

官渡区官渡街道古镇三期国有土地及国有土地上房屋（一阶段）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）、《昆明市人民政府关于印发昆明市城市更新改造土地补偿指导意见的通知》（昆政办〔2015〕34 号）《昆明市人民政府关于印发昆明市征地补偿标准的通知》（昆政办〔2015〕53 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室关于“8·31”清非用地收储标准的通知》（昆政办〔2023〕35 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。

第一条 征收目的

为顺利推进官渡区连片改造项目，促进官渡街道古镇三期的经济发展，完善片区功能及城市基础设施建设，改善居住环境和居住条件，提升居住品质及城市形象，促进产业聚集和优化升级，推动城市经济社会协调发展。

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官渡街道办事处。

第三条 项目批准文件

《昆明市官渡区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五远景目标纲要》（官政发〔2021〕8号）《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明城中村改造三年计划白皮书（2011-2013年）的通知》（昆政办〔2011〕36号）《昆明市人民政府关于印发三旧改造连片开发工作方案的通知》（昆政发〔2018〕28号）《昆明市人民政府关于昆明中心城区官渡区控制性详细规划梳理的批复》（昆政复〔2015〕39号）《昆明市官渡区古镇片区回迁安置房、学校及周边地块控制性详细规划方案的批复》（昆政复〔2022〕68号）。

第四条 征收范围及征收期限

（一）征收范围

涉及官渡街道，项目位于昆明市主城区南侧，东至彩云北路，西至广福路，南至官渡276号路，北至珥季路，最终以实际勘测定界成果为准。

（二）征收期限

项目征收期限从房屋征收决定公告之日起计算（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之日起10日内；

第二阶段（实施阶段），第一阶段届满后顺延 20 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.“8·31”清非用地

按照《昆明市人民政府办公室关于“8·31”清非用地收储标准的通知》（昆政办〔2023〕35 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《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，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

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正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正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 被征收房屋面积、用途、性质的认定办法

（一）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：

1.《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）。

2.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）。

3.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、户口簿、身份证等其他相关材料）。

（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》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。以不动产登记部门核发的《中

华人民共和国不动产权证书》（或自然资源部门、原国土部门核发的《中华人民共和国国有土地使用证》、原房屋管理部门核发的《中华人民共和国房屋所有权证》）、原规划部门核发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》载明的用途为准。如三证认定的用途有差异，按照原规划部门核发的《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，按自然资源部门或原国土部门核发的《中华人民共和国国有土地使用证》载明的用途为准。

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或超过批准期限的临时建筑，一律不予补偿。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。

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。

第八条 房屋征收补偿方式

（一）单位或个人具有合法产权登记的建（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）单位或个人具有合法产权登记的建（构）筑物，被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换方式，也可以选择货币补偿加产权调换方式进行补偿，房屋征收部门应当提供用于产权调换的房屋，产权调换的房屋位于官渡古镇三期项目范围内就近安置。按套内面积对套内面积或等价值产权调换的原则，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）本方案未明确的附属设施补偿由造价、评估机构进行造价、评估，并出具相应报告后按照造价、评估结果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。

（六）对产权不明晰的房屋，设有抵押权或涉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》等相关规定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、征收实施单位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）房屋征收部门、征收实施单位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）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

住宅被征收人选择产权调换的,按照房屋套内面积对套内面积原则进行回迁安置,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面积,则以具备房屋测绘资质的专业测绘公司实测套内面积为准。

住宅被征收人选择产权调换的,根据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时间,给予不同档次的实际安置面积超过应补偿的产权调换建筑面积优惠购买奖励,超过 10 平方米以上按市场价购买。煤气设施、智能系统等配套费以市场成本价计算。奖励标准如下:

搬迁期限	实际安置面积超过产权调换建筑面积 5 平方米以内(含 5 平方米),超面积部分按 7395 元/平方米为基价下浮(%)后优惠价购买	实际安置面积超过产权调换建筑面积 5-10 平方米以内(含 10 平方米,超面积部分按 7395 元/平方米为基价下浮(%)后优惠价购买
第一时段	12%	8%
第二时段	8%	6%
第二时段届满后	0%	

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。《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 30 个月，以房屋拆迁补偿安置协议签订并腾空交房之日起计算。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 3 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.货币补偿

选择货币补偿方式的，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. 产权调换

商业性质房屋选择产权调换的，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》）载明的面积为准，按等价值产权调换的原则进行商业回迁安置。

3. 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。

4. 停产停业损失费：仅指因征收房屋造成停产停业的直接效益损失，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）房屋征收决定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合法批建手续的一层按照 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 3 个月。

房屋征收决定公告发布前已停止生产（营业）的或者被征收人擅自将住宅改变为经营性用房的，征收时不予计发停产停业损失费。

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 30 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 10 日内。

（2）征收实施阶段：征收准备阶段届满后顺延 20 日内。

3.奖励时段：

征收实施阶段设立搬迁奖励时段。

（1）搬迁奖励时段：在实施阶段中设立两个搬迁奖励时段，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 1-10 日；

第二时段：签约之日起 11-20 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) 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，具体奖励标准为：

搬迁奖励时段	奖励金额（元/户）
第一时段	30000
第二时段	15000

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并完成搬迁且房屋交验合格的，根据被征收房屋面积，以被征收房屋的补偿总金额计，按不同时段给予奖励，具体奖励标准为：

非住宅搬迁奖励时段	奖励比例 (被征收房屋评估价值%)
第一时段	4%
第二时段	3%

(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

在签订征收补偿安置协议时，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且在有效期内，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《中华人民共和国不动产权证书》（或《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》）等相关证件，签订征收补偿安置协议并经跟踪审计完成后拨付 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 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。

（十二）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。

（十三）被征收人签订协议后，在领取补偿款通知限定的时间内仍未领取补偿款的，征收实施单位有权委托公证处对拆迁补偿进行公证提存或采取其他方式向被征收人支付补偿款，提存或采取其他方式向被征收人支付补偿款后视为征收实施单位已履行完相关责任，由此产生的费用由被征收人承担。

第十六条 本方案仅限于官渡街道古镇三期国有土地及国有土地上房屋（一阶段）征收补偿安置工作，由官渡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。