

呈贡区滇池明珠广场小学项目国有土地 及国有土地上房屋征收补偿方案

为顺利实施呈贡区滇池明珠广场小学项目内国有土地上房屋征收与补偿工作，依法进行项目内房屋的征收与补偿工作，切实保障被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）《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）等相关法律法规及规章的规定，参照《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）等政策的规定，结合片区实际，特制定本征收补偿方案。

一、征收目的

为全面启动呈贡区滇池明珠广场小学项目建设，加快呈贡区城市化建设，完善教育基础设施，满足区域配套要求，促进国民经济和社会发展，维护公共利益，需对滇池明珠广场小学项目范围内的房屋进行征收拆除，国有土地上房屋被征收的，国有土地使用权一并收回。

二、征收主体、征收部门及实施单位

征收主体为昆明市呈贡区人民政府；

房屋征收部门为昆明市呈贡区城市更新改造局；
土地征收部门为昆明市呈贡区自然资源局；
征收实施单位为昆明市呈贡区人民政府乌龙街道办事处。

三、项目批准文件

（一）《昆明市呈贡区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（二）呈贡区土地利用总体规划（2010-2030 年）；

（三）昆明城市总体规划（2011-2020 年）；

（四）《关于滇池明珠广场小学建设项目可行性研究的批复》；

（五）《昆明市呈贡区人民政府关于同意启动时代俊园小学等四所学校项目建设的批复》；

（六）《滇池明珠广场小学建设项目修建性详细规划》。

四、房屋征收范围、规模及期限

（一）房屋征收范围：滇池明珠广场小学项目地块位于昆明市呈贡区乌龙、雨花、洛龙街道办事处辖区内，项目四至范围：东至无名规划道路，西至谊康北路，南至祥丰街，北至宝珠街。

（若出现一幢房屋或一宗国有土地仅有一部分在红线图范围内的情况，则一幢房屋或一宗国有土地使用权纳入征收或收回）。

（二）征收规模：该项目总用地约 54.5 亩，该项目涉及国有土地约 12 亩，涉及应征收总户数为 3 户，涉及地上建（构）筑物总面积约 1.1 万平方米，最终以实际测绘面积为准。

（三）征收期限：从房屋征收决定公告发布之日起计算，包括二个阶段：第一阶段（准备阶段），从房屋征收决定公告发布之日起 30 日内；第二阶段（签约阶段），第一阶段结束后 30 日内。具体起止时间以房屋征收决定公告发布时间为准。

五、被征收房屋建筑面积、类型、用途、性质、权属及奖励户数的认定

（一）被征收房屋权属、面积的认定原则：被征收房屋经依法登记并取得《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）的，以《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）登记为准；被征收房屋的《房屋所有权证》（或《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、征收部门或征收实施单位、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：以国土部门核发的《国有土地使用证》、规划部门核发的《建设工程规划许可证》、房产管理部门核发的《房屋所有权证》或不动产登记部门核发的《不动产权证书》载明的用途为准。如三证认定的用途有差异，以规划部门核发的《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《建设工程规划许可证》的，以国土部门核发的《国有土地使用证》载明的用途为准。

（三）未经登记的房屋权属、面积、类型、用途及性质的认

定：未经登记的建筑在作出房屋征收决定前，由呈贡区政府组织自然资源部门、房屋征收部门、房屋征收实施单位等有关单位对征收范围内未经登记建筑的合法性、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。

六、非住宅房屋征收补偿方式及征收补偿对象

被征收人可以选择货币补偿、房屋产权调换方式或部分货币补偿和部分房屋产权调换相结合的方式进行补偿，征收补偿对象为征收范围内拥有合法权利的房屋所有权人或土地使用权人。

（一）货币补偿

被征收人采用货币补偿的方式进行补偿，征收补偿对象为征收范围内拥有合法权利的房屋所有权人或土地使用权人。

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的价值。评估时点为房屋征收决定公告之日，由依法选定的具有相应资质的房地产评估机构，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）等相关规定评估确定房屋的价值，采取一次性货币补偿的方式进行补偿。

（二）产权调换

具有合法产权手续的非住宅，产权用途为办公或商铺的，被征收人可选择产权调换方式进行补偿，因该项目地块并无安置房建设，如选择产权调换，协商选择合适的房源，对被征收房屋价

值及拟调换房屋进行评估后，按照被征收房屋价值对等价值 1:1 产权调换，产权调换房屋价值与被征收房屋价值相等部分互不补差价；被征收房屋的价值与选择的调换房屋价值相差部分，按评估价值的差异互补差价。

（三）货币补偿与产权调换方式相结合

具有合法产权手续的非住宅，产权用途为办公或商铺的，被征收人可以根据需要，对被征收房屋一部分选择货币补偿，一部分选择产权调换补偿，各种奖励及补助按一户进行计算。

七、非住宅房屋征收补助、奖励条件和标准

（一）搬迁费

非住宅涉及机器设备、物资等搬迁、安装费用，由依法选定的具有相应资质的评估机构评估确定。

（二）非住宅的时段搬迁奖励

被征收人在规定奖励时段内签订征收补偿安置协议、按照协议约定时限搬迁且房屋交验合格的，每户按签约时段给予相应奖励，如超出规定时限则不予奖励。奖励办法如下：

（签约阶段）签订协议时段	时段搬迁奖励费（元 / 户）
第一时段（自准备阶段结束后 20 天内，共计 20 天）	被征收房屋价值 x4%
第二时段（自第一时段结束后 10 天内，共计 10 天）	被征收房屋价值 x2%

（三）非住宅停产停业损失费

对因征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应当予停产停业损失补偿。停产停业损失费，由具有相应资质的评估机构评估确定。商业、服务性行业停产停业损失费按 3 个月计算，工业生产行业停产停业损失费按 6 个月计算，一次性支付。选择产权调换的，自被征收房屋交验之日起计算，每 6 个月发放一次，直至调换房交房公告发布之日为止。

房屋征收决定公告发布前已停止生产（营业）的或者擅自将住宅房屋改变为生产（经营）性用房的，对被征收人不予计发停产停业损失费。

给予停产停业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。

（四）装修补偿

对被征收房屋的装修补偿由依法选定的具有相应资质的评估机构评估确定。

八、评估机构的选定原则

（一）房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，由征收实施单位组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，也可以由征收实施单位或者被征收人采取摇号、抽签等随

机方式确定。

（二）房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

九、搬迁期限、过渡方式及过渡期限

（一）搬迁期限：被征收人应自签订征收补偿协议之日起 15 日内腾空并交验房屋，同时还应在征收补偿协议签订之日起 5 日内提交被征收范围内《国有土地使用证》《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）、《房屋共有权证》等全部权属证件原件，并出具注销《国有土地使用证》《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）、《房屋共有权证》等权属证件的书面委托，由房屋征收实施单位向相关部门办理注销登记手续。具体以征收补偿协议约定为准。

（二）过渡方式：以停产停业损失费的方式过渡。

（三）过渡期限：符合产权调换并选择产权调换的，自征收范围内被征收房屋交验之日起计发过渡费，每 6 个月发放一次，直至调换房交房公告发布之日为止，过渡期限内由被征收人自行解决过渡房源。

十、资料提供

签订补偿安置协议时，被征收人需提交如下相关证明材料：

（一）《房屋所有权证》或《不动产权证书》、《房屋共有权证》（原件）；

（二）《国有土地使用证》（原件）；

（三）户口册及身份证等相关证件（原件审验后返还，提交

复印件);

(四)其它相关资料(统一社会信用代码证、税务登记证等)。

十一、凡属征收范围内的单位和个人,自《关于呈贡区滇池明珠广场小学项目国有土地上房屋征收范围的公告》发布之日起不得进行下列活动,否则在征收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:

- (一)新建、扩建、改建、装修房屋;
- (二)改变房屋和土地用途;
- (三)国有土地使用权的出让、转让、抵押、登记发证;
- (四)房屋的转让、租赁和抵押;
- (五)已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕房屋的续建;
- (六)以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续;
- (七)分户及户口迁入及法律法规规定的其它事项;
- (八)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以确认,所产生的损失和后果由行为人自行承担。同时,自房屋征收决定公告发布后在房屋征收范围内暂停办理相关手续,暂停期限1年。

十二、土地收回补偿(房地合一以外的土地)

(一)清理完善手续用地(8.31用地)

1. 已缴纳相关规费已取得《国有土地使用证》,按照相关规定完善用地手续的8.31的清非用地,参照《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），按市场评估价协商补偿。

2. 已缴纳相关规费已取得《国有土地使用证》的，但未按照相关规定完善用地手续的 8.31 的清非用地，参照《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），原则上根据土地证载规划用途，按照同区域、同用途片区基准地价进行补偿，具体为：商业用地按 40% 补偿，住宅用地按 50% 补偿，工业用地按照 1.5 倍补偿，综合用地按上述标准平均值补偿（可明确用途的，按各用途平均值补偿；不可明确用途的，按上述三类用途平均值补偿）；如按《昆明市人民政府办公厅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）的规定补偿对被征收人更为有利的，则按照该文件的规定执行。

3. 未取得《国有土地使用证》的 8.31 清非用地，按照原土地使用权取得成本加银行同期贷款利息进行补偿，不足 25 万元 / 亩的，可按照 25 万元 / 亩进行补偿。

（二）其他类型的国有土地使用权收回补偿按照《昆明市人民政府办公厅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）的规定执行。

十三、其他相关规定

（一）征收决定做出前，应做好社会稳定风险评估；

（二）管线迁改由相关单位按行业规定实施迁改；

（三）被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定；

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

（五）涉及征收租赁房屋，由被征收人自行处理与房屋承租人的相关事宜；

（六）被征收人搬迁时不得擅自拆除原房屋内的门、窗、水、电、煤气表等附属设施；

（七）被征收人必须自行结清搬迁前所使用的水、电、煤气、有线电视、电话费等费用。如未交纳以上费用的，在补偿款中扣除；

（八）鉴于可能出现规划调整以及测量误差等问题，选择的安置房面积和最终交付的安置房面积可能存在相应的面积误差，被征收人办理产权证书的面积以实测面积为准，调换过程中产生税费的，按照国家有关规定办理；

（九）监察机关应当加强对参与房屋征收与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）凡在本次征收范围内的被征收人应积极配合征收工作，支持滇池明珠广场小学项目。被征收人与征收实施单位在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由房屋征收部门报请征收主体依法作出补偿决定，并依法申请强制执行；

（十一）在征收房屋过程中，如有威胁、侮辱、殴打房屋征收实施单位工作人员或以其他行为阻碍工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任；

（十二）未尽事宜根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《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）及《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）相关政策规定执行；

（十三）本征收补偿方案仅适用于呈贡区滇池明珠广场小学项目国有土地上房屋征收补偿；

（十四）补偿方案报经呈贡区人民政府批准正式印发后生效，由征收实施单位负责解释、实施。