

主城四区及呈贡县行政区域范围内（含三个国家级开发、度假区），暂时实行限定居民家庭购房套数政策。自本通告发布之日起，昆明市户籍居民和非本市户籍居民的同一购房家庭（包括购房人、配偶及未成年子女）在昆明市主城四区及呈贡县行政区域范围内（含三个国家级开发、度假区）只能新购买一套商品住房。商品住房包括新建商品住房和二手商品住房（含达到上市条件的经济适用住房）。”“各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非昆明市户籍居民，商业银行暂停发放购买住房贷款；对贷款购买商品住房首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行贷款首付款比例不得低于50%、贷款利率不得低于基准利率1.1倍的规定。”

因此，若被拆迁人未成年子女名下共有的房屋达到两套或两套以上的，根据上述限购政策，今后其子女不能再购房。

79、开发商在交房时，是否有权选聘物业服务企业为回迁安置房业主提供服务？

答：一般情况下，开发商在交房时，被拆迁人作为回迁安置房业主，均不具备立即成立业主委员会、召开业主大会的条件。

根据《物业管理条例》第二十一条规定：“在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。”，可见，开发商是有权在交房时选聘物业服务企业提供前期物业服务的，但在选聘时应当以招投标方式确定，否则将面临处罚。

昆明市城中村改造拆迁安置法律实务问答

1、昆明城中村改造的基本工作原则是什么？拆迁安置补偿方案应履行什么手续？

答：《昆明市城中村改造征地拆迁补偿安置指导意见》规定，昆明城中村改造的基本工作原则是：一村一策、统筹发展。

各区（县）根据被改造城中村的实际情况，制定相对应的征地拆迁安置补偿方案和实施细则，且应履行的手续是：报市城中村改革领导小组备案。

2、拆迁人/征收人的主要权利义务是什么？

答：拆迁人/征收人在征地拆迁范围内有进行拆迁和拆除活动的权利，有与被拆迁人/被征收人协商、签订房屋拆迁补偿协议的权利，有获得相应收益的权利；同时，拆迁人/征收人的基本义务是严格按照政府审批的改造计划实施改造，严格按照拆迁安置计划提供货币补偿或提供符合国家安全质量标准的房屋，对被拆迁人/被征收人给予补偿安置。

3、被拆迁人/被征收人的范围是什么？被拆迁人/被征收人的主要权利和义务是什么？

答：在城中村改造中，被列入拆迁/征收范围内的单位和个人（含集体土地上的房屋所有人）均为被拆迁人。

被拆迁人/被征收人享有获得拆迁安置的权利；同时，被拆迁人/被征收人在办理拆迁/征收安置补偿事宜时，必须提供相关证明材料以证明权属关系，且证明材料必须是在确定的片区改造征地、拆迁通知/征收决定发布前具有法律效力的文件。被拆迁人/被征收人应当积极配合拆迁人/征收人实施改造，按期腾房。

4、什么是拆迁/征收补偿安置协议？其主要内容应包括什么？

答：拆迁/征收补偿安置协议是拆迁人与被拆迁人/被征收人依照法律规定，就补偿安置和房屋拆除等有关问题所达成的协议。

其主要内容应包括：

- （1）订立协议的主体；
- （2）被拆除房屋的位置、性质、建筑面积、结构等情况；
- （3）补偿安置方式；
- （4）货币补偿金额、支付时间；
- （5）搬迁期限；