附件：

官渡区关上国际会展片区国有土地收回项目国有土地及房屋征收补偿方案

为确保官渡区关上国际会展片区国有土地收回项目的顺利实施，切实保障被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《土地储备管理办法》、《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及补偿指导意见》（昆政办〔2015〕104号）、《昆明市土地储备管理办法》（昆明市人民政府令第97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

为促进经济和社会发展，改善城市生态，帮助区域资源整合优化，促进产业升级，形成丰富业态，提升区域价值。依照城乡规划法有关规定组织实施官渡区关上国际会展片区国有土地及房屋的城市更新改造。

第二条 征收部门及征收实施单位

国有土地征收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；

国有土地及房屋征收实施单位为昆明市官渡区关上街道办事处。

第三条 项目批准文件

昆明市委常委会第175次会议精神及昆明市政府与云南省康旅控股集团有限公司签订的《国有土地使用权收回框架协议》及昆明市土地矿产储备中心与官渡区人民政府签订的《委托收购国有土地合同》（合同编号：SG-2021-003）。

第四条 征收范围及征收期限

征收范围以官渡区关上国际会展片区国有土地收回项目勘测定界图为准。（最终以实际勘测定界为准）

征收期限：房屋征收期限为120日。从房屋征收决定公告之日起计算共计120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计算共计30日内；第二阶段 签约及搬迁时段:第一阶段届满后顺延90日内，具体以征收决定公告发布时间为准。

具体签约及搬迁时段如下：

第一时段：自准备阶段结束次日起30日内（计30日）；

第二时段：第一时段结束次日起30日内（计30日）;

第三时段：第二时段结束次日起30日内（计30日）。

第五条 被征收房屋建设面积、类型、用途、性质及权属的认定办法

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：

被征收人需提交《中华人民共和国房屋所有权证》、《中华人民共和国国有土地使用证》或《中华人民共和国不动产权证书》、《营业执照》及《统一社会信用代码证》等相关证件，且该证件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。

（一）被征收房屋面积的认定原则：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》（或《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》）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，由具备房屋测绘资质的专业机构进行测绘，并由测绘机构、征收组织实施单位、被征收人进行三方签字认定。

（二）被征收房屋类型、用途、性质的认定：以自然资源局等部门核发的《中华人民共和国国有土地使用证》、《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》或不动产登记部门核发的《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，以自然资源局等部门核发的《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》实施前建成的合法房屋，不能提供《中华人民共和国建设工程规划许可证》的，以自然资源局等部门核发的《中华人民共和国国有土地使用证》载明的用途为准。

（三）被征收房屋权属的认定：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》载明的权利人为准；对产权不明晰的房屋，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的辖区政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。公告期满，对被征收的房屋进行现状保全，按征收补偿决定先行征收。

（四）未办理产权登记或有部分手续的房屋，在作出房屋征收决定前，由区级各职能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。经认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑，不予补偿。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。

1. 国有土地补偿
2. 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。

1. 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。

1. 房屋征收补偿方式
2. 单位具有合法产权的建（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，原则上采取货币补偿的方式,以房地合一的形式进行征收补偿。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。
3. 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自行拆除并不予补偿。
4. 附属设施的补偿按建安成本重置造价并折旧后确定补偿金额。

（四）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。

（五）非住宅的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成果确定。

（六）非住宅房屋停产停业损失：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、服务性行业不低于3个月，工业、生产行业6个月,一次性支付。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，补偿期限为3个月，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。

第八条 奖励措施

（一）在规定的搬迁奖励时段内，对积极配合土地征收补偿工作的被征收人，根据搬迁时间可以享受相应的时段奖励。在签约及搬迁阶段中设定三个搬迁奖励时间段，在不同的时间段内签订协议并完成搬迁的给予不同标准的奖励，具体时段为：

第一时段：实施阶段的第1至30日 （计30日）；

第二时段：实施阶段的第31至60日（计30日）；

第三时段：实施阶段的第61至90日（计30日）；

第三时段届满后，不予奖励。

（二）被征收人在规定搬迁时间内签订征收补偿安置协议并腾房验收合格的，给予一次性搬迁奖励，奖励标准如下:

|  |  |
| --- | --- |
| 搬迁期限 | 非住宅 |
| 搬迁奖励(按被征收房屋的补偿总金额计） |
| 第一时段：1～30日 | 4% |
| 第二时段：31～60日 | 3% |
| 第三时段：61～90日 | 2% |
| 第三时段届满后 | 0 |

（三）市场搬迁按照市级有关规定给予搬迁奖励。

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 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，做好现场调查、专家论证、价值评估、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、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。

第十一条 其它需要明确的事项

（一）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，不予补偿。有关部门在房屋征收范围内暂停办理前述所列事项相关手续，暂停期限1年。

（二）房屋征收实施单位应当依照本方案的规定，对房屋所有权人给予补偿、安置；被征收人应当在搬迁期限内完成搬迁。

（三）被征收房屋已出租的，房屋征收实施单位与被征收人签订补偿协议前，被征收人须与房屋承租人解除租赁协议并清退腾空房屋。

（四）被征收人搬迁时不得擅自拆除原房屋内的门、窗、水、电、煤气表等设施。

（五）被征收人必须自行交纳搬迁前所使用的水、电、煤气、有线电视、电话费等费用，否则房屋征收实施单位有权从补偿费中扣除。

（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，构成犯罪的由司法机关依法追究其刑事责任。

（七）凡在本次征收范围内的被征收人应积极配合征收工作。若在规定期限内拒不搬迁的，将根据国家相关法律、法规的规定依法处理。

（八）被征收人对房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十二条 本方案由关上街道办事处负责具体实施并解释。

第十三条 本方案未尽事宜，按照相关法律、法规及规定执行。