昆明市西山区人民政府办公室文件

西政办通〔2022〕117号

昆明市西山区人民政府办公室
关于印发西山景前区市容环境综合整治项目
集体土地及房屋征收补偿安置
实施方案的通知

碧鸡街道办事处，区政府有关各办、局：

《西山景前区市容环境综合整治项目集体土地及房屋征收补偿安置实施方案》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

昆明市西山区人民政府办公室

2022年12月1日

西山景前区市容环境综合整治项目集体土地及房屋征收补偿安置实施方案

西山景前区市容环境综合整治项目位于昆明市西山区碧鸡街道办事处碧鸡社区车家壁、碧鸡关小组，项目的实施有助于推进景区绿化美化，促进生态环境和旅游资源价值提升。为保障被拆迁人的合法权益，依法合规开展西山景前区市容环境综合整治项目集体土地及房屋征收补偿工作，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》、《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地区片综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173号）、《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市集体土地上房屋拆迁补偿安置指导意见的通知》（昆政办〔2015〕103号）等相关法律法规，结合项目的特点和实际情况，制定征收补偿实施方案。

一、征迁范围及相关规定

（一）征迁范围

西山景前区市容环境综合整治项目位于昆明市西山区碧鸡街道碧鸡社区辖区，四至范围：东至道路沿线，西至道路沿线，南至景区转盘，北至车家壁春雨路转盘。最终用地面积最终以规划审批和土地勘测定界为准。

（二）征迁主体、征迁部门、征迁实施单位

征迁主体：昆明市西山区人民政府

征迁部门：西山区城市管理局、西山区自然资源局

征迁实施单位：昆明市西山区人民政府碧鸡街道办事处

（三）凡属本项目实施范围内的房屋所有权单位和个人均为被拆迁人，应服从城市总体规划和西山景前区市容环境综合整治项目建设需要，在规定的征迁期限内完成搬迁。拆迁人按本实施方案履行征地补偿、安置义务。

（四）自本项目《土地征收预公告》（以下简称“公告”）发布之日起，本项目范围内的土地、林木、房屋及水电设施等应当保持现状，有关单位和个人未经批准不得进行下列活动：

1. 新建、改建、扩建、装修各类建（构）筑物；

2. 改变房屋和土地用途；

3. 设立和变更房屋租赁关系；

4. 以被征迁房屋为注册地址办理工商注册登记手续；

5. 房屋的转让、租赁和抵押；

6. 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕房屋的续建；

7. 其他不当增加补偿费的行为。

违反上述规定的，对新增部分在征迁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。对擅自批准的单位和个人，将依法追究责任。

（五）征迁期限、签约期限及奖励时段

1. 征迁期限

自本实施方案实施之日开始计算 30 日，在签约时段内仅设

定一个奖励时段，即：在第一签约时段内签订协议，并完成搬迁且交验合格的给予相应标准的奖励，第一签约时段期限届满不予奖励，具体签约时段为：

2. 签约时段

第一签约时段：自本实施方案实施之日起第 1 日至第 15 日，共 15 日；

第二签约时段：自本实施方案实施之日起第 16 日至第 30 日，共 15 日。

二、土地现状

内容包括本集体经济组织被征收土地的权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等信息基本情况。

三、征迁目的

本次拟征收集体土地用于西山景前区市容环境综合整治项目，符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条的规定，为公共利益的需要可以征收土地的情形。

四、征地补偿标准

（一）集体土地征收补偿按照《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地区片综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173 号）相关规定执行。

（二）集体土地地上附着物补偿标准参照碧鸡街道办事处辖区范围内省市重点项目进行补偿，补偿标准为 20000 元/亩（含

青苗补偿费）。

五、征迁补偿的原则

（一）本次拆迁涉及宅基地上的房屋，被拆迁人可选择货币补偿、房屋产权调换或选择货币补偿加房屋产权调换相结合的方式进行补偿安置。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、附属设施用房的补偿方式，采取一次性货币补偿方式进行。

（二）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”是指房屋和房屋底层占地面积的土地。被拆迁人擅自将原宅基地上房屋改为经营性用途的，仍按宅基地上房屋认定进行补偿。具有完整宅基地批准手续的宅基地上房屋，按照居民小组建房证明认定为“一宗宅基地一栋房屋”，即“每一栋房屋按建筑面积不超过300平方米，建盖楼层不超过四层”的标准进行认定。

1. 楼层达到四层（含四层）、面积超过300平方米的，按300平方米计算;

2. 楼层达到四层（含四层）、面积未超过300平方米的，按四层以下（含四层）的实际面积计算;

3. 楼层未达到四层、面积超过300平方米的，按300平方米计算;

4. 楼层未达到四层、面积未超过300平方米的，按实际面

积计算。

（三）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。如宅基地批准手续未载明面积的，由具备相应房屋测绘资质的专业机构进行测绘，并由被拆迁人、测绘机构、受委托的实施主体、居民小组、社区居委会、街道办事处进行六方共同签证确认

（四）本次被拆迁宅基地上的房屋原则上以幢为单位，结合现状实际情况（主体分离、基础分离、生活分离、户口分离），由居民小组、社区委员会、街道办事处出具的三级证明予以认定。

（五）本次被拆迁宅基地上的房屋，宅基地底层占地面积超过150平方米（含150平方米），且在本幢房屋内居住两代或两代以上直系亲属的，并且居住本房屋的全部人员无其他主体房屋，经过小组、社区和街道办事处出具相关证明，可按照两户或两幢房屋进行拆迁补偿。

（六）对集体出资或村民集资建设的道路、路灯、管网工程等公建设施的补偿，由造价公司及评估公司根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评估报告，经审计部门审核确认后，给予补偿。

（七）违法建筑和超过批准期限的临时建筑以及在《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）发布后违法建盖或加层的房屋一律不予补偿。

六、集体土地上建（构）筑物拆迁安置补偿标准

（一）宅基地上房屋产权调换补偿标准

1. 产权调换回迁安置房屋位置：就近安置于滇池湖滨生态带建设“四退三还一护”安置地块（安置房源及户型以安置房建设单位提供为准）。

2. 房屋产权调换补偿标准

（1）房屋产权调换仅适用于被拆迁宅基地上的房屋，每一宗房屋按“建筑面积不超过300平方米，建盖楼层不超过四层”的标准认定，因此被拆迁人可享受产权调换面积上限为300平方米，剩余部分面积按照本条第（二）项标准进行货币补偿。

（2）被拆迁人自愿选择房屋产权调换补偿方式的，可根据宅基地上房屋的结构形式按照相应比例系数计算可享受产权调换面积，置换回迁安置房。结构比例系数为：

框架结构：按1:1.1补偿安置房；

砖混结构：按1:1补偿安置房；

砖木结构：按1:0.9补偿安置房。

（3）被拆迁人选择安置房建筑面积原则不得超过被拆迁人可享受调换面积。实际安置房建筑面积超出折算后选择安置房建筑面积10平方米以内的（包括10平方米），由被拆迁人按照审计部门审核认定后的安置房成本价进行补差；10平方米以上的，由被拆迁人按照安置地块房屋市场评估价进行补差；实际安置建筑面积不足被拆迁人选择安置房面积的，由拆迁人按照货币补偿

部分标准进行补差。

（二）宅基地上房屋货币补偿标准

1. 本条货币补偿标准仅适用于被拆迁宅基地上的房屋。

2. 被拆迁人自愿选择货币补偿方式的，按照“每一宗房屋按建筑面积不超过300平方米，建盖楼层不超过四层”标准认定面积，并可按本条标准享受一次性货币补偿，具体补偿标准如下（不含室内外装修）：

框架结构：3600元／平方米；

砖混结构：3400元／平方米；

砖木结构：3000元／平方米。

3. “空砌房”补偿。被拆迁宅基地上的房屋，每幢建盖楼层未超过四层且面积未超过300平方米的，以其实际测量的底层面积为标准计算至四层，以计算后面积（计算后超过300平方米的按300平方米计算）减去实际建筑面积的差计算“空砌房”面积进行补偿。“空砌房”面积按照2500元/平方米予以补偿，不再补助装修，不区分建筑结构。

4. 被拆迁宅基地上的房屋，对建盖楼层四层以上（不含四层）或楼层未超过四层但建筑面积超过300平方米的房屋（含室内外装修）按以下标准补偿：

框架结构：1200元／平方米；

砖混结构：1000元／平方米；

砖木结构：700元／平方米。

（三）货币补偿加房屋产权调换相结合补偿标准

被拆迁人自愿选择货币补偿加房屋产权调换相结合补偿方式的，参照本条第（一）项、（二）项相关补偿标准计算。

（四）装修补偿标准

被拆迁宅基地上的房屋，对实际建盖楼层未超过300平方米，且建盖楼层不超过四层的部分，给予一次性装修补偿，标准如下：

补偿标准	包含项目
300元/平方米	即外墙贴锦砖或水刷石，内墙为木质墙面或幕墙裙，地面铺花岗石、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，顶面为铝塑板吊顶，地面铺地板砖，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。

（五）对集体经济组织建盖的生产、生活、办公用房和附属设施用房及租地建房，按照认定的面积给予一次性货币补偿（含室内外装修）。具体标准如下：

框架结构：1800元／平方米；

砖混结构：1500 元／平方米;

砖木结构：750 元／平方米。

七、奖励及补助

（一）宅基地上的住房，集体经济组织建盖的生产、生活、办公用房、附属设施用房及租地建房，在第一签约时段内签订补偿协议的被拆迁人，每户给予人民币 50000 元的签约奖励，超过奖励时段的不给予签约奖励。

（二）被拆迁宅基地上房屋，在第一签约时段内签订协议的被拆迁人，根据测绘机构认定，建筑面积不超过 300 平方米，且建盖层数不超过四层以内实际建筑面积（针对框架、砖混、砖木房屋货币补偿部分），一次性给予 2500 元/平方米的购房补助，超过奖励时段的不给予。

（三）被拆迁宅基地上房屋，在第一签约时段内签订协议的被拆迁人，根据测绘机构认定，建筑面积不超过 300 平方米，且建盖层数不超过四层以内的实际建筑面积，另行给予 200 元/平方米的面积奖励。

八、物管补助

被拆迁宅基地上房屋，按普通商品住房建筑面积 90 平方米，以 1 元/平方米/月的标准，一次性给予 3 年物业管理补助。

九、搬迁费、临时安置过渡费

（一）搬迁费

1. 选择房屋产权调换方式或选择货币补偿加房屋产权调换

相结合的方式的被拆迁宅基地上的房屋给予每户3000元一次性补偿。

2. 选择货币补偿方式的被拆迁宅基地上的房屋给予每户2000元一次性补偿。

3. 集体自建房或租地建房按测绘机构提供的六方签证认定的建筑物面积，每宗按2000元计发，并给予每平方10元补助。机器设备、物资等搬迁、安装费用，按造价中介机构出具的报告据实补偿。

（二）停产停业补助

集体经济组织建盖的生产、生活、办公用房、附属设施用房及租地建房属于经营性用房（商铺）的，按40元/平方米的标准，一次性计发3个月停产停业补助；属于非经营性用房的，按20元/平方米的标准，一次性计发3个月停产停业补助。

（三）临时安置过渡费

1. 被拆迁宅基地上房屋，选择货币补偿的临时安置过渡费，根据测绘机构认定,建筑面积不超过300平方米(含300平方米)，且建盖层数不超过四层以内的实际建筑面积，按20元/平方米/月的标准计算，一次性计发3个月。

2. 被拆迁宅基地上房屋，选择房屋产权调换方式的临时安置过渡费，按产权调换的建筑面积为基数，以20元/平方米/月的标准计算，每6个月计发一次，截止日期为安置房《交房通知》发布之日。

3. 被拆迁宅基地上房屋，选择货币补偿加房屋产权调换相结合的方式的临时安置过渡费，货币部分按照本项第1条计算，产权调换部分按照本项第2条计算，以20元/平方米/月的标准计算，临时安置过渡费总计算面积不超过300平方米。

4. 被拆迁宅基地上的房屋所有权人户籍内户主、直系亲属是残疾人的，提供残疾证后，临时安置过渡费每户上浮20%。

十、特困补助费

被拆迁人户籍内户主、直系亲属在发布本项目土地征收预公告前有下列情形之一的，提供相应有效证件、证明，每户可以一次性给予5000元的特困补助费：

（一）五保户；

（二）民政部门抚养的孤寡老人；

（三）烈士家属；

（四）城乡低保户；

（五）残疾人。

十一、拆迁补偿款支付

被拆迁人与征迁实施单位签订相关补偿协议后，经跟踪评审单位审核完成后，于十五个工作日内拨付审核认定的50%征迁补偿款；被拆迁人腾空房屋交验合格（水、电、气等相关费用由被拆迁人自行结清）于十五个工作日内拨付审核认定的剩余尾款。如涉及土地、房屋权证收回、注销工作的，被拆迁人协助征迁实施单位完成土地、房屋权证的收回、注销工作。如被拆迁人在规

定期限内拒绝领取征迁补偿款，房屋征迁部门对征迁补偿款将作公证提留。

十二、附属补偿标准见附表。非标附属物补偿，由第三方造价、价格评估机构进行评估确定。

十三、附则

（一）被拆迁房屋涉及人民法院查封、担保、抵押、的，依照国家有关查封、担保、抵押的法律规定执行。

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

（三）被拆迁人不得擅自拆除原房内的门、窗、水、电、太阳能等附属设施。

（四）被拆迁人必须自行结清居住时所使用的水电、有线电视、电话费等相关费用，并办理相关销户手续。

（五）在拆迁拆除过程中因水、电、煤气、通讯电缆等公共设施所发生的专项迁改费用纳入本次征收成本。

（六）根据《中华人民共和国治安管理处罚法》等法律法规，对辱骂、殴打工作人员，阻碍征迁工作的，由公安机关给予处罚，构成犯罪的由司法机关依法追究其刑事责任。

（七）未尽事宜按“一事一议”原则，由相关部门专题研究决定，按会议纪要执行，如有需要，报请区政府及相关职能部门研究决定。

（八）本实施方案由西山区碧鸡街道办事处负责实施并解释。

十四、本实施方案仅适用于西山景前区市容环境综合整治项目征收范围内集体土地上房屋征地拆迁工作。

附表一

附属物及其他构筑物补偿标准

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	180	
5	自来水	户	250	
6	检修槽、砼槽	立方米	400	
7	铁大门	平方米	400	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	308	
11	平板式太阳能	平方米	400	
12	管式太阳能	管	100	
13	钢筋砼化粪池	立方米	500	
14	砖砌化粪池	立方米	400	
15	简易铁棚	平方米	150	
16	排水沟（有盖）	米	65	
17	排水沟（无盖）	米	40	
18	砖砌花台	米	40	

19	石灰池	个	500	
20	水泥地坪	平方米	100	
21	简易房	平方米	200	
22	灶台	个	400	
23	渡槽	立方米	400	
24	室外厕所	座	400	
25	水表	个	50	
26	电表	个	50	
27	电子门禁	套	5000	
28	钢架大棚	平方米	750	
29	土撑房	平方米	400	
30	竹林	蓬	150	
31	胸径25公分以上树木	棵	100	
32	胸径16—25公分树木	棵	80	
33	胸径11—15公分树木	棵	30	
34	胸径10公分以下树木	棵	10	
35	未挂果（胸径1cm以下）	棵	5	
36	未挂果（胸径1cm以上）	棵	30	
37	已嫁接	棵	50	
38	挂果三年以内	棵	60	
39	挂果三年以上	棵	80	
40	盛果期	棵	100	

附表二

进行生产活动的企业所使用的专用管线补偿标准

项 目	补偿标准	备注
1、架空光缆		
4 芯	4.3 万／公里	
6 芯	4.5 万／公里	
12 芯	5.5 万／公里	
14 芯	5.5 万／公里	
22 芯	6.4 万／公里	
24 芯	6.7 万／公里	
36 芯	8 万／公里	
48 芯	9.7 万／公里	
60 芯	11.5 万／公里	
2、直埋光缆		
6 芯	6.8 万／公里	
20 芯	8.1 万／公里	
30 芯	9.5 万／公里	
48 芯	11.9 万／公里	
60 芯	13.3 万／公里	
3、直埋同轴		
6 管	15.7 万／公里	
4、架空电缆		
100 对	3.9 万／公里	

200 对	4.4 万／公里	
200-500 对	6.8 万／公里	
5、管道		
每孔	3.4 万／公里	
6、煤气管		
直径 63 厘米	80 万／公里	
7、水管		
直径 80 厘米	70 万／公里	水泥管
直径 40 厘米	34.5 万／公里	铸铁管
直径 20 厘米	17.3 万／公里	铸铁管
直径 30 厘米	25.5 万／公里	铁管
直径 60 厘米	115 万／公里	铁管
直径 80 厘米	150 万／公里	铁管
8、蓄水池		
30 立方米	1.5 万／座	钢筋砼矩形
80 立方米	3.2 万／座	钢筋砼矩形
400 立方米	6.6 万／座	钢筋砼矩形
9、 泵站	1.8 万／座	钢筋砼矩形
10、电力线		

动力线	8 万／公里	
10KV	7 万／公里	
35KV	7 万／公里	
110KV	13.6 万／公里	
220KV	18 万／公里	
11、35KV 上螺栓铁塔	8000 元／吨	包干价（含基础、征地补偿等费用）
12、10KV 电焊铁塔	1.5 万／基	包干价（含基础、征地补偿等费用）
13、电力钢塔架	1.7 万／架	
14、10-35KV 高压线	7 万／杆公里	
15、低压电力线	5 万／杆公里	
16、普通电讯线	3.5 万／杆公里	
17、6 芯电缆	4.5 万／杆公里	含军用电缆
18、12 芯电缆	5.5 万／杆公里	含军用电缆
19、广播电视线	1.5 万／杆公里	

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　　2022 年 12 月 1 日印发