

昆明市官渡区人民政府公告

第3号

根据《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）等相关规定，昆明市官渡区人民政府于2021年11月4日在征收范围内及官渡区政府门户网站公示了《东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区C地块（1号地块）项目国有土地及国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》（以下简称“《补偿方案（征求意见稿）》”），现将征求意见情况及《补偿方案（征求意见稿）》修改情况予以公告。



2022年2月28日

昆明市官渡区人民政府

关于《东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区 C 地块(1 号地块)项目国有土地及国有土地上房屋征收补偿安置方案》征求意见及修改情况的公告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 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 195 号）等相关规定，昆明市官渡区人民政府于 2021 年 11 月 4 日在征收范围内及官渡区政府门户网站公示了《东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区 C 地块（1 号地块）项目国有土地及国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》（以下简称“《补偿方案（征求意见稿）》”），广泛征求公众意见。现将征求意见情况及《补偿方案（征求意见稿）》修改情况公布如下：

一、征求意见情况

2021 年 11 月 4 日至 2021 年 12 月 4 日期间，房屋征收实施单位通过电子邮件、电话、信函、当面收取等方式，收集到部分被征收人的意见、建议，经过整理归纳，部分被征收人的意见、建议主要包括：

（一）被征收房屋货币补偿方面的意见、建议

1. 建议按照被征收房屋实际测量套内使用面积 1:2.5 进行货币补偿。

2.被征收人房屋为公司福利性质住房的，货币补偿按19000 元/平方米的标准补偿。

3.建议按照业主实际面积以市场价 1000 元/平方米-2000 元/平方米支付装修补偿，并于签约时一次性付清。

（二）产权调换及安置工作意见、建议

1.建议按照实际测量套内使用面积 1:2.5 进行产权置换（不含公摊面积）；产权调换涉及的契税、新房装修费、配套设施费、维修基金由征收方承担，并免收回迁房 10 年物业管理费。

2.选择产权调换房屋建筑套内面积大于被拆迁房屋套内面积的，建议由被征收人以 4000 元/平方米购入（不得含带公摊面积）；选择产权调换房屋建筑套内面积小于被拆迁房屋建筑套内面积的，征收部门应按照市场当时商品房单价给予货币补偿，差多少平米补多少平方米。

3.建议先产权调换补偿再搬迁，回迁安置房质量、户型、后期物业管理须与商品房同等，不能用楼梯间、储物间、机房、过道房等废弃空间改造的房屋进行补偿；建议必须原址回迁，并明确回迁安置地址、户型以及不动产权证的办证、发放时间。

4.建议回迁安置房应当按标准进行装修后交付。

5.部分被征收人建议每户免费补偿一个不低于 15 平方米带产权车位；部分被征收人建议每户补偿一个带产权车位或一次性支付 180000 元作为补偿。

6.福利性质的被征收房屋建议按实际测量面积 50 平方米以上的每户给 20 平方米的补偿，小于 50 平方米每户应给 15 平方米的补偿。

7.选择产权调换的建议按照征收房屋实际测量面积计算临时安置补偿费，自房屋交付给征收部门之日起，按照 60 元/平方米/月，一次性支付 12 个月，直到产权调换房屋交付拿到不动产权证为止，如征收部门逾期将以 120 元/平方米/月进行补偿。

（三）附加设施补偿意见、建议

1.太阳能设施补偿：建议对有新型真空管太阳能设施的按照 150 元/根进行补偿；对有老款板式太阳能设施的按照 500 元/平方米进行补偿。

2.电热水器补偿：建议对有保温桶的电热水器设施按照 2000 元/台进行补偿。

3.建议其他附属设施根据情况来定价格。

（四）签约及搬迁补偿意见、建议

建议签约搬迁给予一次性奖励 120000 元/户（包含签约费、搬迁费、奖励费）。

（五）补偿款支付意见、建议

建议于被征收人签订协议后 5 个工作日内付清全部补偿资金，逾期征收部门以 3%/天的利息向被征收人收取违约金。

（六）关于黑土凹仓库征收补偿的意见、建议

1.土地置换：要求按照黑土凹仓库土地实际价值，在辖

区范围内划拨同样价值的地块，置换的土地面积大于或等于仓库现有面积。

2.建（构）筑物补偿：建议以评估价格对建（构）筑物进行补偿。

3.搬迁费补偿：建议根据评估价格确定搬迁补偿金额。

4.停产停业损失费：建议黑土凹仓库按照1层（60元/平方米）+2层（40元/平方米）的标准计算停产停业损失费，计发6个月。

二、意见、建议答复

根据现行法律法规及政策，对征求意见过程中收集的前述意见、建议及《补偿方案（征求意见稿）》修改情况答复如下：

（一）被征收房屋货币补偿问题

根据《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）的规定，被征收房屋的价值，包括被征收房屋及其占用范围内的国有土地使用权的价值和房屋装饰装修价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定；被征收房屋价值的补偿不得低于国有土地上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；被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、使用年限等因素，以房地合一的原则进行征收补偿。该项目补偿方案已明确前述内容，征收补

偿方案的内容符合法律规定，并已对附属设施补偿标准作出明确，关于被征收房屋货币补偿的相关原则、标准不予修改。

（二）产权调换及安置问题

1.（1）根据昆明市人民政府办公厅《关于印发昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见的通知》（昆政办〔2015〕104号）第七条第二款的规定，“被征收人选择房屋产权调换的，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、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价”，被征收人提出按照 1:2.5 的比例进行产权调换的意见、建议无相关法律法规及政策依据，故不予采纳。

（2）根据昆明市人民政府办公厅《关于印发昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见的通知》（昆政办〔2015〕104号）第十二条之规定，“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”，被征收人提出按照实际测量面积 50 平方米以上的每户给 20 平方米的补偿，小于 50 平方米每户应给 15 平方米补偿的意见、建议缺乏相关法律法规及政策依据，故不予采纳。

（3）根据相关税收基本政策，被征收人选择产权调换，且不缴纳房屋产权调换差价的，对回迁安置房屋免征契税；

需缴纳房屋产权调换差价的，仅对差价部分按规定征收契税。故涉及税收缴纳等事宜均应严格按照国家相关税收政策执行，相关建议不予采纳。

（4）涉及产权调换房屋的物管费、车位租赁及购买等优惠，需待房屋征收实施部门与项目开发企业协商后，在项目宣传方案中明确。

2.根据昆明市人民政府办公厅《关于印发昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见的通知》（昆政办〔2015〕104号）相关规定，用于产权调换的房屋在交付时应当符合国家质量安全标准和云南省住宅竣工验收有关要求，产权清晰、无权益争议。本项目补偿安置方案中已明确回迁安置房屋位于凉亭片区范围内就近安置。鉴于片区范围内暂无可匹配的现房房源，故本地块国有土地及房屋征收无法采取现房回迁安置；关于回迁安置房房源位置、户型相关问题，最终须以规划部门审批结果为准。另不动产权证办理期限应以昆明市不动产权办理相关规定为准。

3.鉴于本项目临时安置过渡费支付标准已参照同片区同类型房屋市场租赁价格合理制定，符合根据《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）第十一条第二款之规定，故对于提高临时安置过渡费的建议不予采纳。

4.根据《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）的规定，被征收人选择产权调换

的，按套内建筑面积对套内建筑面积的原则进行产权调换。关于产权调换房屋建筑面积小于或超出被征收房屋部分的处置标准应为：选择产权调换房屋建筑面积小于被拆迁房屋面积的，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 20 平方米以内的，按各区间面积优惠价购买；超出 20 平方米以上的面积价格按安置房所在楼盘中的商品房市场价购买，相关优惠购买建议不予采纳。

5.其他关于装修后交房、车位补偿等意见和建议，由于无相关法律法规及政策依据，故不予采纳。

（三）附属设施补偿问题

1.关于太阳能设施补偿标准已在该地块项目《国有土地及国有土地上房屋征收补偿安置方案》附表六中作出明确规定。

2.关于电热水器补偿的问题，该地块项目《国有土地及国有土地上房屋征收补偿安置方案》作出明确规定：“附属设施补偿，详见附表五、附表六”。

3.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。

（四）签约及搬迁奖励问题

关于提高签约及搬迁奖励金额的意见、建议的，鉴于本项目征收补偿方案已依据《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）对搬迁奖励金额作了

明确规定，故不予采纳。

（五）补偿款支付问题

为依法有序推进征收补偿工作，补偿款的具体支付流程为：签订协议并经审计完成后 10 个工作日内拨付补偿款的 50%；待腾空房屋交付征收实施单位验收合格并经审计完成后 5 个工作日内拨付补偿款的剩余 50%，对补偿款支付时限的意见不予采纳。

（六）黑土凹仓库征收补偿

1.根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一条第一款之规定，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换，集合昆明市对官渡区的定位，官渡区城市总体规划无符合本项目土地置换的工业、仓储等用地指标，因此要求土地置换的建议，缺乏事实和法律依据，无法进行土地置换。

2.关于建（构）筑物补偿的问题，该地块项目《国有土地及国有土地上房屋征收补偿安置方案》已作出明确规定：“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。”

3.关于搬迁费补偿的问题：《补偿方案（征求意见稿）》已明确规定：“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。”

4.关于停产停业损失费的问题：《补偿方案（征求意见稿）》已明确规定：“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和房屋权属证明（“两证”齐全），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。具有部分土地、房屋权属证明的，按 20 元/平方米/月计发停产停业损失，一次性计发三个月。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。”

三、《补偿方案（征求意见稿）》修改情况

（一）《补偿方案（征求意见稿）》第三条项目批准文件中“《昆明市官渡区 2018 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2019 年国民经济和社会发展规划草案的报告》”修改为“《昆明市官渡区 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划草案的报告》”的内容。

（二）由于《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）文件已过有效期，故《补偿方案（征求意见稿）》中第五条第二款第（四）项修改为：“按照昆明市相关政策规定执行”。

《补偿方案（征求意见稿）》修改情况详见《东连接线支线片区（官渡辖区）凉亭片区C地块（1号地块）项目国有土地及国有土地上房屋征收补偿安置方案》。

特此公告。

