

(6) 违约责任;

(7) 争议的处理及需要约定的其他事项。

若实行房屋产权调换的,协议各方还应约定调换房屋的价值、面积、具体位置、交付时间、面积补差金额等事项。

5、城中村改造过程中,拆迁/征收补偿安置的方式有哪些?

答:根据《昆明市城中村改造征地拆迁补偿安置指导意见》的规定,补偿安置方式有两种:货币补偿或者产权调换,被拆迁人/被征收人可以根据自身情况决定补偿方式。同时,鼓励城中村改造工作参与各方,创新思路、创新途径、创新方法,创造具有可操作性的新的安置补偿方式和机制。

6、什么叫原地回迁安置?什么叫异地安置?

答:原地回迁安置又称就地回迁,指拆迁人/被征收人以拆迁改造范围内建盖的回迁安置房对被拆迁人/被征收人进行回迁安置。

异地安置,是拆迁人/征收人以拆迁改造范围外的房屋对被拆迁人/被征收人进行回迁安置,又称为异地产权调换。

7、昆明市城中村改造中拆迁补偿的原则是什么?

答:《昆明市城中村改造征地拆迁补偿安置指导意见》规定,拆迁国有土地上房屋和拆迁集体土地上房屋,适用不同的补偿原则,具体为:

(1) 拆迁国有土地上具有合法产权的建(构)筑物和附着物,按照国家、省有关房屋拆迁管理的规定进行评估,并给予补偿安置;

(2) 拆迁集体建设用地上的建(构)筑物和附属设施,补偿标准由地方政府制定;

(3) 对于农村宅基地上的住宅,按照建盖楼层不超过四层、建筑面积不超过 300 平方米的原则进行补偿安置。

8、城中村改造中,对于国有土地使用权,怎么补偿?

答:根据《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市城市更新改造土地补偿指导意见的通知》的规定,城中村改造过程中,对于取得土地出让手续的,按以下方式补偿:

(一) 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。

(二) 出让土地

1. 通过招标、拍卖、挂牌方式取得的土地

按照土地批准用途扣减已使用年限后,以评估价格为依据协商补偿。

2. 协议出让土地

按照原土地使用权取得成本扣减已使用年限进行补偿。也可双方协商确定补偿,但协商补偿价格不得高于原批准用途扣减已使用年限后的评估价。

3. 通过转让方式取得土地

按照原转让时取得价扣减土地已使用年限后进行补偿。也可双方协商确定补偿,但协商补偿价格不得高于原批准用途扣减已使用年限后的评估价。

若转让时,土地使用权人已向政府作出书面承诺的,按原承诺转让价扣减土地已使用年限后进行补偿。

4. 清理完善手续用地(8·31 用地)

(1) 清理完善手续用地(8·31 用地)按照原土地使用权取得成本加银行同期贷款利息进行补偿。

对已缴清相关规费但未取得土地使用权证的,按前款执行。

(2) 取得成本加银行同期贷款利息测算后低于 25 万元/亩的,可按照 25 万元/亩进行补偿;

(3) 原完善用地手续时已按程序进行过评估备案的,可按备案价补偿;

(4) 按照《昆明市人民政府办公厅关于转发昆明市完善用地手续中已出让土地补缴土地使用权出让价款办法的通知》(昆政办(2010)220 号)要求,已足额补缴土地出让价款完善了用地手续的,可进行评估后补偿。

5. 企业改制用地

(1) 已完成改制,并办理了土地出让手续,取得《土地使用权证》,登记用途为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的,按土地登记用途进行评估,以评估价格为依据进行补偿。

(2) 已完成改制,并办理了土地出让手续,取得《土地使用权证》,但登记用途仍保留为工业用地的,按土地登记用途进行评估,同时,将企业改制时在册职工的安置费用,由国资委认定后与评估价格合计作为补偿标准。

(3) 未完成改制,也未办理土地出让手续的,由国资委认定纳入改制的成本后,再测算补偿价格。

9、宅基地的法律性质是什么?