	600	
		沼气池	—	元/立方米	500	
03	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	
04	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	
			凝土地(非承重)	元/平方米	60	
			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	
05	电力设施	用电搬迁设施	居民电源电线 (两相)	元/户	350	

八、社会保障

根据《中华人民共和国土地管理法》《云南省人民政府办公厅关于完善被征地农民基本养老保障指导意见》等规定，征收农用地需按规定缴纳被征地农民基本养老保障基金。本项目征收范围内涉及的集体土地均为宅基地，不涉及农用地（耕地、林地等），且被征收人已通过房屋产权调换或货币补偿方式获得妥善安置，故不涉及被征地农民社会保障基金的缴纳。被征收人如符合其他社会保障条件的，可按原渠道自行申请办理。

九、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,由做出房屋征收决定方依法申请人民法院强制执行。

(八)本实施方案未尽事宜由昆明市五华区人民政府研究决定。

(九)本实施方案仅适用于五华区潘家湾小新村片区改造项目(二期)集体土地征收和房屋拆迁工作,由昆明市五华区自然资源局和昆明市五华区人民政府龙翔街道办事处负责解释及组织实施。