

答：宅基地属于集体土地，根据《土地管理法》、《昆明市农村宅基地管理办法》规定，本村居民享有宅基地使用权，实行“一户一批”，即：一户村民只能申请一块宅基地，申请时该户村民可依据其家庭成员，共同申请一块宅基地，该宅基地由该户村民的全体家庭成员共同享有使用权。根据法理，若家庭成员去世，则其使用权消灭，其家庭原有宅基地的使用权由现有家庭成员继续居住使用。即宅基地的使用人为本村居民，宅基地使用人只享有使用权，没有所有权。

10、家庭成员如何界定？其对宅基地是否享有权利？

答：家庭成员的界定，其作为家庭成员，应当是本户的全体成员之一。在宅基地使用权问题上，根据《昆明市农村宅基地管理办法》第十一条关于“宅基地面积以户为单位，每户人口以农村户籍实有人数计算”的规定，申请宅基地使用权的家庭成员为本户户籍记载实有人数，同时，根据《昆明市农村宅基地管理办法》第十三条“有下列情况之一的，不得列为家庭人口申请宅基地：（一）另有住房的家庭成员；（二）已婚嫁的子女户口未迁出，但配偶方宅基地面积已达到标准”的规定，尽管已婚嫁，但户口未迁出，其配偶有住房或宅基地的，则不再享有本户宅基地使用权。

11、翻建后的宅基地使用及房屋产权归谁？拆迁补偿时应注意什么？

答：根据目前法院审判实践及宅基地相关法律法规规定，宅基地使用权为本户共享，其翻建无论谁出的钱，均为本户共同使用，即，本户中的个人成员出资翻建了本户宅基地上的房屋，其产权仍由家庭成员共享。

因此，在拆迁翻建后的农村房屋时，可以根据其对房屋修建的贡献大小，分割时予以考虑，在拆迁安置补偿，应当要求家庭成员对拆迁安置的货币补偿、实物补偿（即：回迁安置房）的分配进行约定，避免今后引发纠纷而影响到房屋的拆除。

12、宅基地是否可以继承？

答：根据《中华人民共和国继承法》的有关规定，继承是对被继承人个人享有所有权的财产发生的法律关系。宅基地使用权人对宅基地不享有所有权，同时我国《土地管理法》规定，宅基地所有权属于集体经济组织，故宅基地所有权不可以继承。

13、拆除违章建筑、临时建筑时，是否支付补偿？

答：违章建筑是指没有取得合法审批手续就进行建设的建筑，故拆迁违章

建筑一律不支付补偿。

临时建筑是指单位和个人因生产、生活需要临时搭建的结构简易并在规定期限内必须拆除的建筑物、构筑物或其他设施。临时建筑应有合法批建手续，建设后临时使用，并在批准使用期限后要自行拆除。临时建筑批准期限最长不超过2年，若超期的性质上等同于违章建筑，拆除时一律不予补偿；但是若未超过批准期限的，在拆迁时应给予适当补偿。

14、城中村改造过程中被拆迁人/被征收人办理拆迁补偿协议需提交的证明文件有哪些？

答：一般而言，属片区改造项目拆迁范围内的房屋所有权人办理拆迁补偿安置协议需提交下列证明文件：

（1）商品房、国有、集体土地上的私房、单位房需提交房屋所有权证、土地使用证、单位机构代码证、个人户口册、身份证等相关证件。

（2）租住直管公房需提交公有住房租赁凭证、户口册、本人身份证等相关证件。

15、昆明市对于超过300平米、4层内房屋不补偿的依据是什么？

答：2006年5月，昆明市人民政府颁布了《关于加强农房管理禁止违法加层的通告》（昆政发[2006]24号），该《通告》第三条规定：“农房现状登记时，原审批手续中已明确建房标准的，按照批准的标准登记；没有明确建房标准的，每一户农户以建筑面积不超过300平方米，建盖楼层不超过4层作为登记标准。对符合计划生育有关规定，人口达到分户标准和条件但未实行分户的，登记标准可以适当放宽。凡超过上述任何一个标准，或者本通告发布前，未经审批、未按照规定权限审批、超过批准的用地面积和建房标准任意建盖的楼房、加盖的楼层以及拼建的附属用房一律视为违法建筑。”

可见，上述通告明确规定“没有明确建房标准的，每一户农户以建筑面积不超过300平方米，建盖楼层不超过4层作为登记标准”，超过部分房屋一律视为违法建筑，基于此，违法建筑不予补偿。

16、超出审批范围、补偿范围的建筑部分，在实践中怎么补偿？

答：超出审批范围、补偿范围的建筑，一般指建筑面积超过300平米、楼层超过4层的房屋，超过部分属于违法建筑，原则上不予补偿，但在昆明市各城中村改造中，因实行“一村一策”工作原则，有时也会根据各村情况不同，对于超过部分按照建筑成本给予适当补偿。具体补偿标准应参照被征收片区的补偿方案