

龙陵县人民政府文件

龙政发〔2018〕89号

龙陵县人民政府关于印发 保山市龙陵县棚户区改造项目 (一期)房屋征收与补偿方案的通知

各乡、镇人民政府，县政府各工作部门，县直有关单位：

现将《保山市龙陵县棚户区改造项目（一期）房屋征收与补偿方案》印发给你们，请认真贯彻落实。



2018年12月24日

(此件公开发布)

保山市龙陵县棚户区改造项目（一期） 房屋征收与补偿方案

第一章 总 则

第一条 制定依据

依据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《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评估办法》《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》《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）等法律法规和国家、省、市有关政策及文件规定，特制定本方案。

第二条 适用范围

（一）保山市龙陵县棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”）规划范围内的国有土地上房屋征收补偿安置。

（二）本项目范围内合法集体建设用地上的房屋征收补偿安置，参照本方案执行。

第三条 征收人与被征收人

（一）征收人：龙陵县人民政府。

（二）征收部门：龙陵县棚户区改造项目指挥部。

（三）征收实施单位：龙山镇人民政府。

（四）被征收人：征收范围内的产权人。

第四条 征收范围

本项目征收范围四至为：东起兴农路与松山路交叉路口→松山路与长庚路交叉路口，南起长庚路与松山路交叉路口→大寨巷→东卡→远征路→规划白塔路南侧→龙玉大道→白塔寨子南侧→张家祖坟坡，西起张家祖坟坡→朱家坡→文壁坡→魁阁，北起魁阁→龙山湖主入口→环城西路→兴农路。具体范围最终以龙陵县人民政府《房屋征收决定公告》发布的征收范围为准。

第五条 征收补偿对象

被征收建筑物、构筑物、地上附着物的所有权人和土地使用权人。

第六条 征收补偿内容及方法

（一）征收补偿包括被征收房屋、土地使用权价值的补偿；室内装饰装修、室外附属设施和附着物价值的补偿；因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；因征收营业性用房造成的停产、停业损失的补偿。

（二）被征收房屋、土地使用权价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》等法规依法评估确定。房地产价格评估机构由被征收人协商选定，在征收决定公告之日起7日内协商不成的，由房屋征收部门或者被征收人采取摇号等随机方式确定并予以公告。

（三）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、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地性质及使用

年限等影响被征收房屋价值的因素。对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。

第七条 征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

第八条 征收时间、签约和腾房期限

征收时间：2018年12月24日。

签约期限：2018年12月24日至2019年9月30日。

腾房期限：2018年12月24日至2019年12月31日。

如遇特殊情况，由征收部门报请征收人作出变更决定。

第二章 房屋征收

第九条 被征收房屋的认定

（一）计户认定。以合法有效的土地证、房产证或不动产权证的宗数计户。

（二）被征收土地和房屋认定。被征收土地、房屋权属和性质按照以下规定进行认定：

1. 持有合法有效的土地证、房产证或不动产权证，按所登记的权属和性质认定。

2. 未办理土地证、房产证或不动产权证，但土地使用权人持有合法的《国有土地使用权出让合同》或《国有土地划拨决定书》或《建房批准通知书》和房屋所有人持有《建设工程规划许

可证》或《乡村建设规划许可证》，按所批准的权属和性质认定。

3. 持有已生效的判决书、调解书、确认书等司法文书，按有关司法文书所载明的权属和性质认定。

(三) 被征收土地和房屋面积认定。具体方法为：

1. 土地面积以证载面积为准。

2. 房屋面积以证载面积为准，若权属证书登记内容、面积等与现状不相符或存在明显登记错误的，以实际测绘面积为准；若符合登记条件但未办理产权证的，以实际测绘面积为准。

第十条 征收房改房和集资建房

征收单位出售的房改房和集资建房，根据相关法规和政策进行征收补偿。

第十一条 征收临时建筑物

合法建设用地范围内临时建筑物按照评估价值给予货币补偿，不纳入回迁安置建筑面积。

第十二条 营业性用房认定

被征收人实际用于经营的房屋同时满足以下条件的，可认定为营业性用房：

(一) 已取得合法建设用地使用手续的；

(二) 在征收决定公告发布前3年内持有工商、税务、卫生等部门批准登记的合法有效证件或缴纳有关税费票据的。

第十三条 认定为营业性用房的区域分类

(一) 一类区

兴农路临街：松山路与兴农路交叉路口至龙山魁阁段；

松山路临街：兴农路与松山路交叉口至松山路与长庚路交叉路口段；

龙山路段东侧临街：兴农路与龙山路交叉路口至抗战广场段；

龙山路段西侧临街：兴农路与龙山路交叉路口至松鹤楼段；

远征路临街：松鹤楼沿远征路至白塔路口段。

（二）二类区

长庚路临街：松山路与长庚路交叉路口至原大寨饭店旁通道段；

汇源路临街：兴农路与汇源路交叉路口至汇源路与远征路交叉路口段；

白塔路临街：远征路与白塔路交叉路口至龙玉大道。

（三）三类区

其他区域的实际经营用房。

第十四条 商铺的认定

本方案所称商铺是指一、二类区营业性用房中临街第一幢建筑的一层面积。

商铺面积的认定办法：永久性建筑以测量的实际用于经营面积为准；临时建筑的商铺面积，进深不足4米的按实际进深计算，进深超过4米的按4米进行计算。

第十五条 沿街居住户的认定

指龙山路、兴农路、松山路、远征路、汇源路、长庚路、白塔路（远征路与白塔路交叉路口至龙玉大道）沿街具有合法建设

用地手续未从事经营活动或虽从事经营活动但不符合第十四条规定的居住户。

第十六条 征收企事业单位房地产

征收企事业单位房地产采用货币补偿。由房屋征收部门和被征收人共同委托房地产价格评估机构进行评估，以评估结果作为确定补偿价格的依据，但不得享受有关居民房屋征收补助及奖励政策。企业房地产被征收后由企业自行安置。

第十七条 不予补偿的范围

自房屋征收决定公告发布之日起，被征收人在征收范围内擅自实施新建、改建、扩建房屋，改变房屋用途，以及新增装饰装修等行为的。

第三章 货币补偿

第十八条 货币补偿

（一）被征收人选择货币补偿的，在规定时间内签订《保山市龙陵县棚户区改造项目（一期）房屋征收货币补偿协议》（以下简称“货币补偿协议”）并按时腾房交付被征收房屋的，给予被征收人房地产评估总价 20%的奖励。

（二）在规定时限内没有签订“货币补偿协议”的，按照评估价格进行货币补偿安置，不得享受房地产评估总价 20%的奖励。

第十九条 评估价值确定

评估机构作出的评估结果，经法定程序后最终认定的价值作

为补偿依据。

第二十条 货币补偿支付方式

征收补偿资金分两次支付。第一次为签订协议之日后 15 个工作日内，征收部门支付协议补偿资金的 40%到被征收人账户；第二次为腾房验收之日后 10 个工作日内，将剩余 60%补偿资金支付到被征收人账户。

第四章 产权调换

第二十一条 产权调换

（一）征收人提供住宅安置房进行产权调换。

（二）被征收人选择产权调换的不得享受房地产评估总价 20%的奖励。

第二十二条 安置区域

住宅产权调换安置区域为龙山中路东卡小区、新街子小区、董家沟小区和上节街小区的剩余安置房源，安置房类型为多层或高层建筑。

第二十三条 单元楼住宅调换比例

被征收范围单元楼住宅选择产权调换的，调换比例如下：

框架结构调换比例 1：1.1；

砖混结构调换比例 1：1；

分摊土地调换房屋比例：国有出让用地 1：1.2；国有划拨用地 1：1.1。

第二十四条 庭院式住宅调换比例

被征收范围内庭院式住宅选择产权调换的，调换比例如下：

框架结构调换比例 1 : 1.1；

砖混结构调换比例 1 : 1；

砖木结构调换比例 1 : 0.95；

土木结构调换比例 1 : 0.9；

建设用地调换房屋比例：国有出让用地 1 : 1.2；国有划拨用地 1 : 1.1；集体建设用地参照国有划拨用地调换比例。

第二十五条 住宅调换套数

被征收人选择产权调换的，按第九条计户认定户数每户最多可选择两套住房。选择第一套住房后，若剩余可调换面积大于或等于所选择安置户型面积 50%的可选择第二套。计算公式为：可调换面积 - （第一套调换面积 + 所选第一个停车位面积） \geq 第二套面积的 50%。

（一）选择第一套住房后，未能满足选择第二套住房条件的，剩余可置换面积按《住宅房屋和停车位面积调换结算单价表》（附件 1）结算找补差价或对剩余原产权评估价值确定补偿。

（二）选择第一套住房后剩余可调换面积满足选择第二套住房条件的，对剩余可置换面积可以选择产权调换或按《住宅房屋和停车位面积调换结算单价表》（附件 1）结算找补差价；也可以对剩余原产权评估确定补偿。

第二十六条 营业性住户的住宅产权调换

营业性住户认定为商铺以外的产权部分可以按照住宅调换比例及调换套数执行,认定为商铺的产权部分按照评估价值给予货币补偿,但不得享受 20%的评估奖励。

第二十七条 产权调换后剩余资产处置

(一)调换住宅安置房后剩余资产按评估价值在签订协议时一并给予货币补偿,但不得享受 20%的评估奖励。

(二)调换住宅安置房的面积差待交房时一并找补结算。

第二十八条 室内装饰装修及附属设施补偿

被征收人的室内装饰装修、附属设施、附着物按分项评估价值给予货币补偿。

第二十九条 地下停车位的调换

(一)被征收人选择产权调换的,可通过产权调换的方式调换停车位,一套住宅安置房只能配套调换 1 个停车位,即按住房可调换面积 1:1 的比例调换停车位(含公摊)面积,调换剩余或不足面积按《住宅房屋和停车位面积调换结算单价表》(附件 1)规定价格结算。

(二)被征收人在调换住宅安置房后,无剩余面积调换停车位的,可按《住宅房屋和停车位面积调换结算单价表》(附件 1)规定价格购买。

第三十条 产权调换选房时间和顺序

(一)选房时间。在 2019 年 12 月 31 日前完成,时间以“选房公告”为准。

(二)选房顺序。在规定时限内签订《保山市龙陵县棚户区改造项目(一期)房屋征收产权调换协议》(以下简称“产权调换协议”)并按时腾房验收交付被征收房屋的,选房顺序根据签订“产权调换协议”编号先后顺序作为住宅选房顺序。同一时间有两户及以上签订协议的,采取现场抽签的方式确定编号顺序。

第五章 产权回购和购买

第三十一条 住宅回购

(一)被征收人选择货币补偿的,每宗产权凭“货币补偿协议”按《住宅房屋和停车位回购结算单价表》(附件2)规定价格在龙山中路东卡小区、新街子小区、董家沟小区和上节街小区回迁后剩余住宅安置房中回购1套住宅和1个地下停车位,回购完为止。

(二)回购时间。住宅产权调换安置结束后,时间以“回购公告”为准。

(三)回购顺序。在规定时限内签订“货币补偿协议”并按时腾房且在协议中注明需要回购住房的被征收人,回购顺序根据签订“货币补偿协议”编号先后顺序作为回购选房的顺序。同一时间有两户及以上签订协议的,采取现场抽签的方式确定编号顺序。

第三十二条 商铺回购

(一)回购区域和数量。

1. 认定有商铺的营业性住户,每宗产权可凭“补偿协议”

按《商业用房回购结算单价表》(附件3)规定的价格在龙山中路东卡小区、新街子小区、董家沟小区和上节街小区回迁后剩余商业用房进行回购;也可在抗战纪念广场片区地块、观音寺地块和白塔门前田地块规划建设的商业用房中进行回购;以上两种方式不得重复享受。具体回购方法为:

(1) 回购第一格商业用房后,如有剩余商铺可回购面积且需要选择第二格商业用房的,必须同时满足以下条件:

① 剩余商铺可回购面积大于或等于第二格商业用房面积的50%;

② 选择第二格商业用房的面积不得大于第一格。

(2) 回购第二格商业用房后,仍有剩余商铺可回购面积且需要选择第三格及以上商业用房的,按选择第二格商业用房条件以此类推。

2. 三类区营业性住户和沿街居住户凭“货币补偿协议”按《商业用房回购结算单价表》(附件3)规定的价格在龙山中路东卡小区、新街子小区、董家沟小区、上节街小区回迁后剩余商业用房及抗战纪念广场片区地块、观音寺地块和白塔门前田地块规划建设的商业用房中回购1格商业用房,但不得重复享受。

(二) 回购时间。以指定回购各地块的“回购公告”为准。

(三) 回购方法。分地块进行回购,具体方法为:

1. 在各地块“回购公告”规定时间内进行报名后,采用统一摇号确定回购顺序。

2. 回购对象选中回购房源后，按照“回购公告”的规定办理回购手续，并且不得在回购各地块重复享受。

第三十三条 住宅购买

选择货币补偿并且未按三十一条选择住宅回购的被征收人，每宗产权凭“货币补偿协议”在征收人商定房源的县内房地产开发项目中购买 1 套商品住房，在规定的协议签订截止时限起 2 年内才能享受总房价 3% 的优惠。

第六章 征收政策性补助及奖励

第三十四条 搬迁费

按被征收合法建筑面积给予 40 元/平方米一次性补助（含搬出搬入费用）。贫困残疾人补助标准提高 20%。

第三十五条 临时安置补助费

（一）采用货币补偿的，临时安置补助费过渡期按照 24 个月计算，临时安置补助费标准按被征收合法永久性建筑面积 10 元/平方米·月计算，腾房验收并交付被征收房屋时一次性发放。贫困残疾人补助标准提高 20%。

（二）采用产权调换的，临时安置补助费过渡期按照 12 个月计算，临时安置补助费按被征收合法永久性建筑面积 10 元/平方米·月计算，腾房验收并交付被征收房屋时一次性发放。贫困残疾人补助标准提高 20%。

（三）申请政府提供过渡安置房源的，签订安置补偿协议后，

持房屋征收部门开具的联系单向住房保障管理部门申请南片区公租房房源过渡，过渡期不超过 24 个月。过渡房源优先保障贫困残疾人家庭。

（四）其他情形过渡安置费

1. 经国土、规划部门批准的拆旧翻新住户，原房屋拆除后还未建成的，按原证载建筑面积计算。

2. 非营业性住户过渡安置费不足 500 元/月的，按 500 元/月计算。

3. 营业性用房只计算停产停业补偿，不计算过渡安置费。

第三十六条 停产停业补偿

征收营业性用房造成被征收人合法生产经营活动停产、停业损失的，停产停业损失补偿按 24 个月一次性给予补偿，补偿标准按以下规定执行：

（一）一类区营业性用房中，商铺按照 90 元/平方米·月计算，其余营业性用房按照 50 元/平方米·月计算。

（二）二类区营业性用房中，商铺按照 70 元/平方米·月计算，其余营业性用房按照 45 元/平方米·月计算。

（三）三类区营业性用房按照 35 元/平方米·月计算。

（四）宾馆酒店及其他营业性用房按对应类区其余营业性用房标准补偿停产停业损失。

对以上规定有异议的，可通过评估确定停产、停业损失补偿。

第三十七条 搬迁奖励

按规定期限自行搬迁完毕并通过验收的，按第九条计户认定每户给予一次性奖励 20000 元。

第三十八条 供水及强弱电设施补偿

按第九条计户认定给予被征收人合法用地范围内：水、电每户合计 2000 元一次性补偿；电视、网络及固定电话每户合计 360 元的一次性补偿；持有合法用电凭证并安装有动力电的，每户给予 4000 元的一次性补偿；流动电力电表不予补偿。

第三十九条 可移动物品搬迁损失补助

被征收人可移动物品搬迁损失补助按被征收合法房屋永久性建筑面积 100 元/平方米的标准，给予一次性补助。

第七章 征收人与被征收人的责任

第四十条 征收人的责任

（一）按有关规定公布、公告、公示有关事项。

（二）按照房屋征收补偿协议的约定兑付有关补偿、补助及奖励资金。

（三）按照基本建设程序及规划设计内容组织安置小区建设，确保安置房符合国家建筑工程质量安全验收标准。

（四）负责组织办理回迁安置房的不动产权证。

第四十一条 被征收人的责任

（一）配合征收人做好登记、测绘、评估、协议的签订、搬迁等有关工作。

(二) 协议签订后不得擅自拆除被征收房屋及配套设施。

(三) 自行结清水、电、有线电视、网络等各项费用。

(四) 被征收房屋的债权、债务、产权纠纷、租赁关系等由被征收人解决。

(五) 在房屋征收决定公告发布前被征收人涉及产权变更但未办理有关法定手续涉及的税费，由被征收人按有关规定执行。

(六) 被征收人选择产权调换的，被征收人须缴纳个人住宅专项维修资金以及其他应由被征收人承担的税费。

(七) 24 个月的前置物业管理期满后，按照物业管理相关规定执行。

第八章 争议处理

第四十二条 对评估确定的被征收房屋价值有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内向作出评估报告的房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到书面复核结果之日起 10 日内向云南省评估专家委员会申请鉴定。

第四十三条 龙陵县棚户区改造项目指挥部与被征收人签订房屋征收补偿协议后，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。

第四十四条 龙陵县棚户区改造项目指挥部与被征收人在房屋征收决定公告的签约期限内达不成房屋征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由龙陵县棚户区改造项目指挥部

报请龙陵县人民政府依照《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》等规定，按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第四十五条 被征收人对补偿决定不服的，可以在收到决定书之日起 60 日内向保山市人民政府申请行政复议，也可以在收到决定书之日起 6 个月内向保山市中级人民法院提起行政诉讼，期间不影响征收补偿决定的执行。

第四十六条 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，由龙陵县人民政府依法申请龙陵县人民法院强制执行。

第九章 附则

第四十七条 房屋征收过程中，若有历史遗留问题，由征收部门根据有关政策规定另行处置。

第四十八条 本方案自发布之日起施行。未尽事项，按照国家法律法规及有关规定执行。若国家政策发生调整，按调整后的政策执行。

第四十九条 本方案由龙陵县人民政府负责解释。

- 附件：1. 住宅房屋和停车位面积调换结算单价表
2. 住宅房屋和停车位回购结算单价表
3. 商业用房回购结算单价表

附件 1

住宅房屋和停车位面积调换结算单价表

单位：元/平方米

类型	住宅	停车位
单价	2500.00	2500.00

附件 2

住宅房屋和停车位回购结算单价表

单位：元/平方米

回购地块	单元楼	停车位
龙山中路东卡、新街子、董家沟和上节街小区	3500.00	3500.00

附件 3

商业用房回购结算单价表

单位：元/平方米

商业用房 回购地块	一类商业 安置房	二类商业 安置房	三类商业 安置房	四类商业 安置房
抗战纪念广场片 区地块、观音寺地 块和门前田地块	不高于 15000.00			
龙山中路东卡、新 街子、董家沟和上 节街小区	10800.00	9600.00	8400.00	7200.00

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，
县检察院，县人武部，各人民团体，驻龙各单位，县属各企
事业单位。

龙陵县人民政府办公室

2018年12月24日印发
