

# 宜良县人民政府文件

宜政发〔2019〕9号

---

## 宜良县人民政府 关于宜良县清远片区城市棚户区 改造项目（一期）国有土地上房屋的征收决定

为切实城市做好宜良县城市棚户区改造工作，改善群众居住条件，根据《中华人民共和国物权法》《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》《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》《昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见》及相关法律法规的规定，经2019年2月26日宜良县第17届人民政府第33次常务会议审议研究，决定对宜良县清远片区城市棚户区改造项目（一期）国有土地上房屋及地上建（构）筑物进行征收，国有土地使用权同时收回。现作出房屋征收决定如下：

### 一、房屋征收项目名称

宜良县清远片区城市棚户区改造项目（一期）。

## **二、房屋征收范围**

房屋征收四至范围：东至土桥棚户区改造项目（不含宜良县第二幼儿园）；南至匡山东路；西至上河埂、北门街、黄家巷接匡山棚户区改造项目；北至水莲巷、清远街（具体以国土部门审定的勘测定界为准）。须保留的历史文化街区、特色民居除外。

## **三、房屋征收主体**

宜良县人民政府。

## **四、房屋征收部门**

宜良县城市更新改造局。

## **五、房屋征收具体组织实施机构**

宜良县清远片区城市棚户区改造项目分指挥部。

## **六、房屋征收签约时间**

从2019年4月22日至2019年10月31日止。

## **七、限制行为**

征收签约时间内不得有新建、改建、扩建、改变用途等违法行为。

## **八、有关要求**

征收范围内的有关单位和广大群众要积极支持配合征收工作，禁止辱骂、殴打工作人员。辱骂、殴打工作人员，阻碍征收工作的，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。

## **九、权利救济**

房屋征收范围内的被征收人如对本决定有异议的，可以在本决定发布之日起 60 日内依法向昆明市人民政府申请行政复议，或在 6 个月内依法向昆明市铁路运输中级法院提起行政诉讼。在行政复议、诉讼期间征收工作正常进行。

## 十、执行时间

本《房屋征收决定》公告之日起。

## 十一、征收现场办公地点及联系方式

征收现场办公地点：宜良县清远片区城市棚户区改造项目分指挥部（原宜良县教育局）。

联系人：颜天焰，电话：13312575160；0871-67528583。

投诉、举报、监督部门：宜良县纪委，电话：0871-67529887；县司法局，电话 0871-67529308。

附件：宜良县清远片区城市棚户区改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿方案。



（此件依法公开）

---

抄送：县委、县人大、县政协、县纪委。

---

宜良县人民政府办公室

2019年4月22日印发

---

附件：

## 宜良县清远片区城市棚户区 改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿方案

为依法实施宜良县清远片区城市棚户区改造项目（一期），维护国有土地上房屋征收双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《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》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）和《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）等相关法律法规的规定，参照《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）等相关政策的规定，特结合实际制定本方案。

### 一、房屋征收目的

完善宜良县清远片区基础设施和公共服务设施，改善群众居住条件，提升城市品质，促进经济和社会发展。

### 二、房屋征收部门及房屋征收具体组织实施机构

（一）房屋征收部门：宜良县城市更新改造局。

（二）房屋征收具体组织实施机构：依据中共宜良县委办公室、宜良县人民政府办公室《关于成立宜良县城市棚户区改造项目指挥部的通知》（宜办通〔2017〕26 号）文件，成立了清远片区城市棚户区改造项目分指挥部（宜办通〔2019〕10 号），并授权该指挥部作为房屋征收的具体组织实施机构。

### 三、征收范围

依法对宜良县清远片区城市棚户区改造项目（一期）国有土地上房屋实施征收，房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。征收范围：东至土桥棚户区改造项目（不含宜良县第二幼儿园）；南至匡山东路；西至上河埂、北门街、黄家巷接匡山棚户区改造项目；北至水莲巷、清远街（具体以国土部门审定的勘测定界为准）。须保留的历史文化街区、特色民居除外。

### 四、征收补偿的原则和方式

（一）对征收范围内的房屋按“房地合一”的补偿原则进行征收补偿，即对国有土地上被征收房屋及房屋所占土地以“房地合一”的价值进行补偿。

（二）征收范围内具有合法产权的房屋采取货币补偿和房屋产权调换安置的方式进行补偿，被征收人可任选其一。

（三）在规定的签约及搬迁奖励期限内，对积极配合征收工作的被征收人，根据签约及搬迁时间可以享受相应的补助和奖励。

（四）在签订征收补偿协议时，被征收人应当提交相关证明文件，且该证明文件材料必须是《征收决定》发布前具有法律效力的文件，具体如下：房屋所有权证、国有土地使用证、不动产权证书、户口簿及身份证、组织机构代码证、营业执照等相关材料。

（五）房屋的补偿、奖励及临时安置补助、搬迁补助及其他补助均按照被征收房屋的建筑面积计算。

### 五、被征收房屋面积、用途及奖励户数的认定

（一）被征收房屋面积的认定。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》登记面积为准。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、被征收人进行三方签证认定。

（二）被征收房屋用途的认定。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《不动产权证书》载明的用途为准。如三证认定的用途有差异的，按照规划部门核发的《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》实施前建成的房屋，不能提供《建设工程规划许可证》的，按《国有土地使用证》载明的用途为准。

（三）违法违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。未超过批准期限的临时建筑按照建造成本结合折旧适当补偿。

（四）住宅性质房产的奖励户数认定。住宅性质的房产，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。

未办理产权登记或有部分手续的房屋，由被征收人提出申请后，房屋征收部门会同规划、国土、住建、监察、审计等部门对房屋的合法性、面积和用途进行认定。

## **六、征收期限、签约和腾房奖励时段**

### **（一）征收期限**

自 2019 年 4 月 22 日至 2019 年 10 月 31 日，具体搬迁期限以《征收决定》为准。

### **（二）奖励时段**

自 2019 年 4 月 22 日起至 2019 年 10 月 31 日止。

征收奖励分别按照以下三个签约时段和标准进行奖励（奖励按照被征收房屋建筑面积计算）：

1.在 2019 年 4 月 22 日至 2019 年 6 月 22 日期间签订征收补偿协议的奖励 100 元/m<sup>2</sup>，在协议规定的时限内腾房移交的再行奖励 40 元/m<sup>2</sup>。

2.在 2019 年 6 月 23 日至 2019 年 8 月 22 日期间签订征收补偿协议的奖励 70 元/m<sup>2</sup>，在协议规定的时限内腾房移交的再行奖励 40 元/m<sup>2</sup>。

3.在 2019 年 8 月 23 日至 2019 年 10 月 31 日期间签订征收补偿协议的奖励 50 元/m<sup>2</sup>，在协议规定的时限内腾房移交的再行奖励 40 元/m<sup>2</sup>。

2019 年 10 月 31 日以后签订征收补偿协议的，不予奖励。

## 七、土地征收补偿标准

已采用“房地合一”方式对国有土地上房屋及建（构）筑物进行补偿的，房屋及建（构）筑物对应的国有土地使用权的土地补偿费包含在房屋及建（构）筑物的补偿费用中，故对应的国有土地不再单独补偿。

征收无房屋或地上建（构）筑物的国有土地及未采取“房地合一”方式进行补偿的国有土地，按照以下标准进行补偿：

### （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进行评估，根据评估地价进行补偿。

### 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.企业改制用地。

（1）已完成改制，并办理了土地出让手续，取得《国有土地使用证》，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《国有土地使用证》，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，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，由国资部门认定并纳入改制的成本后，再测算补偿价格。

## 八、房屋征收补偿的方法

(一) 单位或个人具有合法产权的建(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,采取货币补偿或者房屋产权调换安置方式,以房地合一的原则进行征收补偿,被征收人可任选其一。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,根据评估结果,确定被征收房屋的补偿金额。

(二) 选择房屋产权调换安置方式的,按照“房地合一”的原则进行调换产权补偿,标准如下:

- 1、框架结构的按照 1:1.16 的比例置换;
- 2、砖混结构的按照 1:1.14 的比例置换;
- 3、砖木结构的按照 1:1.12 的比例置换;
- 4、土木结构的按照 1:1.0 的比例置换。

以上置换面积包含公摊面积。

(三) 附属设施和附属物补偿,详见附表。

(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) 未列入附表的附属设施、地面附着物、或有特殊用途的房屋,按照国家相关法律法规及中共宜良县委办公室、宜良县人民政府办公室《关于印发〈宜良县土地征收青苗及地上附属物补偿标准〉的通知》(宜办通〔2014〕169号)文件执行。

## 九、房屋的临时安置补助、搬迁补助费

(一) 临时安置补助费:

- 1.选择货币化补偿方式的按照 60 元/平方米的标准一次性计

发。被征迁房屋所有权人户籍内的户主或其共同居住的直系亲属是残疾人的，临时安置补助费上浮 20%。

2.选择房屋产权调换安置方式的在被征收人将被征收房屋腾空交给指挥部后，发放给被征收人的过渡期租房补助费，补助的标准为 10 元/m<sup>2</sup>/月，从被征收人将房屋腾空交给指挥部之日起计发，直到被征收人按照指挥部的通知入住新安置房为止。每 6 个月发放一次。

(二) 搬迁补助费：按 1200 元/户计发。

## 十、优惠政策

(一) 城市棚户区安置对象以货币安置补偿款购买商品住房后，可凭《购房合同》和房屋征收部门出具的货币化安置证明办理户口迁入手续，并可按照当地教育行政主管部门有关规定办理子女入学和转学等手续。自货币化补偿协议签订之日起 2 年内，被征收人子女仍可在原被征收住宅划片区内的公办义务教育阶段学校入学，学校应视同本片区内生源办理。城市棚户区安置对象及其直系亲属缴存住房公积金的，在选择货币化补偿时，可享受住房公积金购房共同还贷等有关优惠政策。

(二) 被征收人户籍内户主及共同居住的直系亲属在公告公布前有下列情形之一的，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。

低保、低收入的困难家庭和人均住房面积不超过 18 平方米的

被征收户，可以按《宜良县公共租赁住房管理办法》申请租住宜良县公共租赁住房。

（三）认真落实国家有关税收优惠政策，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税；根据财政部、国家税务总局、住房城乡建设部《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23 号）的规定，个人取得的征收补偿款按照有关规定免征个人所得税；个人住房被征收后选择货币补偿且被征收人新购住房成交价格不超过货币补偿的，免征契税；超过货币补偿的，按照规定对差价部分征收契税。

## 十一、其他相关规定

（一）在项目征收范围内的土地及房屋所有权单位和个人均为被征收人。被征收人要服从城市总体规划和建设需要，在规定的搬迁期限内完成搬迁。征收主体按照征收补偿安置方案对被征收人进行补偿、安置。

（二）被征收房屋处于租赁状态的，被征收人必须解除租赁关系后，方可签订补偿安置协议。

被征收房屋处于抵押、查封等权利限制状态的，按照国家有关法律执行，由被征收人积极配合处理。

（三）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。

（四）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。

（五）以辱骂、殴打工作人员等方式，阻碍征收工作的，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。

（六）由宜良县清远片区城市棚户区改造项目分指挥部牵头，县规划局、县国土局、县住建局及其他所涉及的相关行政事业单位、匡远街道、南羊街道及其所涉及的社区共同组成“调解小组”，按照“一事一议”的原则专门负责处理存在争议的问题。

（七）房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请宜良县人民政府依照相关法律法规，按照征收补偿方案作出补偿决定。

（八）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，且在补偿决定规定的期限内不搬迁的，宜良县人民政府将依法申请人民法院强制执行。

**十二、本方案未尽事宜，按照相关法律、法规执行。除本方案补偿标准明确项目以外的其他补偿，报宜良县清远片区城市棚户区改造项目分指挥部研究决定。**

**十三、本方案仅限于宜良县清远片区城市棚户区改造项目（一期）征收补偿安置工作，自公布之日起施行，由宜良县清远片区城市棚户区改造项目分指挥部负责解释。**

附件：宜良县清远片区城市棚户区改造项目（一期）临时构筑物及其它附属物补偿标准。

附件：

## 宜良县清远片区城市棚户区改造项目（一期） 临时构建筑物及其它附属物补偿标准

序号	类别	单位	补偿标准（元）	备注
1	有基础小砖围墙 24 墙	平方米	75	标准围墙
2	空心砖围墙	平方米	60	
3	土围墙	米	60	
4	石挡墙（皮石）	立方米	170	
5	石挡墙（毛石）	立方米	100	
6	水井水池	个	500	不含机井
7	检修槽	平方米	400	
8	金属大门	平方米	120	指院子外大门
9	真空管集热的太阳能	管	100	含所有设施及配件
10	集热板集热的太阳能	平方米	800	含所有设施及配件
11	钢筋砼化粪池	立方米	500	
12	砖砌化粪池	立方米	300	
13	沼气池	立方米	60	
14	简易铁棚	平方米	100	
15	钢架大棚玻璃屋顶	平方米	150	
16	钢架大棚彩钢瓦顶	平方米	100	
17	排水沟（有盖板）	米	100	
18	排水沟（无盖板）	米	50	
19	砖砌花台	平方米	80	
20	石灰池	个	200	
21	水泥地坪	平方米	40	
22	简易房	平方米	200	
23	传统灶台	个	300	
24	室外简易厕所	座	300	
25	室外厕所浇灌封顶	座	600	

备注：宅基地内种植的零星果木、苗木、花卉的补偿严格按照中共宜良县委办公室宜良县人民政府办公室关于印发《宜良县土地征收青苗及地上附属物补偿标准》的通知执行（宜办通〔2014〕169号）。