官渡区滇池流域水环境保护治理工程（六甲街道）国有土地及国有土地上房屋征收补偿方案

（送审稿）

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》（国务院令第590号）、《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）、《云南省滇池保护条例》、《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）、《昆明市人民政府办公厅关于完善“8·31”清非用地手续的通知》（昆政办〔2019〕7号）、《云南省住房和城乡建设厅<关于转发住房和城乡建设部办公厅关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知>的通知》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。

1. 征地拆迁目的

滇池是世界关注的高原湖泊，是长江上游生态安全格局的重要组成部分，是我国重点治理的“三河三湖”之一。滇池的环境问题受到党中央、国务院的高度重视，治理滇池已成为全国生态环境保护和水污染治理的标志性工程。按照习近平总书记提出的“节水优先，空间均衡，系统治理，两手发力”的治水思路，认真落实国务院《水污染防治行动计划》，以环境质量改善取信于民，深入推进以滇池为重点的水环境综合治理，构建人与城市、城市与自然发展的生态家园，该项目符合公共利益的需要。

1. 征收部门及征收实施单位

土地征收部门为官渡区自然资源局；

房屋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。

第三条 项目批准文件

《昆明市人民政府关于印发滇池流域水环境保护治理“十三五规划（2016-2020年）的通知》（昆政发〔2017〕20号），《昆明市官渡区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，《昆明市官渡区2018年国民经济和社会发展计划执行情况与2019年国民经济和社会发展计划的报告》及决议。

第四条 征收范围及征收期限

征收范围：昆明市官渡区人民政府六甲街道办事处辖区范围内涉及滇池流域水环境保护治理范围内国有土地及国有土地上房屋，最终以实际勘测定界成果为准。

征收期限：项目征收期限从房屋征收决定公告之日起算共计30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10日内；第二阶段（签约及搬迁阶段）第一阶段届满后顺延20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）

按照《昆明市人民政府办公厅关于完善“8·31”清非用地手续的通知》（昆政办〔2019〕7号）执行。

第六条 限制行为

房屋征收范围公告发布后，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：

（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）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。

1. 被征收房屋面积、用途、性质的认定办法

办理征收补偿协议时，被征收人需提交如下相关证明文件，被征收人出具的下述证照及相关证件必须是具有法律效力或行政效力的文件，方可办理征收补偿手续：

（一）《中华人民共和国房屋所有权证》（或《中华人民共和国不动产权证书》）、《中华人民共和国国有土地使用证》（原件）。

（二）办理上述权证注销手续相应材料（如法人身份证明、委托书等相关资料）。

（三）其他相关材料（建设规划许可证、建设施工许可证、营业执照、税务登记证及组织机构代码证等其他相关材料）。

（四）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《中华人民共和国房屋所有权证》(《中华人民共和国不动产权证书》)的，以《中华人民共和国房屋所有权证》(《中华人民共和国不动产权证书》)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、被征收人等进行多方签证认定。

**2.被征收房屋用途、性质的认定**。以国土部门核发的《中华人民共和国国有土地使用证》、规划部门核发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》、房产管理部门核发的《中华人民共和国房屋所有权证》(《中华人民共和国不动产权证书》)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《中华人民共和国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《中华人民共和国建设工程规划许可证》的，按《中华人民共和国国有土地使用证》载明的用途为准。

**3.未办理产权登记或有部分手续的房屋**。未办理产权登记或有部分手续的房屋，由区级各部门按照各自职能职责依法依规对征收范围内未登记建筑合法性、面积和用途进行调查认定和处理。。认定为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，按照相关规定执行。

第八条 房屋征收补偿方式

（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，因该项目属于滇池保护治理的公益项目，原则上采取货币补偿的方式，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，详见附表二、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，依法强制拆除；没有审批手续的临时建筑应当无条件拆除。

第九条 房屋征收评估原则

（一）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。

（二）对被征收房屋价值的补偿，自征收决定公告发布之日起，由被征收人协商选定的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。

（三）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。

（四）房屋征收部门、实施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。

（五）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。鉴定结果未改变的，鉴定评估费用由申请人承担，鉴定结果改变的，鉴定评估费用由房地产评估机构承担。经鉴定后，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。

第十条 征收补偿标准

**（一）建（构）筑物补偿：**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、装修标准（档次）、新旧程度等因素，以评估价格确定货币补偿金额，以房地合一的方式进行征收补偿。

**（二）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。

**（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，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。

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。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。非住宅房屋具有部分土地、房屋权属证明的一层按照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。

第十一条 奖励措施

被征收人在规定的时限内签订补偿安置协议、完成搬迁且房屋交验合格的，根据被征收房屋面积，以被征收房屋价值为基数，按不同时段给予搬迁奖励，具体奖励标准见附表一。

**附表一:**

|  |  |
| --- | --- |
| 非住宅搬迁奖励时段 | 奖励比例 |
| 第一时段（1-10日） | 4% |
| 第二时段（11-20日） | 3% |

第十二条 补偿款支付

被征收人向征收实施单位提交《中华人民共和国房屋所有权证》(《中华人民共和国不动产权证书》)及《中华人民共和国国有土地使用证》等相关证件，签订协议并经审计完成后拨付50%的补偿款；被征收人腾空房屋验收合格并交付征收实施单位后拨付剩余50%的款项。

第十三条 关于历史文化资源保护的相关规定

按照“保护弘扬中华优秀传统文化，延续城市文脉，保留中华文化基因”的工作要求，在项目征收范围内涉及历史文化遗产、历史文物、历史文化街区和历史建筑等历史文化资源的，必须严格落实有关保护管理规定要求，做好普查、专家论证、保护相关工作。特别是改造面积大于1公顷或涉及5栋以上具有保护价值建筑的项目，由区文化和旅游局牵头，辖区街道办事处、区住建局、区城改局、区自然资源局、区民政局、区民宗局和相应国有平台公司等配合，组织专家评估论证，评估论证结果应在论证结束后5个工作日内将评估论证结果报送市住房和城乡建设局备案，制定相关保护方案，落实相应保护措施后，才能启动对相关区域和建筑的拆迁工作。

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。

（二）签订房屋征收补偿协议时，被征收人应当出具注销《中华人民共和国国有土地使用证》、《中华人民共和国房屋所有权证》(《中华人民共和国不动产权证书》)、《中华人民共和国房屋共有权证》等权属证明的书面委托，由房屋征收实施单位向相关部门办理注销登记手续。

（三）签订补偿协议前，被征收人应如实提供被征收土地、房屋是否存在担保、抵押、查封等情况。被征收房屋设有担保、抵押、查封的，依照国家相关的法律规定执行。房屋征收实施单位在签订征收安置补偿协议及进行付款前，须对被征收土地、房屋的担保、抵押、查封等情况进行查询核实，并确保无影响《中华人民共和国国有土地使用证》《中华人民共和国房屋所有权证》(《中华人民共和国不动产权证书》)收回注销的情况。

（四）被征收房屋处于租赁状态的，被征收人应负责解除租赁关系并清租、腾空房屋交付征收实施单位验收合格。

（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）在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由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作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。作出补偿决定前，由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。

（八）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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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 本方案仅适用于官渡区滇池流域水环境保护治理工程（六甲街道办事处）国有土地及房屋征收补偿安置工作，由六甲街道办事处负责具体实施并解释。

第十六条本方案未尽事宜，按照相关法律、法规及规定执行。

**附表二：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 结构 | 补偿标准 |
| 1 | 框架结构 | 900元/㎡ |
| 2 | 砖混结构 | 700元/㎡ |
| 3 | 砖木结构 | 500元/㎡ |
| 4 | 钢架大棚 | 450元/㎡ |
| 5 | 土木结构 | 300元/㎡ |
| 6 | 简易房 | 100元/㎡ |

**附表三：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 单位 | 补偿标准（元） | 备注 |
| 1 | 平板太阳能（含水箱） | ㎡ | 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 | ㎡ | 45 |  |
| 8 | 有线电视迁改 | 户 | 250 |  |
| 9 | 简易铁棚 | ㎡ | 150 |  |
| 10 | 卷帘门 | ㎡ | 300 |  |
| 11 | 水箱（桶） | m3 | 500 |  |
| 12 | 防盗门 | 道 | 800 |  |
| 13 | 电子门禁 | 把 | 1200 |  |