昆明市西山区人民政府办公室文件

西政办通〔2024〕26号

━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━

昆明市西山区人民政府办公室

关于印发西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目国有土地上房屋征收

补偿实施方案的通知

棕树营街道办事处，区政府有关各办、局：

《西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿实施方案的通知》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿实施方案

西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目位于昆明市西山区人民政府棕树营街道办事处土堆社区，是昆明市推进城乡一体化建设城中村改造的最早重点工程。为促进片区经济发展，完善地区功能及城市基础配套设施，改善居住环境及居住条件，提升地区形象，结合烂尾楼项目清理整治工作要求，加快回迁安置房建设，同时保护征收当事人的合法权益，保障西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿工作的顺利推进，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》、《中华人民共和国民法典》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《住房和城乡建设部关于印发<国有土地上房屋征收评估办法>的通知》（建房〔2011〕77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）等相关法律、法规、规章和政策的规定，结合西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目国有土地上房屋的实际情况，经昆明市西山区人民政府研究决定，对西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目国有土地上房屋实施征收，国有土地使用权收回并给予补偿。现结合项目实际情况，制定本征收补偿实施方案。

一、征收目的、原则及批准文件

（一）征收目的

西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目是昆明市推进城乡一体化建设城中村改造的最早重点工程，为促进片区经济发展，完善地区功能及城市基础配套设施，改善居住环境及居住条件，提升地区形象，确保2024年6月底前实现烂尾楼项目复工复产任务清零，需对西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目范围内的国有土地上房屋进行征收、国有土地使用权同时予以收回。

（二）征收原则

本次征收遵循“公平补偿、决策民主、程序正当、结果公开”的原则。

（三）批准文件

本项目征收符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》（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）》的相关规定，符合公共利益需要，符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，纳入国民经济和社会发展年度计划。

二、征收范围及期限

（一）征收范围

西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目位于昆明市西山区人民政府棕树营街道办事处土堆社区城中村改造三期范围内的国有土地地上房屋（四至和用地面积最终以规划审批和土地勘测定界为准）。

（二）征收期限和奖励时段

1．征收期限

自本项目房屋征收决定（以下简称“房屋征收决定”）公告之日起至项目征收完成之日止。

2．奖励时段

在征收期限内设置两个奖励时段，在不同的奖励时段内签订征收补偿安置协议并完成搬迁的给予不同标准的奖励、优惠，具体奖励时段为:

第一奖励时段：自房屋征收决定公告发布之日起第1日至第15日，共15日；

第二奖励时段：自房屋征收决定公告发布之日起第16日至第30日，共15日；

奖励时段届满未签订征收补偿安置协议完成签约并搬迁的不予以奖励、补贴和优惠。

三、征收主体、征收部门、征收实施单位

房屋征收主体为昆明市西山区人民政府，房屋征收部门为昆明市西山区城市更新改造局、昆明市西山区自然资源局，西山区自然资源局负责办理征收范围内国有土地使用权收回、权证注销工作，征收实施单位为西山区人民政府棕树营街道办事处。

四、凡属西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目国有土地上房屋征收工作实施范围内的单位和个人，自房屋征收范围确定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、转租、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、转租和抵押；

（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。

五、征收补偿原则

（一）在符合国家法律法规和省、市有关规定前提下，坚持“尊重历史、依据现实、以人为本、依法征收”的原则，站在尊重历史的角度解决现实问题，站在统筹全局的高度解决个案问题，做到依法征收，文明征收。

（二）征收期限以西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目国有土地上房屋征收决定公告的时间为准。评估时点为房屋征收决定公告之日。

（三）国有土地上房屋及其他建（构）筑物补偿原则

1．具有《国有土地使用证》和《房屋所有权证》（或《不动产证》）的被征收房屋，由具有相应资质的房地产价格评估机构，根据房屋的实际情况，按照房屋征收评估办法规定，以“房地合一”的原则选用相应的评估方法对被征收房屋价值进行评估。被征收房屋的价值，包括被征收房屋及其占用范围内的国有土地使用权的价值和房屋装饰装修价值。

2．仅具有《国有土地使用证》的房屋，实行“房地分离”原则，土地按下文“国有土地补偿原则”补偿后予以收回，地上各类建（构）筑物由造价公司及评估公司按照“重置成本法”进行造价评估后补偿。

3．涉及8.31土地上的房屋，已完善土地手续的，应当根据不同的土地使用性质，采用相应的评估方法进行评估后补偿；未完善土地手续的房屋，按照“房地分离”的原则执行。

4．具有《国有土地使用证》和《房屋所有权证》（或《不动产证》）的被征收住宅房屋（以下简称“被征收房屋”），被征收人可以选择货币补偿、房屋产权调换、选择货币补偿加房屋产权调换三种补偿方式中任意一种补偿方式进行补偿。

5．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、征收代理单位、被征收人、征收实施单位等多方签章认可。

6．被征收房屋用途的认定。以自然资源部门（原国土部门）核发的《国有土地使用证》、《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，以自然资源部门（原国土部门）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，以自然资源部门（原国土部门）核发的《国有土地使用证》载明的用途为准。

7．住宅性质房屋的奖励户数认定。住宅性质房屋，按一本《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）为一户产权人进行补偿，但《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）上表明有多套房屋的，在计发搬迁费、奖励费以及临时安置费（以下简称“三项费用”）时，在规定的搬迁奖励期限（时段）内，可以以套为户数进行相应奖励，分别计发“三项费用”。除“三项费用”外的其他补偿、奖励，一律按一本《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）为一户产权人计算。

8．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使用现状采用相应的评估办法进行评估后补偿。

9．违法建筑和超过批准期限的临时建筑，一律不予补偿。征收有审批手续且未超过批准期限的临时建筑，依照《中华人民共和国城乡规划法》规定，政府一旦建设须无条件拆除，拆除后可采用成本法评估其建筑物残值予以补偿；征收有审批手续且到期的临时建筑，不积极主动配合拆除的，无条件强制拆除；没有审批手续的临时建筑应当无条件拆除。

10．未办理产权登记或有部分手续的房屋，由被征收人提出申请后，房屋征收部门会同自然资源、住建、监察、审计等部门对房屋合法性、面积和用途进行认定。

（四）国有土地补偿原则

1．划拨土地

依法通过行政划拨方式取得《国有土地使用证》的划拨土地，按原国有划拨土地使用权取得时的成本进行补偿。若原取得成本不足25万元/亩的，按25万元/亩进行补偿。

2．出让土地

（1）原通过招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权，由具有资质的评估机构按照土地批准用途进行评估后补偿。

（2）属于协议出让取得的土地，按原土地使用权取得成本扣减使用年限后给予补偿。若补偿费低25万元/亩，按25万元/亩进行补偿。

（3）属于“8.31”完善用地的，按《昆明市人民政府办公厅关于“8.31”清非用地收储标准的通知》（昆政办〔2023〕35号）及市、区有关规定进行补偿。

（五）涉及该项目被征收房屋的单位及个人，需收回国有土地使用证并注销。如只征收部分土地，国有土地使用证换证的相关费用一并计入土地房屋征收补偿费。

六、住宅性质被征收房屋及其他建（构）筑物补偿标准

（一）货币补偿

1．被征收房屋价值补偿。被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、建筑面积、占地面积、土地性质、使用年限等因素，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照国家和云南省房屋征收评估相关规定及办法评估确定。

2．临时安置费

（1）临时安置费为25元/平方米/月，自交验房屋之日起，以认定的被征收房屋建筑面积为基数，按3个月计算，一次性支付。

（2）《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）载明的住宅建筑面积低于55平方米的，按55平方米计发临时安置费。

（3）被征收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%。

3．搬迁费

采取货币补偿方式的给予每户2000元。

4．房屋装饰装修价值补偿

被征收住宅房屋的房屋装饰装修价值由评估机构进行评估后，依据具有相应资质的房地产价格评估机构按照国家和云南省房屋征收评估相关规定及办法评估确定的价值进行货币补偿。

5．货币补偿奖励费

（1）签约奖励

被征收人在方案规定的奖励时段内签订征收补偿安置协议，且房屋交验合格的，每户按奖励时段给予相应奖励，如超出规定时限则不予奖励。奖励办法如表一：

表一（适用于住宅货币补偿）

|  |  |
| --- | --- |
| **奖励时段** | **签约奖励（元）** |
| 第一奖励时段（自房屋征收决定公告发布之日起第1日至第15日） | 30000元 |
| 第二奖励时段（自房屋征收决定公告发布之日起第16日至第30日） | 10000元 |
| 奖励时段届满未完成签约并搬迁的不予以奖励、补贴和优惠。 |

（2）面积奖励

被征收人在本方案规定的第一奖励时段内签订征收补偿安置协议，完成搬迁并交付被征收住宅房屋的，每户奖励5平方米的套内建筑面积，以5500元/平方米折算为货币进行补偿（适用于住宅货币补偿）。

1. 房屋产权调换

1．房屋产权调换标准：被征收人选择房屋产权调换的，其可享受的房屋产权调换面积标准为：认定的套内建筑面积加上面积奖励的套内建筑面积后按照1:1标准进行房屋产权调换。被征收房屋为住宅（含政府直管公房）原证载建筑面积低于55平方米的，统一按建筑面积55平方米进行就近安置，不再结算55平方米内（含55平方米）被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价，且不再享受本条第6项第（2）目规定的面积奖励。

2．面积互补政策

自回迁安置时，因本项目规划部门审批的房源户型与回迁安置所选户型建筑面积存在差异的，按照下述方式执行：

（1）所选回迁安置房源户型套内建筑面积小于被征收人可享受的房屋产权调换套内建筑面积的（含在签约时段签订协议的面积奖励），由征收人按照以下标准向被征收人进行面积补差：小于套内建筑面积在5平方米（含5平方米）以内的，按照5500元/平方米进行面积补差；小于套内建筑面积超过5平方米（不含5平方米）的，按照本项目《征收决定》发布之日被征收房屋的评估单价对被征收人进行补差。

（2）所选回迁安置房源户型套内建筑面积超出被征收人可享受的房屋产权调换套内建筑面积的（含在签约时段签订协议的面积奖励），由被征收人按照以下标准向征收人进行面积补差：超出套内建筑面积在5平方米（含5平方米）以内的，按照5500元/平方米进行面积补差；超出套内建筑面积超过5平方米（不含5平方米）的，按照本项目市场价进行面积补差。

3．临时安置费

（1）临时安置费为25元/平方米/月，以房屋交验之日起，按照认定被征收房屋建筑面积计发临时安置费，每3个月计发一次。

（2）过渡期限为36个月，自被征收人签订补偿协议并交验房屋之日起算。若回迁安置房在协议约定过渡期限内未能按时交付的，临时安置费从第37个月起至产权调换房屋交付后三个月止，临时安置费按照原协议约定标准的2倍向被征收人支付。

（3）被征收房屋的《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）载明的住宅建筑面积低于55平方米的，按55平方米计发临时安置费。

（4）被征收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%。

4．搬迁费：产权调换或者货币补偿加产权调换方式的给予每户3000元。

5．房屋装饰装修价值补偿

被征收住宅房屋的房屋装饰装修价值由评估机构进行评估后，依据具有相应资质的房地产价格评估机构按照国家和云南省房屋征收评估相关规定及办法评估确定的价值进行货币补偿。

6．房屋产权调换奖励费

（1）签约奖励

被征收人在方案规定的奖励时段内签订征收补偿安置协议，且房屋交验合格的，每户按奖励时段给予相应奖励，如超出规定时限则不予奖励。奖励办法如表二：

表二（适用于住宅产权调换）

|  |  |
| --- | --- |
| **奖励时段** | **签约奖励（元）** |
| 第一奖励时段（自房屋征收决定公告发布之日起第1日至第15日） | 30000元 |
| 第二奖励时段（自房屋征收决定公告发布之日起第16日至第30日） | 10000元 |
| 奖励时段届满未完成签约并搬迁的不予以奖励、补贴和优惠。 |

1. 面积奖励

被征收人在本方案规定的第一奖励时段内签订征收补偿安置协议，完成搬迁并交付被征收住宅房屋的，每户奖励5平方米的套内建筑面积（适用于住宅产权调换）。

7．回迁安置房相关规定

（1）选择产权调换的，回迁地点为就近安置，如后续根据昆明市相关规定采用房票方式安置的，按房票安置相关办法实施。

（2）回迁安置房选房顺序按照“先签协议先选房”原则，以协议签订时确定的协议号先后顺序进行选房。

（3）在回迁安置房完成竣工验收并达到交付条件后交房。

（三）货币补偿加房屋产权调换

被征收人可选择货币补偿和产权调换相结合的方式进行补偿，按照住宅货币补偿及产权调换的相应标准执行。

七、非住宅性质被征收房屋及其他建（构）筑物补偿标准

（一）货币补偿

1．被征收房屋价值（含装修）补偿。按照被征收房屋的造价由评估机构进行评估后，依据具有相应资质的房地产价格评估机构按照国家和云南省房屋征收评估相关规定及办法评估确定的价值实行一次性货币补偿。

2．搬迁费：机器设备、物资等搬迁、安装费用，由征收当事人协商确定，协商不成的，由具有相应资质的评估机构通过评估确定。

3．停产停业损失费：

（1）国有土地上企业的停业补偿费，由征收当事人双方协商确定；协商不成的，由具有相应资质的评估机构评估确定。

（2）实行货币补偿的，商业、服务性行业停产停业损失费按3个月计算，工业生产行业停产停业损失费按6个月计算，一次性支付。

（3）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：

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生产（经营）；

③因征收房屋造成停产停业损失。

4．搬迁奖励

|  |  |
| --- | --- |
| 奖励时段 | 奖励比例 |
| 第一奖励时段（自房屋征收决定公告发布之日起第1日至第15日） | 按主体建筑物（不含构筑物和附属物）补偿金额的4%。 |
| 第二奖励时段（自房屋征收决定公告发布之日起第16日至第30日） | 0元 |
| 第一奖励时段届满后不给予搬迁奖励 |

八、特困补助费

本项目征收决定公告前，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。

九、房屋征收评估原则

（一）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（房屋征收实施单位）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（房屋征收实施单位）或者被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定。

（二）房屋征收部门（房屋征收实施单位）应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示，公示期不少于5日。被征收人对分户评估初步结果有异议的，房地产价格评估机构应当进行说明。存在错误的，应当予以修正。

（三）公示期满后，房屋征收部门（房屋征收实施单位）应当将分户评估报告及时送达被征收人。房屋征收部门（房屋征收实施单位）或被征收人对评估结果有异议的，可以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，房地产价格评估机构应当及时进行复核，复核不得收取费用。被征收人或者房屋征收部门（房屋征收实施单位）对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向云南省房地产评估专家委员会申请鉴定。房屋征收评估、鉴定费用由委托人或者申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，由原房地产价格评估机构承担。经云南省房地产评估专家委员会鉴定后，被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）第二十六条规定处理。

十、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》或《不动产权证书》《房屋共有权证》（原件）；

（二）《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、个人（或法人)身份证明、委托书等相关资料；

（三）其他办理征收补偿事宜需提交的相关材料；

（四）签订房屋征收补偿协议后，由房屋征收实施单位持本条上述权证、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。

十一、征收补偿款的支付

征收实施单位在与被征收人签订相关补偿协议前，须对被征收土地、房屋的担保、抵押、查封等情况进行查询核实，在确保无影响《土地使用证》、《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）收回注销的情况下签订补偿协议；补偿协议签订后十五个工作日内，再次查询确定无影响《土地使用证》、《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）收回注销情况后，拨付补偿协议约定补偿款的50%；被征收人腾空房屋交验合格（水、电等相关费用由被征收人自行结清），且被征收人协助征收人完成《土地使用证》、《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）收回、注销工作，同时在征收补偿协议经跟踪评审单位初审完成后，于十五个工作日内拨付剩余征收补偿款，最终补偿金额以评审认定的金额为准。

十二、附则

（一）房屋征收部门（房屋征收实施单位）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（房屋征收实施单位）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。房屋征收实施单位在辖区政府作出补偿决定前，就被征收房屋的有关事项委托公证机关办理证据保全。

被征收人对补偿决定不服的，可以在法定期限内依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

（二）被征收房屋及土地设定有担保、抵押、查封的，依照国家相关担保、抵押、查封的法律规定执行。房屋征收实施单位在确定被征收人房屋及土地没有查封、抵押等情况或虽有前述情况但各方就解除查封、抵押情况等协商一致的，可签订征收补偿协议，但征收补偿款项严格按照相关法律法规规定及征收补偿协议约定进行拨付。

（三）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。

（四）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。

（五）凡在本次征收范围内的被征收人应积极支持、配合征收工作。

（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）辱骂、殴打房屋征收工作人员、阻碍房屋征收工作的，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）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。

（九）对产权不明晰的房屋及设有抵押权的房屋，依照国家相关法律法规执行。

（十）本征收补偿实施方案仅适用于西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目国有土地上房屋的征收补偿。

（十一）本实施方案由征收实施单位负责组织实施并解释。

（十二）本方案未尽事宜由征收实施单位召集相关部门专题研究，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。

附表:

西山区棕树营街道土堆村（4号片区三期）城中村改造项目相关设施、设备补偿标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 单位 | 补偿标准 | 备注 |
| 1 | 有线电视迁改 | 户 | 250 |  |
| 2 | 电话、宽带移机 | 户 | 108 |  |
| 3 | 太阳能（套）（最高认定每户50管或10平方米） | 管 | 70 |  |
| 平方米 | 300 |  |

若有缺漏未列入以上项目的，按造价、评估公司出具的造价、评估报告进行补偿。

|  |
| --- |
| 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 印发  |