

# 昆明市官渡区人民政府公告

## 第 1 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《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）、《昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见》（昆政办〔2015〕104 号）等相关法律法规，滇池泛亚国际汽车城项目（六甲片区）范围内国有土地上的房屋征收工作已历经发布房屋征收范围，对征收范围内房屋（附着物）的权属、区位、面积等情况组织调查登记并公示调查结果，拟定房屋征收补偿方案并组织论证、公开征求公众意见、根据征求意见修改了方案并及时公布，审议通过了项目社会稳定风险评估等程序，程序合法合规。

经昆明市官渡区第十六届人民政府第 38 次常务会议审议研究，决定对滇池泛亚国际汽车城项目（六甲片区）范围内国有土地上的房屋进行征收，国有土地使用权同时收回。现将《滇池泛亚国际汽车城项目（六甲片区）范围内国有土地上的房屋征收决定》予以公布。《滇池泛亚国际汽车城项目（六甲片区）范围内国有土地上的房屋征收决定》自公布之日起执行。

特此公告

昆明市官渡区人民政府  
2019 年 5 月 8 日



# 滇池泛亚国际汽车城项目（六甲片区）国有土地上房屋征收决定

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《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》（云南省人民政府第195号令）、《昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见》（昆政办〔2015〕104号）等相关法律法规，经昆明市官渡区第十六届人民政府第38次常务会议审议研究，决定对滇池泛亚国际汽车城项目（六甲片区）国有土地上房屋进行征收，国有土地使用权同时收回。现昆明市官渡区人民政府作出房屋征收决定如下：

## 一、征收项目名称

滇池泛亚国际汽车城项目（六甲片区）范围内国有土地上的房屋。

## 二、征收范围

征收范围：福保路以东、广福路以南、枳槽河以西、凯旋利车市以北，具体以滇池泛亚国际汽车城项目土地一级开发土地权属面积示意图为准。

## 三、征收主体

昆明市官渡区人民政府。

## 四、征收部门

昆明市官渡区城市更新改造局。

## 五、征收实施单位

昆明市官渡区人民政府六甲街道办事处。

## 六、征收具体组织实施机构

官渡区滇池泛亚国际汽车城六甲街道土地一级开发整理项目征地拆迁工作指挥部。

## 七、征收补偿方案

《滇池泛亚国际汽车城项目国有土地及房屋征收补偿安置方案》。

## 八、征收实施时间

《昆明市官渡区人民政府关于滇池泛亚国际汽车城项目（六甲片区）国有土地上房屋征收决定的公告》（以下简称公告）发布之日起启动征收范围内的征收工作。

## 九、签约期限

项目征收期限从房屋征收决定公告之日起计算，包括两个阶段：第一阶段（准备阶段），从房屋征收决定公告发布之日起15日内；第二阶段（签约

及搬迁阶段), 第一阶段届满后顺延 90 日内。

#### 十、权利救济

征收范围内的被征收人如对本决定不服的, 可以在公告发布之日起 60 日内依法向昆明市人民政府申请行政复议, 或在 6 个月内依法向人民法院提起行政诉讼。

#### 十一、本征收决定自公告之日起执行

#### 十二、征收现场办公地点、联系人及联系方式

征收现场办公地点: 官渡区六甲街道项目推进中心办公室

联 系 人: 王燕

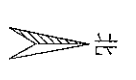
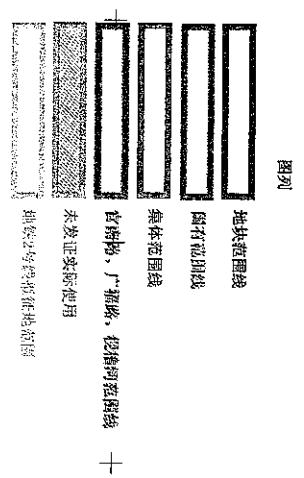
联 系 电 话: 0871-67320619

附件: 1. 滇池泛亚国际汽车城项目国有土地及房屋征收补偿安置方案  
2. 滇池泛亚国际汽车城项目土地一级开发土地权属面积示意图

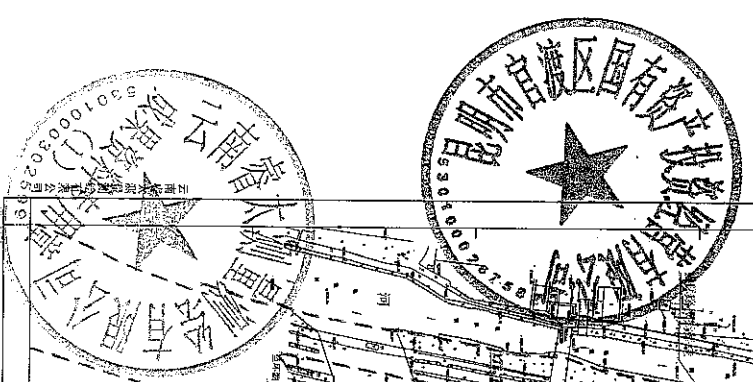
昆明市官渡区人民政府

2019 年 5 月 8 日





地块总面积为：201792.85m<sup>2</sup> (302.6893亩)



2017年12月15日  
2017年12月15日  
2017年12月15日

# 滇池泛亚国际汽车城项目 国有土地及房屋征收补偿安置方案

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》（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）、《昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见》（昆政办〔2015〕104号）等相关法律、法规及政策文件的规定，结合被征收片区实际，制定本方案。

## 第一条 征地拆迁目的

根据昆明市人民政府办公厅公文处理笺批示精神及昆明市土地矿产储备中心、昆明市官渡区人民政府、昆明市土地开发投资经营有限责任公司、昆明市官渡区国有资产投资经营有限公司与云南融寸商贸有限公司共同签订的《土地一级开发整理委托合同》；目前滇池泛亚国际汽车城项目准备开展红线范围内的征地拆迁工作。

## 第二条 征收部门及征收实施单位

征收部门为官渡区城市更新改造局，征收实施单位为官渡区人民政府六甲街道办事处、小板桥街道办事处。

### **第三条 项目批准文件**

昆明市人民政府《关于授权滇池泛亚国际汽车城项目土地一级开发主体的请示（官政请〔2011〕143号）》的公文处理笺；官渡区发改局《关于官渡区滇池泛亚国际汽车城土地一级开发整理项目的意见》。

### **第四条 征收范围及征收期限**

征收范围福保路以东、广福路以南、枧槽河以西、凯旋利车市以北勘测定界图为准，项目征收期限从房屋征收决定公告之日起计算，包括两个阶段：第一阶段（准备阶段），从房屋征收决定公告发布之日起15日内；第二阶段（签约及搬迁阶段），第一阶段届满后顺延90日内。

### **第五条 国有土地补偿**

#### **（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赔偿。

##### **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，可按备案价进行补偿。

（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，由国资部门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，由国资部门认定纳入改制的成本后，再测算补偿价格。

## **第六条 限制行为**

房屋征收决定公告发布后，任何单位或个人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，包括但不限于：

1. 新建、扩建、改建、装修房屋；
2. 改变房屋和土地用途；
3. 土地权属和房屋的出让、转让、分割、抵押、登记发证；
4. 以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；
5. 设立和变更房屋租赁关系；
6. 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕房屋的续建；
7. 分户及户口迁入；
8. 法律规定的其他禁止事项和其它不当增加补偿费的行为。

违反规定实施上述行为的，在安置补偿过程中不予确认，所产生的损失和后果由行为人自行承担。同时，自房屋征收决定公告发布后在房屋征收范围内暂停办理相关手续，暂停期限1年。

## **第七条 房屋的征收评估**

（一）对被征收房屋按照货币补偿的原则进行补偿，对被征收房屋价值的补偿金额，自征收公告发布之日起，由被征收人协商选定的具有相应资质的评估机构，按照《国有土地上房屋征收评估办法》和《云南省国有土地上房屋征收评估技术鉴定管理暂行办法》评估确定房屋的价值进行补偿。协商不成的，由房屋征收部门组织进行投票决定或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

（二）被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

（三）评估结果公示期为 7 日。

（四）征收人或被征收人对评估报告有疑问的，可以向评估机构咨询。征收当事人对房地产评估结果有异议且协商达不成一致意见的，可自收到评估结果之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。被征收人或者征收人对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，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。被征收人对补偿仍有异议的，可依法提起行政复议，也可依法提起行政诉讼。

## **第八条 被征收人办理征收补偿的材料提供及征收房屋的面积、用途、奖励认定办法**

（一）被征收人在办理征收补偿事宜时，必须提供房屋所有权证、土地使用权证等相关证明材料，且该证明材料必须是房屋征收决定公告发布前具有法律效力和政策依据的文件。办理征收

补偿手续时需提交的相关证明材料如下:

1. 被征收人属于单位, 需提交《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《营业执照》及《组织机构代码证》等相关证件;

2. 被征收人属于个人, 需提交《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《户口薄》、《居民身份证》等相关证件。

## (二) 被征收房屋认定办法

1. 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相符的, 或者被征收人对面积认定有争议的, 由具有房屋测绘资质的专业机构进行测绘, 并由测绘机构、征收部门或征收实施单位、被征收人进行三方签证认定。

2. 被征收房屋用途的认定。以国土部门核发的《国有土地使用权证》、规划部门核发的《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, 按照规划部门核发的《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》实施前建成的房屋, 不能提供《建设工程规划许可证》的, 按《国有土地使用证》载明的用途为准。

3. 违法违章建筑和超过批准期限的临时建筑, 一律不予补偿。未超过批准期限的临时建筑按照建造成本结合折旧适当补偿。涉

及国有资产的，按照财政部《行政单位国有资产管理暂行办法》、《事业单位国有资产管理暂行办法》等国有资产管理相关规定执行。

## **第九条 房屋征收补偿方式**

（一）单位或个人具有合法产权的建（构）筑物，依照有关规定，根据被征收房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以评估价格确定货币补偿金额，原则采取货币补偿方式，以房地合一的方式进行征收补偿。被征收房屋的价值，包括被征收房屋及其占用范围内国有土地使用权的价值和房屋装饰装修价值。

（二）附属设施补偿，详见附表三。本方案未明确的附属设施补偿由造价、评估机构认定后给予一次性货币补偿。

（三）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，对积极主动配合拆除的可以给予适当补助，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。

（四）对设有抵押权的房屋，依照国家相关法律法规执行。被征收房屋涉及国有资产处置的，按照财政部《行政单位国有资产管理暂行办法》、《事业单位国有资产管理暂行办法》等国有资产管理相关规定执行。

## **第十条 临时安置费、搬迁费和停产停业损失费**

### （一）非住宅临时安置补助费

按 20 元/月/平米，发放 3 个月，一次性支付。

### （二）搬迁费

非住宅搬迁费：按照被征收人房屋补偿价值的 2‰ 计发，特殊设施、设备的搬迁费根据造价机构造价结果确定。

### （三）停产停业损失费

仅指因征收房屋造成停产停业的直接经济损失，按照以下标准进行补偿：

1. 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。

2. 停产停业补助期限：非住宅房屋具有土地、房屋权属证明，一层按照 60 元/平方米/月计发停产停业损失，二层以上按照 40 元/平方米/月计发停产停业损失。停产停业损失补偿期限，商业、服务性行业按 3 个月计发，其他行业按 6 个月计发。对于特殊用途房屋，可按照被征收房屋征收前效益根据评估机构评估确定停产停业损失。非住宅房屋不具有土地、房屋权属证明，一层按照 30 元/平方米/月计发停产停业损失，二层以上按照 20 元/平方米/月计发停产停业损失，一次性计发三个月。被征收人擅自将住宅

改变为经营性用房的，征收时不予发放停产停业损失补偿。

## **第十一条 奖励措施**

签约期限、实施步骤及奖励办法

### **（一）签约期限**

签约期限为正式实施征收之日起 90 日内。

### **（二）实施步骤**

1. 征收准备阶段：《拆迁公告》发布之日起 15 日内。

2. 征收实施阶段：《拆迁公告》发布之日起 15 日后。

### **（三）奖励时段**

征收实施阶段设立签约奖励时段和搬迁奖励时段。

1. 签约奖励时段：在实施阶段设立三个签约奖励时段，在不同时段内签订协议的给予不同标准的奖励，具体时段为：

第一时段：实施阶段的 1-40 日；

第二时段：实施阶段的 41-60 日；

第三时段：实施阶段的 61-75 日；

75 日以后完成签约的不予以奖励，根据相关规定执行。

2. 搬迁奖励时段：在实施阶段中设立三个搬迁奖励时段，在不同的时段内完成搬迁的给予不同标准的奖励，具体时段为：

第一时段：签约之日起 1-5 日；

第二时段：签约之日起 6-10 日；

第三时段：签约之日起 11-15 日；

搬迁时间计算方式：从完成协议签订后第二日起计算搬迁时

间段。

搬迁奖励时段后完成搬迁的不予以奖励。

#### （四）非住宅奖励措施

签约奖励费及搬迁奖励费，按签订协议及完成搬迁的时段依据附表一的标准给予奖励。

### 第十二条 补偿款支付

被征收人向征收实施单位提交《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）及《国有土地使用证》等相关证件，签订房屋征收补偿协议，并经审计审核后，征收实施单位在 15 个工作日内拨付 50% 的补偿款。协议签订后被征收人需于 15 日内腾空房屋交付征收实施单位，验收合格后征收实施单位拨付剩余 50% 的款项。

### 第十三条 其他相关规定

（一）签订房屋征收补偿协议时，被征收人应当出具注销《国有土地使用证》、《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）、《房屋共有权证》等权属证明的书面委托，由房屋征收实施单位向国土部门、房屋产权管理部门办理注销登记手续。

（二）对产权不明晰的房屋，征收实施单位提出补偿方案，报征收主管部门同意，并在房屋征收范围内公告后实施征收。征收前，征收实施单位向公证机关申请办理被征收房屋有关事项的证据保全。

（三）被征收房屋处于租赁状态的，被征收人负责解除租赁关系后，方可签订补偿协议。

（四）被征收人搬迁时不得擅自拆除原房屋内的门、窗、水、电、煤气等设施。

（五）被征收人必须自行缴清搬迁前所使用的水、电、煤气、有线电视、电话等费用，如未缴纳以上费用的在补偿总款中扣除。

（六）辱骂、殴打工作人员，阻碍征地工作的，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，构成犯罪的移交司法机关依法追究其刑事责任。

（七）监察机关应当加强对参与房屋征收补偿工作的政府有关部门或者单位及其工作人员的监察。

（八）被征收人对征收决定和补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（九）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定方依法申请人民法院强制执行。

#### **第十四条 本方案未尽事宜，按照相关法律、法规及规定执行。**

本方案仅限于滇池泛亚国际汽车城项目六甲、小板桥街道国有土地及房屋征收补偿安置工作，由六甲、小板桥街道征地拆迁指挥部负责具体实施。

附表一:

| 签约奖励时段 | 奖励金额 (元) |
|--------|----------|
| 第一时段   | 30000    |
| 第二时段   | 20000    |
| 第三时段   | 5000     |
| 搬迁奖励时段 | 奖励金额 (元) |
| 第一时段   | 30000    |
| 第二时段   | 20000    |
| 第三时段   | 5000     |

附表二:

| 序号 | 类别   | 补偿标准                 |
|----|------|----------------------|
| 1  | 框架结构 | 900 元/m <sup>2</sup> |
| 2  | 砖混结构 | 700 元/m <sup>2</sup> |
| 3  | 砖木结构 | 500 元/m <sup>2</sup> |
| 4  | 钢架大棚 | 450 元/m <sup>2</sup> |
| 5  | 土木结构 | 300 元/m <sup>2</sup> |
| 6  | 简易房  | 100 元/m <sup>2</sup> |

附表三：

| 序号 | 类别          | 单位             | 补偿标准<br>(元) | 备注       |
|----|-------------|----------------|-------------|----------|
| 1  | 平板太阳能(含水箱)  | m <sup>2</sup> | 300         |          |
| 2  | 真空管太阳能(含水箱) | 管              | 80          | 限 60 管以下 |
| 3  | 电话          | 部              | 308         |          |
| 4  | 水表          | 个              | 50          |          |
| 5  | 电表          | 个              | 50          |          |
| 6  | 铁大门         | 道              | 1200        | 特指院坝大门   |
| 7  | 水泥地坪        | m <sup>2</sup> | 45          |          |
| 8  | 有线电视迁改      | 户              | 250         |          |
| 9  | 化粪池         | 个              | 500         |          |
| 10 | 简易铁棚        | m <sup>2</sup> | 150         |          |
| 11 | 水井、水池       | 座              | 500         |          |
| 12 | 室外厕所        | 座              | 300         |          |
| 13 | 卷帘门         | m <sup>2</sup> | 300         |          |
| 14 | 水箱(桶)       | m <sup>3</sup> | 500         |          |
| 15 | 防盗门         | 道              | 800         |          |
| 16 | 电子门禁        | 把              | 1200        |          |