

施甸县人民政府办公室文件

施政办发〔2018〕92号

施甸县人民政府办公室 关于印发施甸县2018年（城中村） 棚户区改造项目房屋征收补偿实施细则的通知

各乡（镇）人民政府，县直各单位：

《施甸县2018年（城中村）棚户区改造项目房屋征收补偿实施细则》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

施甸县人民政府办公室
2018年6月12日



施甸县 2018 年（城中村）棚户区改造项目 房屋征收补偿实施细则

第一章 总 则

第一条 制定目的

为加快棚户区改造建设步伐，进一步提升城市环境，改善群众住房条件，完善基础设施和公共服务设施功能，依法维护被征收人合法权益，确保棚改片区项目顺利实施，按照相关政策和法律法规，经县人民政府研究，结合各片区实际制定本实施细则。

第二条 政策依据

房屋征收与补偿方案，严格按照《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国行政诉讼法》、《中华人民共和国行政复议法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 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）和《云南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的实施意见》（云政发〔2013〕133 号）《云南省重大行政决策程序规定》（省政府令第 200 号）等法律法规和国家、省、市有关政策的规定执行，切实维护被征收人的合法权益，依法征收。

第三条 适用范围

施甸县 2018 年（城中村）棚户区改造项目红线规划范围内的土

地房屋征收与补偿安置，主要涉及大楼子片区、团树山片区、何家寺片区、莽索片区、山邑片区、白龙水片区等规划范围内的对象。

第四条 征收人与被征收人

- (一) 征收人：施甸县人民政府
- (二) 征收部门：施甸县棚户区改造建设项目指挥部
- (三) 实施单位：甸阳镇人民政府
- (四) 被征收人：征收补偿范围内的产权人

第五条 征收补偿范围

大楼子片区：东至甸阳西路，南至文化路，西至善洲大道，北至惠通路；团树山片区：东至施甸大河，南至白马路，西至白龙河，北至善洲大道、施七路；何家寺片区：东至善洲大道，南至三棵松小组地界，西至大麦场小组地界、北至三星小学、角里小组地界；莽索片区：东至东山湖一号，南至太阳湖公园，西至环城东路，北至张家二组、三组地界；山邑片区：东至莽索村林子脚，南至杨赵村地界，西至山脚村地界，北至东山湖一号；白龙水片区：东至永平村、观音寺地界，南至甸头村平坝子组地界，西至西山村小大寨地界，北至沙坝脚组等红线规划范围内的房屋、土地及地面建筑物、构筑物、附着物。

第六条 征收补偿内容及方法

(一) 房屋征收补偿内容：被征收房屋和土地价值的补偿；室内装修装饰、室外附属设施和附着物价值的补偿；因征收房屋造成的搬家费用、安置过渡补偿；因征收房屋造成的停产、停业

损失的补偿，购房补助及一次性签约奖励等科目。

（二）被征收房屋价值评估应考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、建筑面积、占地面积、土地性质及使用年限等因素，在具体的计算中涉及非规范建筑物的按照《施甸县棚户区（城中村）改造项目区非规范建筑物补偿认定办法》进行认定和测算。

第七条 征收补偿对象

被征收建筑物、构筑物、地面附着物的产权人和土地使用权人。

第八条 征收补偿方式

采取货币安置和实物置换方式。主要采取货币安置补偿，若征收补偿资金较少且购房困难的可自愿采取实物置换补偿。

第九条 征收、签约、腾房期限

（一）征收实施时间：自征收决定公告发布之日起实施。

（二）签约期限：被征收户自公告发布之日起开始签订征收补偿协议，主动签订协议并履行协议时间节点要求的可以领到奖励资金的100%；不能完全履行协议签订要求的按照具体情况扣减奖励资金。

（三）腾房期限：按照征收补偿协议约定时间节点或补偿决定规定的时间办理。

第二章 房屋征收

第十条 被征收房屋的认定

（一）权属认定

1. 持有《国有土地使用证》、《集体土地使用证》或《房屋所有权证》的。

2. 未办理土地使用权证和房屋所有权证，但持有《国有土地出让合同》《国有土地划拨决定书》《建房批准通知书》《建设用地许可证》《建设工程规划许可证》《乡村建设规划许可证》的。

3. 持有已生效的判决书、调解书、确认书等司法文书的。

4. 因历史原因形成的祖业房产所有权人，经乡镇、（村）社区和国土部门、住建部门、县棚改指挥部认定的。

5. 其他情形应予认定的。

（二）计户认定

以《国有土地使用证》、《集体土地使用证》或取得国土部门颁发的建设用地使用权相关许可文件的使用权人为计户单位。因农转城分户和 2017 年 6 月 16 日施甸县人民政府颁发《关于实施 2017 年（城中村）棚户区改造项目的通告》之后分户的不予计户。其他应予认定的情形，根据实际情况以认定的所有权人计户。

（三）家庭人口认定

被征收人的家庭人口认定，按房屋征收决定公告发布前之前，当地户籍管理中的常住人口为基本对象，包括正在服兵役、就学、服刑的人员。房屋征收期限未结束前，有符合计划生育政策新生儿女的，落户后给予增加人口认定；挂靠人口不予认定；

遗漏人口依照公安机关恢复人口认定后的事实进行人口认定。

（四）面积认定

在权属认定的基础上，所有涉及拆迁的房屋面积须经有资质的中介测绘机构对房屋面积进行测绘，测绘并经审核认定后的房屋面积即为补偿面积。违法建筑不予认定也不予补偿。

（五）使用性质认定

1. 以房屋权属登记证书载明为准。

2. 住宅房屋在房屋征收决定公告发布前，已经依法取得县住建局和县国土局改变用途批准文件的，按照批准后的用途性质进行认定。

第十一条 征收购买的公产房

（一）所有权人购买公产房的，给予认定补偿。

（二）所有权人享受单位房改房的，给予认定补偿。

第十二条 征收机关企事业单位房屋

（一）征收范围内属于市级以上直管的机关企事业单位房屋一律采用货币补偿，按建造成本价进行测绘、评估和征收补偿，不享受有关居民住宅房屋征收补助及奖励政策，土地按土地相关管理办法进行处置。

（二）征收范围内县级乡镇管理的机关企事业单位房屋，按国有资产管理办法，交由县国资委进行处置。

（三）机关企事业单位房屋被征收后，由被征收机关企事业单位自行搬迁。

第三章 土地征收

第十三条 征收国有出让土地

被征收人持有《国有土地使用证》并载明土地使用权类型为“出让”的，按国有出让土地以房地产价格评估机构作出的评估价格作为征收补偿依据。

第十四条 征收国有划拨土地

被征收人持有《国有土地使用证》并载明土地使用权类型为“划拨”的按分类进行补偿，即：有偿划拨和无偿划拨。有偿划拨根据被征收人提供的有效缴费证明予以认定后，按照国有出让地评估价的60%进行补偿；无偿划拨按10万元/亩进行补偿。

第十五条 征收集体建设用地

被征收人持有《集体土地使用证》的，证载土地面积按照10万元/亩进行补偿；非证载土地面积按照7.6万元/亩进行补偿。

第十六条 土地征收历史遗留问题的处置

土地征收过程中若有历史遗留问题，由实施单位根据有关政策规定进行调处。

第四章 补偿

第十七条 房屋土地征收的补偿方式

（一）土地的补偿。按照第十三、十四、十五条并参照《土地出让金管理办法》进行补偿。证载以外的土地、村庄道路、集体公共部分、水沟等所占集体土地按照7.6万元/亩进行补偿。其

他按照土地评估价格和土地证载性质补偿，其中，大楼子片区：甸阳西路临街第一排房屋，土地使用权证载明为国有出让住宅用地按 132.32 万元/亩(1984.79 元/m²) 补偿；土地使用权证载明为国有出让商服用地、商住用地（综合用地）按 220.09 万元/亩（3301.33 元/m²）补偿；该片区其他地段，土地使用权证载明为国有出让住宅用地按 114.67 万元/亩(1720.04 元/m²) 补偿；土地使用权证载明为国有出让商服用地、商住用地（综合用地）按 186 万元/亩（2789.99 元/m²）补偿。团树山片区、何家寺片区、莽索片区、山邑片区、白龙水片区：土地使用权证载明为国有出让住宅用地按 96.91 万元/亩(1453.64 元/m²) 补偿；国有出让商服用地、商住用地（综合用地）186 万元/亩（2789.99 元/m²）补偿。土地在补偿过程中的特殊情况认定、纠纷解决、土地证性质及纠错等工作由国土部门最终解答。

（二）房屋的补偿。可采取货币和实物双向选择的安置方式进行补偿，被征收人可视本户家庭情况自愿选择适合自己的安置方式，可以单选货币或实物，也可以选择置换一部分。选择置换一部分的，置换的房屋按照置换比例进行置换，置换后对房源实行先签先选。用来置换的房屋面积部分不再给予购房补助，也不找补楼层差价，其他补偿科目正常补偿。

第十八条 征收房屋的区位、用途认定

征收房屋有商铺和住房两种补偿标准。商铺的认定必须是沿县城主干道临街两边第一排门面主体房且具有相关经营证照。认

定为商铺区域：旬阳西路。若被征收人商铺延伸至本户院子或其他相连的房屋，延伸部分面积不能算作商铺，但可以适当给予停产停业损失补偿。具体认定和补偿方法：

（一）房屋产权证直接载明整幢房屋为商用用途的，一楼临街的认定为商铺，按照商铺补偿；二楼及以上实际发生经营的房屋在补偿过程中参照同结构类型住房每平方米增加 200 元；上下楼层停产停业损失一致。

（二）房屋产权证直接载明整幢房屋为商用用途的，一楼未临街的不予认定为商铺，整幢经营的房屋在补偿过程中参照同结构类型住房每平方米增加 200 元，上下楼层停产停业损失一致。

（三）房屋产权证未载明为商用用途，但一楼及以上房屋实际经营并具备市场管理部门的许可证件、税务登记证书以及有关职能部门出具的经营资质的视为营业状态，按照营业面积给予停产停业损失补偿；未见实际生产经营状态，也不能提供有效租赁证件的出租屋不予认定为停产停业补偿范围，按照住房进行补偿。

第十九条 货币安置补偿方式

商铺：框架结构（含钢结构）6400 元/m²；砖混结构 6250 元/m²；砖木结构 6100 元/m²；土木结构 6000 元/m²；简易房结构 5600 元/m²。

住房：框架结构（含钢结构）2600 元/m²；砖混结构 2450 元/m²；砖木结构 2300 元/m²；土木结构 2150 元/m²。

第二十条 安置房源价格、结构和优惠措施

安置房源价格：一楼 3000 元/m²；二楼 3100 元/m²；三楼 3200 元/m²；四楼 3100/m²；五楼 2700 元/m²；六楼 2600 元/m²。

安置房源面积：安置房源为框架结构，初设计面积（不含公摊面积）分别为 110 m²、111 m²和 133 m²等；户型结构为三室两厅两卫一厨房一储藏室等。实际面积以据实测绘面积为准。

优惠措施：被征收人房屋在置换过程中，按照与被征收人房产有直接继承或共有关系的人口计算，置换人均不足 40 m²的按照各楼层价格优惠 10%补足差价；超过部分按照选择安置房的楼层价格优惠 5%购买。

第二十一条 实物安置补偿折算比例

选择实物安置户，执行同一置换标准，在置换过程中相应扣除新房证载土地面积，无论之前证载土地是什么性质统一办理为国有土地。

置换房源为一中片区安置房(多层)，安置房置换比例：框架结构（含钢结构）1:1.2；砖混结构 1:1.16；砖木结构 1:1.13；土木结构 1:1。

原置换房屋不够置换或多余的按照第二十条对应类型进行差价找补。

第二十二条 征收区域内的单位房改房、集资房的补偿

被征收人拥有单位房改房、集资房的，可直接到安置区进行置换，也可选择货币安置补偿。选择置换的按照置换比例和置换

安置补偿标准进行，选择置换的每户单独给予一次性签约奖励 5 万元；选择货币补偿的每户单独给予一次性签约奖励 2 万元。若单独持有土地证的给予一次性签约奖励 5 万元。

第二十三条 简易房、简易棚、装修及附属物按评估机构的评估结果进行补偿。2016 年 6 月 18 日施甸县人民政府颁发《关于实施 2016 年（城中村）棚户区改造项目的通告》以后建盖的不予补偿。

第五章 补助及奖励范围

第二十四条 过渡费

按 1 年的过渡期给予过渡费补助，补助标准按合法永久性建筑面积给予每户 8 元/m²·12 个月。

第二十五条 搬家费

被征收人的搬家费，认定的合法永久性建筑面积按 20 元/m² 给予一次性补助。

第二十六条 特殊群体补助

被征收户属特殊群体并持有《残疾证》的，搬家费、过渡费各上浮 20%。

第二十七条 停产停业损失补助

被征收人的房屋经认定为合法性建筑物并正处在营业状态的，所营业房屋按照面积以 30 元/m²·月给予 12 个月的补助。但在认定房屋停产停业损失面积时，应扣除走道、楼梯、卫生间等面积。

第二十八条 其他列入奖励范围的补助资金

（一）水电及通讯设施补助费：被征收人的水、电、电话、有线电视等拆装补助费，一次性给予补助 2360 元。

（二）土地征收奖励：按认定后的土地证载面积以 700 元/m² 给予奖励。实测面积大于土地证载面积，若大于部分无法出具国土部门原有的认定依据，大于部分不予奖励，按照证载面积计算奖励；实测面积小于证载面积的，依据实测面积计算奖励。

（三）房屋征收奖励和补助：按照认定的合法永久性建筑面积给予被征收人 300 元/m² 的征收奖励和购房补助 400 元/m²。

（四）签约奖励金额和条件：同一期项目内，被征收人单独持有符合独宗奖励条件的给予被征收人一次性签约奖励 15 万元；一户拥有多宗地的，按一宗奖励，一宗多户的按照一宗奖励。夫妻、未成年子女、实际已经分户给儿女，儿女单独持证的父母不单独奖励。

第二十九条 兑付方式和时间节点

被征收人在征收期限内及时与征收方达成征收补偿协议的，若被征收人一次性腾房交钥匙，征收方将在 60 个工作日内兑付总补偿款 100%；若一次性不能腾房交钥匙的，先兑付补偿款 60%，腾房交钥匙时兑付剩余 40%。逾期未腾空房屋的每推迟一天从剩余尾款奖励部分中每天扣除 1000 元人民币，直至扣完为止。

第六章 征收人与被征收人的义务

第三十条 征收人的义务

(一) 按有关规定公布、公告、通告、公示有关事项。

(二) 按照房屋征收补偿协议的约定兑付相关补偿、补助及奖励资金。

第三十一条 被征收人的义务

(一) 应配合征收部门做好登记、测绘、评估、协议的签订、搬迁等相关工作。协议签订后至房屋腾空验收前，被征收人对房屋负有管护责任，不得拆除门、窗等一切配套设施。

(二) 自行结清水、电、有线电视、网络等各项费用并销户。被征收房屋产生的债权、债务、产权纠纷、租赁关系等由被征收人自行解决。

(三) 在房屋、土地征收决定公告前被征收人涉及产权变更但未办理相关法定手续涉及的税费，由被征收人按原相关规定执行。

(四) 被征收人已经接受奖励资金并且在收到补偿款的 60% 后，须在规定时间内搬迁腾空完毕并将房屋交付征收人。

第七章 争议处理

第三十二条 被征收人对征收人作出的房屋土地征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第三十三条 对评估确定的被征收房屋土地价值有异议的，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。

第三十四条 房屋土地征收部门与被征收人订立房屋土地征收补偿协议后，一方当事人不履行协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第三十五条 房屋土地征收部门与被征收人在房屋土地征收决定公告的签约期限内达不成房屋土地征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县人民政府按照本方案作出补偿决定，并予以通告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法向上一级人民政府申请行政复议，也可以向人民法院依法提起行政诉讼。

第三十六条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院执行。

第八章 附 则

第三十七条 本方案由施甸县棚户区改造建设项目指挥部负责解释。

第三十八条 本方案自发布之日起施行。未尽事宜，按照国家法律法规及相关规定执行。

抄送：县委办，县人大办，县政协办，县纪委办。

施甸县人民政府办公室

2018年6月12日印发
