# 昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造项目第二批次〔含呈贡区兴呈路（石龙路-呈祥街）改扩建项目〕国有土地及国有土地上房屋

# 征收补偿方案

为稳妥有序推进昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造项目内国有土地上房屋征收与补偿，依法进行项目范围内第二批次国有土地上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，结合片区实际和项目推进需要，特制定本征收补偿方案。

一、征收目的

为分期分批加快推进昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造项目，改善片区居住环境，拓宽城市空间、完善城市配套，有序加快片区配套路网建设，有效提升片区整体区域形象，推进城市空间结构优化和品质提升，需对昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造项目范围内第二批次〔含呈贡区兴呈路（石龙路-呈祥街）改扩建项目〕国有土地上房屋进行征收拆除, 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；

土地使用权收回部门为昆明市呈贡区自然资源局；

房屋征收具体组织实施机构：呈贡区龙街村片区城中村改造项目指挥部；

房屋征收委托实施单位：呈贡区人民政府龙城街道办事处。

三、项目批准文件

（一）《昆明市呈贡区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

（二）《呈贡区土地利用总体规划（2010-2020年）调整方案》；

（三）《昆明城市总体规划》（2011-2020年）；

（四）《昆明市住房和城乡建设局关于将呈贡区龙街村片区列入城市更新改造计划的复函》；

（五）呈贡区发展和改革局《有关于昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》；

（六）《关于呈贡区兴呈路（石龙路-呈祥街）改扩建工程可行性研究报告的批复》（呈发改复〔2022〕45号）；

（七）《呈贡区控制性详细规划梳理完善》；

（八）其他相关批准文件。

四、房屋征收范围、规模及期限

（一）房屋征收范围：昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造项目位于昆明市呈贡区龙城街道办事处辖区内，项目第二批次〔含呈贡区兴呈路（石龙路-呈祥街）改扩建项目〕国有土地上房屋征收范围：东至龙街社区居民委员会、玫瑰路，西至云南颐岭置业有限公司（海岸城）、CG-WL-C6-01-01规划地块，南至规划78号路，北至兴呈路（原锦辉大酒店），其中兴呈路（石龙路-呈祥街）改扩建项目国有土地上房屋征收四至范围为：东至龙街社区居民委员会，西至云南颐岭置业有限公司（海岸城），南至规划道路（呈祥街），北至兴呈路（原锦辉大酒店），详见昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造项目第二批次〔含呈贡区兴呈路（石龙路-呈祥街）改扩建项目〕国有土地上房屋征收范围图，若出现一幢房屋仅有一部分在红线图范围内的情况，则一幢房屋纳入征收，已被其他项目、其他批次征收的房屋不再纳入本次征收范围。

（二）征收规模：项目第二批次国有土地上房屋征收范围内涉及国有土地面积约为105亩，应征收总户数为136户，需拆除国有土地上建（构）筑物总面积约为6.8万平方米（最终以实际测绘面积和调查结果为准）。

（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45日内；第二阶段（签约阶段），签约阶段启动公告发布后75日内。具体起止时间以房屋征收决定公告、签约阶段启动公告发布时间为准。

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、城市管理部门、住建部门、司法部门、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。

违法建筑或超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（四）住宅性质房产的奖励户数认定：住宅性质房产，按一本《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）为一户产权人进行补偿，但《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）上载明有多套房屋的，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《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）为一户产权人计算。

六、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）住宅补偿方式

1．货币补偿

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评估办法》等相关规定评估确定房屋的价值进行补偿。

2．产权调换

被征收房屋为住宅的，按照征收房屋套内建筑面积对套内建筑面积加奖励面积（合称“应安置套内建筑面积”）进行产权调换。产权调换房屋套内建筑面积与应安置套内建筑面积相等部分互不补差价；应安置套内建筑面积与选择的产权调换房屋套内建筑面积正负相差5平方米以内（含5平方米）的，按被征收房屋评估单价（以套内建筑面积计）的标准互补差价；选择的产权调换房屋套内建筑面积大于应安置套内建筑面积5平方米以外的面积按产权调换房屋“以购代建”成本单价（以套内建筑面积计）购买；选择的产权调换房屋套内建筑面积小于应安置套内建筑面积5平方米以外的面积，按被征收房屋评估单价（以套内建筑面积计）的标准予以补偿。

被征收房屋为住宅（含政府直管公房）证载建筑面积或实测建筑面积加上奖励面积后建筑面积低于55平方米的，统一按建筑面积55平方米（以下简称“应安置建筑面积”）进行安置，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。应安置建筑面积与选择的产权调换房屋建筑面积正负相差5平方米以内（含5平方米）的，按被征收房屋评估单价的标准互补差价；选择的产权调换房屋建筑面积大于应安置建筑面积5平方米以外的面积按产权调换房屋市场价购买；选择的产权调换房屋建筑面积小于应安置建筑面积5平方米以外的面积，按被征收房屋评估单价的标准予以补偿。

3．产权调换与货币补偿相结合方式

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。

1. 非住宅补偿方式

1.货币补偿

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进行补偿。

2.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，因本项目并无安置房源及房屋建设计划，如选择产权调换，将协商选择合适的房源，对被征收房屋价值及拟调换房屋价值进行评估后，按照被征收房屋价值及拟调换房屋价值1：1进行产权调换，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；产权调换房屋价值与被征收房屋价值差额部分，按评估价值差额互补差价。

3.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、征收补助、奖励条件和标准

（一）搬迁费

1.住宅选择货币补偿的按2000元/户，选择产权调换的或选择产权调换加货币补偿相结合的按3000元/户进行补偿。

2.非住宅房屋涉及机器设备、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）奖励

1.住宅签约阶段内奖励

（1）选择货币补偿方式的，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腾房交验合格的，每户按签约时段给予相应奖励，如超出规定时限则不予以奖励。奖励办法如下：

表一：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 签约阶段 （签订协议时段） | 户奖 | 面积奖励 | 奖励套内建筑面积折算货币标准（元/户） |
| 第一时段：签约阶段启动公告发布后45天内，共计45天。 | 30000元/户 | 300元/平方米 | 10㎡×本项目本批次被征收住宅综合评估单价 |
| 第二时段：自第一时段结束后30天内，共计30天。 | 20000元/户 | 200元/平方米 | 6㎡×本项目本批次被征收住宅综合评估单价 |
| 面积奖励以房屋建筑面积计发，以上奖励超过规定时限的，不予奖励。 | | | |

（2）选择产权调换方式补偿的，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腾房交验合格的，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：

表二：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 签约阶段：签订协议时段 | 户奖 | 面积奖励 | 奖励套内建筑面积（㎡／户） |
| 第一时段：签约阶段启动公告发布后45天内，共计45天。 | 30000元/户 | 300元/平方米 | 10㎡ |
| 第二时段：自第一时段结束后30天内，共计30天。 | 20000元/户 | 200元/平方米 | 6㎡ |
| 面积奖励以房屋建筑面积计发，以上奖励超过规定时限的，不予奖励。 | | | |

1. 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腾房交验合格的，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：

表一：

|  |  |
| --- | --- |
| 签约阶段（签订协议时段） | 时段搬迁奖励费（元／户） |
| 第一时段：签约阶段启动公告发布后45天内，共计45天。 | 被征收房屋价值x4％ |
| 第二时段：自第一时段结束后30天内，共计30天。 | 被征收房屋价值x2％ |

1. 临时安置过渡费和停产停业损失费

1．住宅临时安置过渡费

临时安置过渡费按建筑面积每月25元／㎡的标准计算，选择货币补偿的，临时安置过渡费按3个月计算，一次性支付；选择产权调换的，自被征收房屋腾房交验合格之日起计算，每6个月发放一次，直至产权调换房屋交房公告发布后3个月止。《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）载明的住宅建筑面积低于55平方米的，按55平方米计发临时安置过渡费。

被征收人或被征收人户籍内直系亲属持有残疾人证的，临时安置过渡补助费按照标准上浮20%。

2．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，应当给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。选择货币补偿的，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，自被征收房屋腾房交验合格之日起计算，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）特困补助费

被征收人户籍内户主或直系亲属有下列情况之一的（非同一户籍不予认定），提供相应有效证件、证明，每户可以享受一次性不超过5000元的特困补助费。

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。

八、用于产权调换房屋的地点、户型

住宅用于产权调换的房屋为项目周边及呈贡区龙街村片区城中村改造项目已购买的“以购代建”房屋，选房原则以具体公告及分房实施方案为准；产权调换房屋的户型以具体房源户型为准。非住宅房屋产权调换以评估确定房屋的价值1：1对等的原则协商选择合适的房源，如协商调换不成，项目及项目周边规划条件又没有同类物业可供安置的，根据项目征收实际情况确定。

九、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；在规定的时间内被征收人还未选定或被征收人协商不成的，视为在规定时间内选定不成，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具备相应资质，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。

（三）房屋征收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。

十、搬迁期限及过渡方式、期限

（一）搬迁期限：被征收人应自签订征收补偿协议后，在接到征收实施单位的《限期搬迁腾空房屋通知书》之日起20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10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，并按征收实施单位时限要求出具注销《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：自被征收人签订协议交验房屋后，以发放临时安置过渡费（住宅）或停产停业损失费（非住宅）的方式过渡，在安置过渡期限内由被征收人自行解决过渡房源。

（三）过渡期限：住宅临时安置过渡费自征收范围内被征收房屋腾房交验合格之日起，每6个月计发一次临时安置过渡费，至产权调换房屋交房公告发布后3个月止，如征收范围内所有被征收人腾房交验房屋合格之日起60个月仍未交付产权调换房屋的，则自逾期之日起至产权调换房屋交房公告发布后三个月止，临时安置过渡费按照原约定标准2倍，向被征收人支付，具体以征收补偿协议约定为准。非住宅停产停业损失费自征收范围内被征收房屋腾房交验合格之日起计算，每6个月计发一次停产停业损失费，至产权调换房屋交房公告发布之日止，按实际过渡期限计发。

十一、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）就被征收房屋产权及土地使用权证注销登记事宜向征收实施部门提交书面《委托书》原件及注销所需的相关材料；

（五）其它相关资料（统一社会信用代码证、税务登记证等）。

十二、凡属征收范围内的单位和个人，自《昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造项目第二批次〔含呈贡区兴呈路（石龙路-呈祥街）改扩建项目〕国有土地上房屋征收范围的公告》发布之日起，在征收范围内的土地、林地、房屋及水电设施等应当保持现状，有关单位和个人未经批准不得进行下列活动，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）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；

（五）房屋的转让、租赁和抵押；

（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）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。

十三、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.已取得《国有土地使用证》的，并已按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室关于“8.31”清非用地收储标准的通知》（昆政办〔2023〕35号），按市场评估价协商补偿。

2.已取得《国有土地使用证》，但未按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室关于“8.31”清非用地收储标准的通知》（昆政办〔2023〕35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）；若上述补偿标准低于原土地取得成本加实施土地收储时同期贷款市场报价利率（LPR）计算利息两项合计的，可参照《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）第三条规定执行。

3.未取得《国有土地使用权证》的“8·31”清非用地，按原土地取得成本加实施土地收储时同期贷款市场报价利率（LPR）计算利息两项合计进行补偿。如按照原土地取得成本加实施土地收储时同期贷款市场报价利率（LPR）计算利息两项合计低于25万元/亩的，按照25万元/亩补偿。

（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。

十四、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）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。征收当事人对被征收房屋价值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。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；

（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）被征收人必须自行缴清搬迁前所使用的水、电、煤气、有线电视、电话等费用，并作销户等手续，如未缴结清以上费用并产生滞纳金的，将在后续补偿款项中扣除，并承担由此带来的全部责任；

（八）鉴于可能出现规划调整以及测量误差等问题，选择的产权调换房屋面积和最终交付的产权调换房屋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）产权调换房屋涉及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；

（十）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；

（十一）凡在本次征收范围内的被征收人应积极配合征收工作，支持昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造项目。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；

（十二）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；

（十三）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；

（十四）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；

（十五）本征收补偿方案仅适用于昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造项目第二批次〔含呈贡区兴呈路（石龙路-呈祥街）改扩建项目〕国有土地及国有土地上房屋征收补偿；

（十六）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。