

昆明市官渡区人民政府

关于对《东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区 A 地块项目国有土地及房屋征收补偿安置方案》公开征求意见的公示

为确保东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区 A 地块项目的顺利实施，维护征地拆迁双方当事人合法权益，进一步完善拆迁补偿标准，官渡区人民政府组织相关部门拟定了《东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区 A 地块项目国有土地及房屋征收补偿安置方案》，已经官渡区规划土地建设工作委员会 2018 年第一次会议审定通过。

根据《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）、《昆明市人民政府关于推行阳光政府四项制度工作实施方案的通知》等规定，现对《东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区 A 地块项目国有土地及房屋征收补偿安置方案》公开征求意见，现将相关事项公示如下：

一、公示内容

《东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区 A 地块项目国有土地及房屋征收补偿安置方案》（征求意见稿），详见附件。

二、公示日期

2019年10月30日至2019年11月30日止（共31日）。

三、征求公众意见的主要事项

本次公示主要征求征收范围内公众对上述方案的意见和建议，进一步完善方案。

四、提出意见和建议的主要方式

在本次公示期间，公众可通过向指定地址发送电子邮件、电话、信函等方式提出关于该方案的意见和建议。

五、反馈方式

意见和建议反馈至官渡区城市更新改造局

QQ: 2151882010@qq.com

电话/传真: 0871-67168706 0871-67366302

通信地址: 昆明市云秀路2898号官渡区国投大厦2413室。

邮编: 650214

附件: 东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区A地块项目
国有土地及房屋征收补偿安置方案

昆明市官渡区人民政府

2019年10月30日



附件:

东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区 A 地块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》（国务院第 590 号令）、《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）、《昆明市城市更新改造土地补偿指导意见》（昆政办〔2015〕34 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、法规及政策文件规定，参照近年来周边区域征收补偿方案，结合被征收片区实际，制定本方案。

第一条 征地拆迁目的

东连接线支线片区位于主城东部建成区边缘地带，是近期城市发展的重点区域。目前片区用地布局混乱，内部道路网密度偏低，教育、医院、商业、文化等配套设施不完善。东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区 A 地块项目的实施，有利于主城东片区的开发建设，对改善城市环境，带动片区经济发展，加快现代新昆明建设具有重要意义。

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金马街道办事处。

第三条 项目批准文件

《关于对东连接线支线片区土地一级开发可行性研究报告的批复》（昆发改投资〔2009〕858号）、《昆明市关于加快推进市属投融资公司改革发展的实施方案》（昆政发〔2008〕34号）、东连接线支线片区土地一级开发委托合同。

第四条 征收范围及征收期限

本项目征收范围：东至寺瓦路，南至东风东路，西至二环东路，北至东连接线快速干道支线，总用地面积约 923 亩，最终以项目实施红线或规划红线范围为准。

项目征收期限从房屋征收决定公告发布之日起计算（共计 90 日），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（特殊情况可延长准备阶段）；第二阶段（实施阶段），第一阶段届满后顺延 75 日。

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原批准用

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，由国资部门认定后与评估价格合计作为补偿标准。

（3）未完成改制，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

房屋征收范围发布后，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：

- （一）新建、扩建、改建、装修房屋；
- （二）改变房屋和土地用途；
- （三）土地权属和房屋的出让、转让、分割、抵押、登记发证；
- （四）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；
- （五）设立和变更房屋租赁关系；
- （六）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕房屋的续

建;

(七) 分户及户口迁入;

(八) 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以确认, 所产生的损失和后果由行为人自行承担。

第七条 房屋征收评估原则

(一) 房屋评估机构由入选云南省评估机构备选库的具有相应资质的房地产评估机构进行评估。

(二) 房屋评估机构由被征收人协商选定; 协商不成的, 由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定, 也可以由房屋征收部门或者被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定。

(三) 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, 自征收公告发布之日起, 由具有相应资质的房地产价格评估机构, 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。

(四) 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。

(五) 房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示, 公示期不少于 5 日。

(六)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,按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

第八条 被征收房屋面积、用途、性质及奖励户数的认定办法

(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》(或《不动产权证书》)、《国有土地使用权证》《营业执照》《组织机构代码证》(统一社会信用代码证书)及税务登记证等相关证件;

2.被征收人属于个人,需提交《房屋所有权证》《国有土地使用权证》《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。被征收房屋所有权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》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。《中华人民共和国城乡规划法》实施前建成的房屋,不能提供《建设工程规划许可证》的,按《国有土地使用权证》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。

4.住宅性质房产的奖励户数认定

住宅性质房产,按一本《房屋所有权证》(或《不动产权证书》)为一户产权人进行补偿,但《房屋所有权证》(或《不动产权证书》)上表明有多套房屋的,在计发搬迁费、搬迁奖励费以及临时安置过渡补助费(以下简称“三项费用”)时,在规定的

搬迁奖励期限（时段）内，可以以套为户数进行相应奖励，分别计发“三项费用”。除“三项费用”外的其他补偿、奖励，一律按一本《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）为一户产权人计算。

未办理产权登记或有部分手续的房屋，由被征收人提出申请后，房屋征收部门会同规划、国土、住建、监察、审计等部门对房屋合法性、面积和用途进行认定。

第九条 房屋征收补偿

（一）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，以房地合一的原则进行征收补偿。

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。被征收房屋为住宅并选择货币补偿方式的，根据签约时段不同，按被征收房屋面积增加奖励面积后乘以评估单价确定货币补偿金额，奖励面积标准如下：

第一时段：奖励 5 m²建筑面积(实施阶段 1-40 日内)；

第二时段：奖励 3 m²建筑面积（实施阶段 41-60 日内）；

第三时段：奖励 1 m²建筑面积（实施阶段 61-75 日内）；

（二）被征收人选择产权调换方式的补偿标准

1.被征收人选择住宅产权调换的，房屋征收部门应当提供用于产权调换的房屋，按套内建筑面积对套内建筑面积的原则，并区分征收范围内安置与异地安置的情况，与被征收人计算、结清

被征收人房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。被征收房屋为住宅（含政府直管公房）原证载建筑面积低于 55 平方米的，统一按建筑面积 55 平方米进行就近安置，不再结算 55 平方米内（含 55 平方米）被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。征收政府直管公房的，应当采用产权调换，征收一户安置赔还一套，用于安置原承租人，并重新签订房屋租赁合同。征收单位自管公房，承租人未与被征收人解除租赁关系的，应当以产权调换的补偿方式保障承租人的房屋使用权。

2.按照房屋套内建筑面积 1:1 的原则进行回迁安置，若房屋所有权证载明的面积不是套内建筑面积，则以具备房屋测绘资质的专业测绘公司实测套内建筑面积为准。选择产权调换房屋建筑面积小于被拆迁房屋面积时，按签订协议时的房屋评估单价进行补差；选择产权调换房屋建筑面积大于被拆迁房屋面积时，差额面积的价格及优惠标准具体如下：

回迁面积小于原产权面积 (S)	回迁面积超原产权面积 (S) (0-10) m ²	回迁面积超原产权面积 (S) (11-20) m ²
按签订协议时被征收房屋评估单价进行补差	按优惠价 4000 元/m ² 购买	按优惠价 5000 元/m ² 购买

（三）装修补偿

由专业的评估公司根据被拆迁房屋的实际建筑面积、装修标准（档次）、新旧程度给予评估确定。

（四）附属设施补偿（详见附表五、附表六）

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。

（五）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。

（六）对产权不明晰的房屋及设有抵押权的房屋，依照国家相关法律法规执行。

第十条 临时安置过渡补助费、搬迁费和停产停业损失费

（一）住宅临时安置过渡补助费

自房屋交验合格之日起按 20 元/平方米/月计发，计发周期为半年支付一次。住宅建筑面积低于 55 平方米的，临时安置补助费按 55 平方米计发。发放临时安置补助费后，由被征收人自行解决临时安置问题，若住宅被征收人符合保障性住房申请条件的，可以向住房保障管理部门申请租住保障性住房作为临时安置

用房，临时安置补助费优先支付保障性住房租金后再支付给被征收人。

选择货币补偿的，按被征收房屋的建筑面积（不含奖励面积）计算临时安置补助费，发放3个月，一次性支付。

选择产权调换的，按房屋建筑面积（不含奖励面积）、根据协议约定的过渡安置期限向被征收人支付临时安置费，直到产权调换房屋交付为止。超过协议约定过渡期限安置的住宅，自逾期之月起至产权调换房屋交付后三个月止，临时安置费按照约定标准的2倍向被征收人支付。

（二）非住宅临时安置过渡补助费

对被征收人具有土地、房屋权属证明的给予每月20元/平方米临时安置费，不具有土地、房屋权属证明的给予10元/平方米临时安置费，以被征收人房屋交验之日起计算，一次性计发3个月。

（三）搬迁费

1.住宅搬迁费：采取货币补偿方式的给予2000元/户，采取产权调换或者货币补偿加产权调换方式的给予3000元/户。

2.非住宅搬迁费：机器设备、物资等搬迁、安装费用，由征收当事人协商确定，协商不成的，由具有相应资质的评估机构通过评估确定。

（四）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，工业、生产行业按 6 个月计发。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。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。

第十一条 征收时段设立及奖励措施

（一）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。

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。

3.选择产权调换的，依照“先签先选”的原则，按照签订补偿安置协议且按协议完成搬迁的时间先后排序对安置房屋进行选择。

（二）住宅奖励措施

1.签约奖励：根据不同签约时段，在被征收人签订房屋征收补偿协议后给予一次性相应的货币奖励，超出时段的不予奖励，具体奖励标准见附表一。

2.搬迁奖励：根据不同搬迁时段，在被征收人及时搬迁并将房屋交验合格后给予一次性相应的货币奖励，超出时段的不予奖励，具体奖励标准见附表二。

3.面积奖励：根据不同搬迁时段，按照被征收房屋面积给予

不同档次的面积奖，超过规定时段搬迁的，不给予奖励，具体奖励标准见附表三。

（三）非住宅奖励措施

给予签约搬迁奖励:在规定时间内完成搬迁的非住宅，根据被征收房屋面积，以房屋市场评估价值为基数，按不同时段给予奖励，具体奖励标准见附表四。

第十二条 特困补助费

被征收人户籍内户主、直系亲属有下列情况之一的，提供相应有效证件、证明，每户可享受一次性不超过 5000 元特困补助费。

- （一）五保户；
- （二）民政部门抚养的孤寡老人；
- （三）烈士家属；
- （四）城乡低保户；
- （五）残疾人。

被征收人户籍内户主、直系亲属持有残疾证明的，临时安置过渡补助费按照标准上浮 20% 给予补助。

第十三条 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《国有土地使用权证》等相关证件，并签订协议后，征收实施单位在房屋征收补偿协议审计完成后 15 个工作日

拨付 50%的补偿款;

签订协议后被征收人于 15 个工作日内腾空房屋交付征收实施单位验收合格, 房屋征收补偿协议审计完成后 15 个工作日内拨付剩余 50%的款项。

第十四条 其他相关规定

(一) 在征收项目范围内国有土地上的房屋所有权单位和个人均为被征收人。被征收人应服从城市总体规划建设要求, 在规定的搬迁期限内完成搬迁。征收人按照征收补偿方案对被征收人进行补偿、安置。

(二) 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。

(三) 对产权不明晰的房屋, 征收实施单位提出补偿方案, 经征收部门审核后, 报请官渡区人民政府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。

(四) 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。

(五) 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, 如有拆除, 则在补偿中扣除相关损失。

(六)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。

(七)辱骂、殴打工作人员,阻碍征地拆迁工作的,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。

(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。

第十五条 本方案仅限于东连接线支线片区(官渡辖区)凉亭片区A地块国有土地及房屋征收补偿安置工作,由金马街道办事处负责具体实施。

第十六条 本方案未尽事宜,按照相关法律、法规及规定执行。

附表一:

签约奖励时段	奖励金额(元/户)
第一时段	30000
第二时段	20000
第三时段	10000

附表二：

搬迁奖励时段	奖励金额（元/户）
第一时段	30000
第二时段	20000
第三时段	10000

附表三：

签约奖励时段	选择产权调换 奖励建筑面积 (m^2)	选择货币补偿奖励金 额(按房屋实测建筑面 积元/ m^2)
第一时段	5	300
第二时段	3	200
第三时段	1	100

附表四：

非住宅签约搬迁奖励时段	奖励比例
第一时段	4%
第二时段	3%
第三时段	2%

附表五：

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

附表六：

序号	类别	单位	补偿标准 (元)	备注
1	平板太阳能(含水箱)	m ²	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	250	
5	电表(两相)	个	350	
6	电表(三相)	个	2000	
7	铁大门	道	1200	特指院坝大门
8	水泥地坪	m ²	45	
9	有线电视迁改	户	250	
10	化粪池	个	500	

11	水井、水池	座	500	
12	室外厕所	座	300	
13	卷帘门	m ²	300	
14	水箱（桶）	m ³	500	
15	防盗门	道	800	
16	电子门禁	把	1200	
17	石档墙	m ³	135	
18	排水沟（有盖板）	米	65	
19	排水沟（无盖板）	米	40	
20	灶台	个	300	
21	砖砌花台	米	40	
22	主体建筑外并层高在 2.3 米以上的临时建筑（砖墙石棉瓦顶或铁皮顶）	m ²	200	
23	主体建筑外的简易房	m ²	100	
24	砖石围墙（2.3 米以上）	米	280	标准围墙
25	铁芯栅栏	米	200	
26	土围墙	米	70	