

进行确定。

17、城中村改造中拆除非住宅时，应按什么原则补偿？

答：具有合法产权的非住宅房屋，补偿原则是：只能进行一次性货币补偿，不能以产权调换方式安置。

同时，拆除非住宅房屋时，向被拆迁人发放一定金额的停产、停业补助。

18、对于农村集体经济组织建盖的生产用房和附属设施用房应当如何进行补偿？

答：依照《昆明市城中村改造征地拆迁补偿安置指导意见》的规定，集体建设用地上的建（构）筑物征收补偿标准及装修、附属设施补偿标准由地方政府制定，具体可参照《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市主城区集体土地房屋拆迁补偿安置管理办法的通知》（昆政办[2009]53号）附表五的标准进行。

19、农村集体土地被征用时其地上房屋当时未予安置补偿，用地时才拆迁，这种情况下应按何种标准进行补偿？

答：根据《最高人民法院行政诉讼庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复》：“行政机关征用农村集体土地后，被征用土地上的原农村居民对房屋仍享有所有权，房屋所在地已被纳入城市规划区的，应当参照有关规定，对房屋所有权人予以补偿安置。”

由于昆明市城中村改造实现“一村一策、一片一策”的工作原则，故对于上述情况下的被拆迁房屋，补偿标准依据被拆迁房屋所在片区的具体补偿方案予以补偿安置。

20、被拆迁房屋的产权登记人与实际控制人、使用人不一致怎么办？

答：根据“物权效力大于债权效力”的原则，同时依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、昆明市对国有及集体土地征收的相关政策规定，征收补偿的对象应为产权所有人。但在实际拆迁过程中，经常存在房屋产权人与实际控制人不一致的情形，且实际控制人、使用人还实际占有使用被征收房屋。在此情况下若不能很好的协调产权人与实际控制人、使用人的关系将严重影响到拆迁的进度，因此在具体实务操作过程中，应协调好产权登记人与实际控制人、使用人之间的关系，由房屋产权人、实际控制人、使用人签订相关协议，以明确拆迁补偿安置的货币补偿及实物补偿归属和分配问题。

21、拆迁过程中，被拆迁房屋发生毁损、灭失怎么办？

答：处理此种情况的前提是看拆迁人是否已经与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议，以及被拆迁房屋是否已经办理移交手续，从而判定被拆迁房屋毁损、灭失的风险是否发生转移。如已经签订协议且已经办理移交手续，则拆迁人应按规定、约定向被拆迁人进行补偿。如未签订协议且未办理移交手续，则被拆迁房屋毁损、灭失的风险应由被拆迁人承担，但也要参照补偿方案中对此是否有特别规定。

22、城中村改造过程中的“空气房”如何补偿？

答：所谓“空气房”是指被拆迁人房屋的建筑面积小于300m²时，拆迁人仍按300m²的建筑面积进行补差补偿，该补差部分的房屋面积就是俗称的“空气房”。

城中村改造过程中，经常存在被拆迁房屋建筑面积小于产权登记或办理审批手续的面积，因此实践中存在是按产权登记还是实际测量面积进行补偿的问题。一般情况下，应根据被拆迁房屋的实际情况，委托具备房屋测绘资质的测绘公司进行测绘，并根据测绘公司、被拆迁人、拆迁公司共同签字的测绘结果作为进行补偿的依据。此外，对于集体土地上房屋还应以“每一户农户建筑面积不超过300m²，建盖楼层不超过四层”的标准进行认定和补偿。

23、拆迁补偿过程中涉及到分家析产的，如何处理？

答：应让被拆迁房屋的产权人及相关权利人（如继承人、配偶等）就补偿款的分配和领取问题达成一致的书面意见，即所有权利人一致同意将拆迁补偿款项支付给某一个权利人或者支付至某账户，且此书面意见需经过公证机关公证或律师见证。在被拆迁房屋的产权人未能就补偿款达成一致意见的前提下，应暂缓支付或者将补偿款交公证机关依法提存。

24、被拆迁人夫妻双方离婚的，对拆迁补偿安置有何影响？

答：如夫妻双方已就离婚财产分割达成一致的，则拆迁人应根据被拆迁人提供的已生效的离婚法律文书或离婚协议，按照双方一致确定分配方案向相关权利人支付拆迁补偿款项。如被拆迁人尚处于离婚诉讼过程中，应根据双方达成的一致书面协议支付拆迁补偿款。如夫妻双方就拆迁补偿款的分配和领取支付问题未能达成一致意见的，则应暂缓支付或将拆迁补偿款项交公证机关依法提存。

25、集体土地上房屋被买卖的，进行拆迁补偿时应如何处理？