昆明市西山区人民政府办公室文件

西政办通〔2021〕57号

昆明市西山区人民政府办公室
关于印发《昆明长坡国际物流园区建设项目
B-14地块国有土地上房屋征收补偿
安置方案》的通知

碧鸡街道办事处，区政府各相关办局：

《昆明长坡国际物流园区建设项目B-14地块国有土地上房屋征收补偿安置方案》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

昆明市西山区人民政府办公室

2021年9月15日

昆明长坡国际物流园区建设项目 B-14 地块国有土地上房屋征收补偿安置方案

昆明长坡国际物流园区是立足昆明、面向滇西、服务西南三省、辐射东南亚的重要商贸门户，为加快昆明长坡国际物流园区建设项目 B-14 地块国有土地收储工作，同时保护征收当事人的合法权益，保障片区改造项目顺利进行，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）、《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》（云南省人民政府令第 195 号）、《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见的通知》（昆政办〔2015〕104 号）规定，结合土地现状调查情况，组织区自然资源局、财政局、人力资源和社会保障局、农业农村局、城市更新改造局等相关部门制定了本方案,具体内容如下:

一、指导思想

以国家、省、市、区有关政策和文件精神为指导，按照“尊重历史、依据现实、房地合一、拆建结合”的原则，积极稳妥地开展昆明长坡国际物流园区建设项目国有土地上房屋征收补偿安置工作。

二、征收范围

昆明长坡国际物流园区建设项目 B-14 地块四至范围为：东至园区 G245 国道，西至园区 8 号、9 号市政道路,南至园区 4 号

市政道路，北至园区1号市政道路,详见园区B-14地块征收范围图，四至和用地面积最终以规划审批和土地勘测定界为准。

三、征收目的

本次拟征收土地用于昆明长坡国际物流园区建设项目市政道路建设，符合《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）关于“公共利益”之规定。

四、房屋征收主体、征收部门、征收实施单位

本次房屋征收主体为西山区人民政府，房屋征收部门为西山区自然资源局，房屋征收实施单位为西山区人民政府碧鸡街道办事处，西山区自然资源局负责办理国有土地使用权证收回注销工作。

五、凡属征收范围内的单位和个人，自《征收决定》公告之日起不得在征收范围内实施下列行为。

（一）新建、扩建、改建房屋;

（二）改变房屋、土地用途;

（三）国有土地使用权的出让、转让、抵押、登记发证;

（四）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续;

（五）房屋的转让、租赁和抵押;

（六）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕房屋的续建;

（七）其它不当增加补偿费的行为。

违反上述规定的，对新增部分在征收补偿过程中将不予补

偿，所产生的损失和后果由行为人自行承担。相关行政管理部门不再对征收范围内的上述事项进行审批，对擅自批准的单位和个人，将依法追究责任。

六、国有土地征收补偿原则及标准

（一）依法办理过出让手续的土地，按以下标准补偿:

1. 属于招标、拍卖、挂牌取得的，其土地补偿费按土地批准用途进行评估后补偿。

2. 对用地手续齐全并已取得《国有土地使用权证》的“8.31”土地，按原办理土地出让时备案的评估价格（加契税）或依法转让时的土地转让价格（加契税）加银行同期贷款利息（计算利率为中国人民银行发布基准利率加上浮部分，但最高不得超过35%）据实进行补偿，土地成本高于备案价的，以实际成本为准（土地成本由审计部门审计认定）。

3. 对已缴清相关规（税）费但未取得《国有土地使用权证》的，征收参照上述标准执行。

（二）对未缴清相关规（税）费并未取得《国有土地使用权证》的“8.31”土地，按照《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）的有关规定执行。已缴部分凭原始缴纳凭证加银行同期贷款利息(计算利率为中国人民银行发布基准利率加上浮部分，但最高不得超过35%）。

依法办理了协议出让手续的国有土地（即非“8.31”土地），征收补偿标准参照手续完善的“8.31”土地补偿标准给予补偿。

（三）依法通过行政划拨方式取得土地使用权的国有土地，按以下标准补偿:

1. 国有建设用地，其土地补偿按最高区片综合地价（即:按本补偿标准规定的集体土地最高区片综合地价加已缴纳的与土地相关的税费凭据原件）给予补偿。

2. 属于城市规划部门原已划定在所征地范围内需退让道路红线的土地，按《昆明市人民政府关于印发昆明主城主干道两侧拆违拆临建绿透绿整治工程实施意见的通知》（昆政发〔2006〕19号）执行。

3. 属于行政拨款的事业单位使用的划拨土地，按《昆明市人民政府关于印发昆明主城主干道两侧拆违拆临建绿透绿整治工程实施意见的通知》（昆政发〔2006〕19号）执行。

4. 征收国有土地后，原用地单位剩余土地面积的变更登记费（含权属调查、测绘等费用），一并计入拆迁补偿费，据实补偿。

七、被征收房屋面积、用途的认定

（一）被征收房屋面积的认定

被征收房屋经依法登记并取得《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）的，以《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）登记面积为准。被征收房屋的《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）登记面积与实际面积不相符的，或者被征收人对面积认定有争议的，由具备房屋测绘资质的专业机构进行测绘，并由测绘机构、征收部门或征收实施单位、被征收人进行三方签字认定。

（二）被征收房屋用途的认定

以国土部门核发的《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》或不动产登记部门核发的《不动产权证书》载明的用途为准。如三证认定的用途有差异，以规划部门核发的《建设工程规划许可证》载明的用途为准。《中华人民共和国城市规划法》实施前建成的合法房屋，不能提供《建设工程规划许可证》的，以国土部门核发的《国有土地使用证》载明的用途为准。

（三）改变建设用地性质和规划用途，现用途为经营性性质，但未变更房屋所有权证、土地证的，应当按原批准建设用地性质和规划用途并参照现使用现状采用相应的评估办法进行评估后补偿。违章建筑和超过批准期限的临时建筑，一律不予补偿。

（四）房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，也可以由房屋征收部门或者被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定。

（五）国有土地上具有合法产权房屋（非住宅）的补偿原则房屋货币补偿的金额，根据被征收房屋的区位、用途、建筑结构等因素，以房地产评估机构评估确定的价格实行一次性货币补偿，具体如下：

1. 昆明长坡国际物流园区范围内涉及的国有土地上的房产，具有《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》（或《不动产权

证书》），经核实无误的，由评估公司按照相关政策进行房地合一评估，在评估时应充分考虑国有土地性质，区分划拨、协议出让、完善用地等土地的情况，评估报告经审计工作组认可后按评估金额进行补偿。

2. 能够提供部分合法性文件的建（构）筑物（如具有《国有土地使用权证》和《建设工程规划许可证》或《准建证》，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补偿。

3. 仅具有《国有土地使用权证》而无《房屋所有权证》或《不动产权证书》且无《建设工程规划许可证》的，实行“房地分离”的原则，国有土地按照不同的使用权类型补偿政策予以收回，地上各类建（构）筑物按照《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见的通知》（昆政办〔2015〕104号）政策规定，结合项目实际，由造价公司及评估公司按照重置成本法结合其使用年限进行造价评估后进行补偿。

4. 属于“8.31”完善用地的，按以下方式进行补偿:

（1）取得《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》，经核实无误的，由评估公司按照相关政策进行房地合一评估，在评估时应充分考虑完善用地等情况，评估报告经审计工作组认可后按评估金额进行补偿。

（2）取得《国有土地使用权证》和《建设工程规划许可证》，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补偿。

（3）仅具有《国有土地使用权证》而无《房屋所有权证》或《建设工程规划许可证》的，实行“房地分离”的原则。地上各类建（构）筑物按照重置成本法进行造价评估后进行补偿。

5. 对于建筑物垂直投影面积以外的土地根据实际情况，按照方案中对应的国有土地使用权收回补偿标准予以补偿。

（六）具有合法产权房屋（住宅）的补偿安置原则

1. 国有土地上具有合法产权房屋（住宅）的补偿安置，以货币补偿、房屋产权调换或货币补偿加房屋产权调换相结合的方式进行，被征收住户可任选其一。

选择全货币补偿的，由评估公司按照相关政策进行评估补偿；选择产权调换的采用以其面积“拆一还一”等建筑面积置换和互补面积差价相结合的方式在安置地块选择安置房源。若所选安置房面积超过被征收房屋实际面积的，超出部分被征收人需书面承诺在交房时按所选安置地块新建安置房的建筑成本价按差额面积补交差价，一次性支付给安置房建设方。

2. 国有土地上具有合法产权的房屋，证载建筑面积低于 55 平方米（含 55 平方米）的，按照 55 平方米进行一次性货币补偿。

（七）国有土地无合法产权房屋的补偿原则

仅具有《国有土地使用权证》但地面房屋无合法产权手续的，实行房地分离的原则，土地按其使用性质区分不同类别予以征收，地面房屋按照重置成本的原则由造价、评估公司结合建筑物

使用年限出具造价及评估报告，经审计工作组认可后按造价及评估金额进行补偿。

（八）补助及奖励

1. 临时安置过渡费

（1）国有土地上的住宅实行货币补偿的，征收人应当向被征收人支付 15 元/ 平方米/月的临时安置过渡费；临时安置过渡费按 3 个月计算；房屋所有权证载明的住宅面积低于 55 平方米的，按 55 平方米计发临时安置过渡费；实行货币补偿的，临时安置过渡费按 3 个月计算；

（2）国有土地上的住宅实行产权调换的，征收人应当向被征收人支付 15 元/ 平方米/月的临时安置过渡费；临时安置过渡期限暂定为 36 个月，从被征收人腾空交验房屋之日起计算，临时安置过渡费每 6 个月发放一次；如 36 个月时限到期未按期交付安置房的，则从逾期之日起按 30 元/平方米/月计发临时安置过渡费。

（3）国有土地上的住宅被拆迁房屋的产权人是持有残疾证的残疾人的，临时安置过渡费按政策每户上浮 20%。安置过渡费从交房验收之日起计算。

2. 搬迁费

（1）住宅搬迁费

采取货币补偿方式的给予每户 2000 元，采取产权调换或者货币补偿加产权调换的给予每户 3000 元。

（2）对部分企业、市场的原材料、货品的搬运及设备的拆装和调试费用，经测绘公司、拆迁公司、造价公司、评估公司、房屋征收部门、房屋征收实施单位共同现场签字确认工程量后，由造价公司依据确认的工程量按国家相关标准出具造价报告、评估公司依据确认的工程量按重置成本的原则结合使用年限，按国家相关标准出具评估报告，经项目审计机构审核确认后，给予被征收企业合理的搬迁及拆装调式补偿。

3. 非住宅停产停业补偿费

根据区位、楼层等因素按以下标准执行:

（1）国有土地非住宅的停产停业补偿费，商业、服务性行业停产停业损失按 3 个月计算，工业生产行业停产停业损失费按 6 个月计算；其中经营性面积补偿最高限额确定为 40—60 元/平方米，非经营性面积补偿最高限额确定为 15—25 元/平方米，一次性支付。

（2）给予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：A.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；B.房屋征收公告发布前持续生产（经营）；C.因征收房屋造成停产停业损失。

4. 搬迁奖励

（1）国有土地上具有合法产权手续的住宅，选择全货币补偿的，在《征收决定》公告发布之日起 35 日（含 35 日）内签订协议，并于签订协议后 15 日内完成搬迁、移交房屋的被征收人，

给予不超过300 元/平方米（以房屋所有权证证载面积为准）的面积奖及户奖每户不超过 5 万元的搬迁奖励费。

（2）国有土地上具有合法产权手续的住宅，选择实物安置的，在《征收决定》公告发布之日起35日（含35日）内签订协议，并于签订协议后15日内完成搬迁、移交房屋的被征收人，给予每户不超过 3 万元的奖励，一处房屋多人共有的，按一户认定。

（3）对国有土地上的企业（非住宅），在规定期限内签订协议、完成搬迁并移交被征收房屋的，可按房屋主体货币补偿金额 1%的比例给予奖励。

5. 对部分被征收房屋存在的特殊装修，经测绘公司、拆迁公司、造价公司、评估公司、房屋征收部门、征收实施单位现场签字确认工程量后，由造价公司、评估公司依据确认的工程量按重置成本的原则结合使用年限，按相关标准出具造价报告、评估报告，经项目审计机构审核确认后，给予相应补偿。

6. 特困补助费

被征收人户籍内户主、直系亲属有下列情况之一的，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。

八、附属物补偿标准参照《昆明长坡国际物流园区征地拆迁补偿安置工作指导意见》（西政办通〔2016〕123 号）执行。非标附属物补偿，由征收实施单位与产权人协商补偿，协商不成的由独立的第三方价格评估机构进行评估确定补偿金额。

九、办理征收补偿协议时，被征收人需移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《征收决定公告》之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，具体如下：

（一）《房屋所有权证》（原件）。

（二）移交《国有土地使用证》（原件），按办理国有土地使用权证收回注销手续的要求提交收回申请、法人身份证明、委托书等相关资料。

（三）其他相关材料（建设规划许可证、建设施工许可证、营业执照、税务登记证及组织机构代码证等其他相关材料）。

（四）签订房屋征收补偿协议后，由房屋征收实施单位持上述权证、征收补偿协议及被征收人的书面委托及时向不动产登记管理部门办理注销登记手续。被征收人应无条件配合房屋征收实施单位完成被征收房屋及土地等相关证件的注销工作。

十、其他事项

（一）被征收房屋及国有土地存在担保、查封、抵押等情形

的，依照国家相关的法律规定执行。房屋征收实施单位在确定被征收人房屋及国有土地没有担保、查封、抵押等情形后，方能签订征收补偿协议及进行付款。

（二）凡在本次征收范围内的被征收人应积极配合征收工作。

（三）征收补偿费支付方式以征收补偿安置协议中约定条款为准。

（四）凡涉及债权债务纠纷和产权不明晰的房屋，均由产权人自行依据国家有关法律、法规落实解决，但不得影响搬迁工作的正常执行。

（五）涉及征收租赁房屋，被征收人与房屋承租人自行解除租赁关系。

（六）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，被征收人应当在搬迁期限内完成搬迁。若被征收人在搬迁期限内拒不搬迁的，将根据国家相关法律、法规规定执行。

（七）被征收人搬迁时不得擅自拆除原房屋内的门、窗、水、电、煤气表等附属设施。被征收人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，并自行完成相关销户手续。

（八）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。

（九）被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在规定的征收期限内未搬迁的，由昆明市西山区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（十）征收过程中，若存在本补偿方案未尽事宜的，按照“一事一议”原则，由房屋征收部门上报西山区人民政府与相关主体会议研究解决，按照会议纪要或确定的补偿方案执行；经西山区人民政府与相关主体研究需上报市政府的，上报市政府同意后，按市政府批复意见办理。

（十一）本征收补偿实施方案仅适用于昆明长坡国际物流园区建设项目 B-14 地块国有土地上房屋的征收补偿。本实施方案由征收实施单位负责组织实施，昆明长坡国际物流园区建设工作指挥部负责解释。

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委办公室。

昆明市西山区人民政府办公室　　2021 年 9 月 15 日印发