

官渡区矣六街道高楼房村、福宜高速矣六段、轨道交通广卫大架修基地项目国有土地及国有土地上房屋征收补偿安置方案

根据《中华人民共和国民法典》《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》《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）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

官渡区塔密片区三旧改造连片开发项目高楼房村位于官渡区与经济开发区连接处，村内环境“脏、乱、差”现象严重，交通环境极不便利。塔密片区三旧改造连片开发项目高楼房村征地拆迁的实施，有利于片区的开发建设，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。

为完善城际交通系统，优化交通环境，加强区域内的联系，改善投资和发展环境，促使第三产业迅速繁荣，从而极大提升城市形象与品位，增加知名度和对外开放程度，实现区域内跨越式发展，亟待实施昆明（福德立交）至宜良（昆明石复线）高速公路（官渡段）建设工程及征地拆迁工作。

昆明市现有轨道交通 1、2、3、4、5、6 号线，其中地铁 1、2 号线首期、3、4、6 号线工程已建成通车，2 号线二期及 5 号线计划于 2022 年前陆续开通运营。随着轨道交通的全线开通运营，各线路车辆将陆续达到大架修修程，各线路修车需求将出现叠加，形成修车高峰，导致大架修资源配置困难。为解决轨道交通大架修资源配置困难的问题，亟待实施轨道“大架修”建设项目征地拆迁工作。

第二条 征收部门及征收实施单位

国有土地使用权收回部门为昆明市官渡区自然资源局；

房屋征收部门为昆明市官渡区城市更新改造局；

征收实施单位为昆明市官渡区人民政府矣六街道办事处。

第三条 项目批准文件

《昆明市人民政府关于印发昆明市三旧改造连片开发工作方案的通知》（昆政发〔2018〕28 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规划的报告》。

《云南省自然资源厅关于昆明福德立交至宜良高速公路建设项目的用地预审意见》（云自然资源〔2018〕14号）、《云南省发展和改革委员会关于昆明（福德立交）至宜良高速公路（昆石复线）工程可行性研究报告的批复》（云发改基础〔2019〕401号）、《昆明市发展和改革委员会关于印发昆明市2020年省“四个一百”重点建设项目计划的通知》（昆发改投资〔2020〕116号）、《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市“十三五”综合交通发展规划（2016-2020年）的通知》《昆明市官渡区2019年国民经济和社会发展规划执行情况与2020年国民经济和社会发展规划的报告》。

《云南省自然资源厅关于昆明轨道交通广卫大架修基地建设项目的用地预审意见》（云自然资源〔2019〕30号）、《云南省交通运输厅关于昆明轨道交通广卫大架修基地工程可行性研究报告的批复》（云交审批〔2019〕23号）、《云南省发展和改革委员会关于昆明轨道交通大架修基地项目有关事项的函》。

第四条 征收范围及征收期限

征收范围：东至子君山生态修复项目，南至跑马山，西至昆玉路，北至广福路延长线，最终以勘测定界图为准。

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105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；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。

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《中华人民共和国国有土地使用证》，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《中华人民共和国国有土地使用证》，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

征收范围公告发布后，任何单位或个人不得在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确认，所产生的损失和后果由行为人自行承担。

第七条 被征收房屋性质、面积、用途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《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》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《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》）、《中华人民共和国国有土地使用证》《营业执照》及《统一社会信用代码证书》(统一社会信用代码证书)等相关证件；

2.被征收人属于个人，需提交《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》《居民户口簿》、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《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》(或《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》(或《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。《中华人民共和国城市规划法》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.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《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》)为一户产权人进行补偿，但《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》)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《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》)为一户产权人计算。

未办理产权登记或有部分建设手续的房屋，由区级各部门按照各职能职责依法依规对征收范围内未登记建筑合法性、面积和用途进行认定和处理。

第八条 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，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) 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，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。

（三）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。

（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、设有抵押权的房屋及查封等权利限制情况的房屋，依照国家相关法律法规执行。

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，由依法确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 房屋征收补偿标准

（一）住宅补偿标准

1.货币补偿

选择货币补偿方式的，以房地合一的方式进行征收补偿。根据被征收房屋的区位、用途、建筑面积、新旧程度、装修标准（档次）等因素，对被征收房屋进行评估。按被征收房屋面积乘以被征收房屋评估单价确定货币补偿金额。

2.产权调换补偿

被征收人选择住宅产权调换的，按照房屋套内建筑面积对套内建筑面积的原则进行回迁安置，若《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》)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。

3.临时安置过渡补助费

(1) 补偿原则：按照被征收房屋的建筑面积计算临时安置过渡补助费。住宅建筑面积低于 55 平方米的，临时安置过渡补助费按 55 平方米计发。发放临时安置过渡补助费后，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，临时安置过渡补助费优先支付保障性住房租金后再支付给被征收人。

(2) 补偿标准：

①选择货币补偿的，按被征收房屋的建筑面积计算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，发放 3 个月，一次性支付。

②选择产权调换的，按被征收房屋的建筑面积计算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。根据协议约定的过渡安置期限向被征收人支付临时安置过渡补助费，直到产权调换房屋交付为止。临时

安置过渡期定为三十个月。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，临时安置过渡补助费按照约定标准的 2 倍向被征收人支付。

4.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。

（二）非住宅补偿标准

1.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。

2.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。

3.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（或统一社会信用代码证）、税务登记证明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，按照 40-60 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、房屋权属证明的按照 20-30 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

（一）签约期限、实施步骤及奖励办法

1.签约期限：签约期限为正式实施征收之日起 90 日内。

2.实施步骤：

（1）征收准备阶段：《征收决定公告》发布之日起 15 日内。

（2）征收实施阶段：征收准备阶段届满后顺延 90 日内。

3.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 1-30 日；

第二时段：实施阶段的 31-60 日；

第三时段：实施阶段的 61-90 日。

90 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。

（二）具体奖励

1.住宅奖励

（1）签约奖：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。

附表一：

签约期限	住宅
	签约奖励 (元/户)
第一时段	30000
第二时段	20000
第三时段	10000

（2）搬迁奖励：根据不同搬迁时段，在被征收人及时搬迁并将被征收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。

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

（3）面积奖：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。

附表三：

住宅搬迁奖励时段	奖励金额（元/m ² ）
第一时段	300
第二时段	200
第三时段	100

2.非住宅奖励

（1）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，按不同时段给予奖励，具体奖励标准见附表四。

附表四：

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

(2) 市场搬迁按照市级有关规定给予搬迁奖励。

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。

- 1.五保户；
- 2.民政部门抚养的孤寡老人；
- 3.烈士家属；
- 4.城乡低保户；
- 5.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《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》)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。

第十四条 历史文化资源保护

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、区民宗局等相关职能部门和相应国有平台公司配合，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、市自然资源规划局、市文化和旅游局备案，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。

第十五条 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支持项目建设，征收人按照征收补偿方案对被征收人进行补偿、安置。

（二）安置房的住宅专项维修基金、物管费及安置房超面积契税等按国家规定应由产权人承担的费用，由被征收人自行承担。

（三）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》（或《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。

（四）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。

（五）被征收房屋处于租赁状态的，被征收人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后，方可拨付剩余尾款。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）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。

（十）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。

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

(十二) 被征收人在法定期限内即不申请行政复议，也不提起行政诉讼，在补偿决定规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。

第十六条 本方案由昆明市官渡区人民政府矣六街道办事处负责具体实施并解释。

第十七条 本方案未尽事宜，按照相关法律、法规及规定执行。

附表五：

序号	结 构	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	50	
5	电表	个	50	
6	铁大门	道	1200	特指院坝大门
7	水泥地坪	m ²	45	
8	有线电视迁改	户	250	
9	简易铁棚	m ²	150	
10	卷帘门	m ²	300	
11	水箱（桶）	m ³	500	
12	防盗门	道	800	
13	电子门禁	把	1200	