

昆明市人民政府办公厅文件

昆政办〔2015〕104号

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

各县、区人民政府，市政府各委办局，各国家级、省级开发（度假）园区管委会：

《昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见》已经市人民政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见

第一条 为加强和规范昆明市国有土地上房屋征收与补偿工作，保障被征收人的合法权益，根据国务院《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》等相关法律法规，结合工作实际，制定本指导意见。

第二条 各县（市）区人民政府，各国家级、省级开发（度假）区管委会（以下简称辖区政府）负责本行政区域内的国有土地上房屋征收与补偿工作。辖区政府确定的房屋征收部门组织实施本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

辖区政府应当加强对房屋征收与补偿工作的领导，建立健全国有土地上房屋征收与补偿协调机制，解决有关重大问题。

第三条 辖区政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估，未经社会稳定风险评估的，不得作出房屋征收决定。

房屋征收补偿资金应当足额到位、专户存储、专款专用。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。

第四条 辖区政府作出房屋征收决定后应当及时公告，公告应当载明房屋征收补偿方案和行政复议或者行政诉讼的权利和期限。

辖区政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第五条 房屋征收范围确定后，不得在征收范围内实施下列行为：

- （一）新建、扩建、改建房屋；
- （二）改变房屋、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。

房屋征收部门应当就前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过一年。

第六条 因旧城区改建需要征收房屋的，作出房屋征收决定前，房屋征收部门应当征求拟征收区域范围内的被征收人改建意愿，经 90% 以上被征收人同意，方可启动旧城区改建。

多数被征收人认为征收补偿方案不符合本指导意见规定的，辖区政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，根据听证意见对征收补偿方案进行修改并予以公布。

在房屋征收决定公告后，房屋征收部门应当与被征收人根据征收补偿方案签订附生效条件的补偿协议。在签约期限内签订补偿协议的户数达到征收区域范围内总户数 80% 以上签约比例的，补偿协议生效；在签约期限内未达到 80% 签约比例的，房屋征收决定暂缓执行。

第七条 被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换，也可以选择货币补偿加房屋产权调换。

被征收人选择货币补偿的，按评估结果进行补偿。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。

第八条 被征收房屋面积、用途及奖励户数认定

（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。

违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（三）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。

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、审计等部门对房屋合法性、面积和用途进行认定。

第九条 房地产价格评估机构的选定由房屋征收部门按照《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》相关规定组织实施。

房屋征收部门和房地产价格评估机构按照国家 and 省的相关规定开展评估工作，并处理评估中的有关问题。

第十条 被征收房屋价值的评估，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的评估。

被征收房屋价值应当按照国家和省房屋征收评估办法规定，由被征收人选取具有相应资质的评估机构，选用市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法对被征收房屋价值进行评估。可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用最适合的方法，合理确定评估结果，评估时点为房屋征收决定公告之日。

（一）被征收房屋为商品住宅（商品住宅是指所使用的土地是国有出让的居住用地，房屋必须是合法建筑），以“房地合一”的原则进行评估后补偿，即只对房屋及房屋所在区域净用地价值进行评估认定，空地、公共绿地、配套设施等价值不再进行二次补偿。

房改房、私有房屋，房屋垂直投影面积外的土地成本未分摊计入房屋成本的，根据土地征收相关政策依法对土地使用权单位进行补偿。

不同用地性质土地上的住宅房屋的评估，由评估公司依法选用相应的评估办法进行评估后补偿。有合法建设批文，但未取得《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）的，应当扣减办理《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）所需费用后进行补偿。

（二）被征收房屋为非住宅房屋的，以“房地合一”的原则进行评估后补偿。不同用地性质土地上的非住宅房屋，由评估公司依法选用相应的评估办法进行评估后补偿，有合法建设批文，但未取得《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）的，应当扣减办理《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）所需费用后进行补偿

（三）改变建设用地性质和规划用途，现用途为经营性性质，但未变更房屋所有权证、土地证的，应当按原批准建设用地性质和规划用途并参照现使用现状采用相应的评估办法进行评估后补偿。

（四）涉及 8.31 土地上的房屋，已完善土地手续的，应当根据不同的土地使用性质，采用相应的评估方法进行评估后补偿；未完善土地手续的房屋，按照“房地分离”的原则执行。

（五）征收有审批手续且未超过批准期限的临时建筑，依照《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；征收有审批手续且到期的临时建筑，对积极主动配合拆除的可以给予适当补助，不积极主动配合拆除的，无条件强制拆除；没有审批手续的临时建筑应当无条件拆除。

（六）征收房屋为在建工程的，应当采用假设开发法进行评估后补偿（工程建设进度以政府管理部门通知停止施工时的状态为准；在建工程评估以政府管理部门批准的用途、参数或规划条

件等为依据)。

第十一条 被征收房屋的补偿

(一) 被征收房屋价值的补偿

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。

(二) 临时安置费、搬迁费、停产停业损失费

1.住宅临时安置费。在过渡期限内，辖区政府应当参照同片区同类型房屋市场租赁价格合理制定标准。

《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费。

选择货币补偿的，临时安置费按 3 个月计算，一次性支付；选择产权调换的，房屋征收部门按协议约定的过渡安置期限向被征收人支付临时安置费，直到产权调换房屋交付为止。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三个月止，临时安置费按照原约定标准的 2 倍向被征收人支付。

2. 搬迁费

(1)住宅搬迁费。采取货币补偿方式的给予每户 2000 元，采取产权调换或者货币补偿加产权调换方式的给予每户 3000 元。

(2)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。

3.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。

停产停业损失是指因征收房屋造成停产停业的直接效益损失。停产停业损失补偿根据房屋征收前的效益、停产停业期限等因素确定。

（1）停产停业损失费，由征收当事人双方协商确定；协商不成的，由具有相应资质的评估机构评估确定；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。

（2）实行货币补偿的，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；实行产权调换的，按实际过渡期限计发停产停业损失费。

（4）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：

A.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；

B.房屋征收公告发布前持续生产（经营）；

C.因征收房屋造成停产停业损失。

（三）奖励

房屋征收部门对在征收补偿方案规定的搬迁奖励期限（时段）内签订征收补偿安置协议，完成搬迁并交付被征收住宅房屋的，给予不同时段的用户奖（一处房屋多人共有的，按一户认定），户奖

每户不超过 3 万元，同时给予每平方米不超过 300 元的面积奖励；非住宅房屋以房屋市场评估价值为基数，按照不同时段给予不超过被征收房屋价值 4% 的搬迁奖励，非住宅不给予面积奖励。超过征收补偿方案规定的搬迁奖励期限（时段）搬迁的，不给予搬迁奖励和面积奖励。

（四）特困补助费

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。

第十二条 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。

第十三条 征收个人住宅，被征收人符合保障条件的，房屋征收部门可以协助被征收人向住房保障管理部门统一申请房源，也可以由被征收人自行申请。辖区政府发布房屋征收决定公告，应当同时公告当地住房保障条件、房源、申请方式等信息，符合住房保障条件的被征收人应当优先保障。

第十四条 房屋征收部门和被征收人应当按照本指导意见，就补偿方式、补偿金额和支付期限，用于产权调换房屋的地点、面积、搬迁费、临时安置费、停产停业损失费、搬迁期限和过渡期限等事项，签订征收补偿安置协议。

第十五条 在征收范围内，需征收除被征收房屋占地以外的国有土地，按《昆明市城市更新改造土地补偿指导意见》执行。

第十六条 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、房屋所有权人下落不明的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的辖区政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告，公告期限不得少于 30 天。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十七条 征收补偿决定书应当包含以下内容：

（一）被征收人、被征收房屋的基本情况；

- (二) 补偿方式;
- (三) 补偿金额、支付期限;
- (四) 用于产权调换房屋的地点、面积;
- (五) 搬迁费、临时安置费或周转用房、停产停业损失补偿费;
- (六) 搬迁期限;
- (七) 过渡方式、过渡期限;
- (八) 申请行政复议或者提起行政诉讼的途径和期限等。

第十八条 被征收人对补偿决定不服的，依法申请行政复议，或者提起行政诉讼。补偿决定所确定的搬迁期限不得少于 15 日。

第十九条 被征收人在法定期限内既不申请行政复议，也不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，作出补偿决定的辖区政府申请人民法院强制执行前，应当催告被征收人履行义务。催告书送达十日后，被征收人仍未履行义务的，由作出房屋征收决定的辖区政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额、专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第二十条 签订房屋征收补偿协议后，被征收人应当将被征收房屋的《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》等权属证明原件提交房屋征收部门，并出具书面委托，由房屋征收部门持上述权证、征收决定公告、征收

补偿安置协议及被征收人的书面委托及时向国土部门、房屋产权管理部门办理注销登记手续。安置后有关税费减免问题由税务机关依法办理。

第二十一条 各县（市）区人民政府，各国家级、省级开发（度假）区管委会可根据本指导意见，结合本区域实际制定具体实施细则。

第二十二条 本指导意见未明确事项，按照国务院《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》执行。

第二十三条 本指导意见由昆明市住房和城乡建设局负责解释。

第二十四条 本指导意见自印发之日起施行。本指导意见施行前已实施的项目，仍按原相关规定执行。

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅。

昆明市人民政府办公厅

2015年6月29日印发
