



曲靖市麒麟区人民政府关于印发 曲靖市麒麟区国有土地上房屋征收与补偿指导 意见的通知

麒区政发〔2020〕10号

各镇人民政府、街道办事处，区直各办、局、中心：

现将《曲靖市麒麟区国有土地上房屋征收与补偿指导意见》
印发给你们，请认真贯彻执行。

曲靖市麒麟区人民政府

2020年3月9日



曲靖市麒麟区国有土地上房屋征收与补偿 指 导 意 见

为规范麒麟区国有土地上房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 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）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）等规定，结合麒麟区实际，制定本意见。

一、征收组织

（一）征收主体：曲靖市麒麟区人民政府。

（二）征收部门：曲靖市麒麟区住房和城乡建设局。

征收部门可委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

区直有关部门按照各自职责，协同配合，做好房屋征收与补偿有关工作。

二、征收决定



（一）为促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收房屋的，由区人民政府依法作出房屋征收决定：

1. 国防建设的需要；
2. 由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
3. 由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
4. 由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
5. 由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；
6. 法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

（二）确需征收房屋的各项建设活动，符合征收条件的，区人民政府依据相应规划确定并公布房屋征收范围。征收范围确定后，由征收部门组织街道、社区（或委托具有相应资质的第三方）对房屋征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积及土地性质、用途、面积等情况进行调查登记。房屋征收工作人员在调查登记过程中调取材料、了解情况时，被征收人和其他有关部门应当予以配合。调查结果应当及时向被征收人公布。被征收人对调查结果有异议并提供书面材料的，房屋征收部门应当予以核实。



（三）征收部门根据征收范围房屋调查结果，拟定房屋征收补偿方案，报区人民政府研究。征收补偿方案应当包括下列内容：

1. 房屋征收性质；
2. 房屋征收部门；
3. 房屋征收实施单位；
4. 房屋征收范围、规模、期限；
5. 被征收房屋类型、用途、性质、建筑面积的认定办法；
6. 房屋征收补偿方式；
7. 征收补助或奖励的条件、标准；
8. 用于产权调换房屋的位置和选房方法等；
9. 征收评估机构选定方式；
10. 搬迁期限和搬迁过渡方式等事项；
11. 其他需要明确的事项。

（四）区人民政府组织住建、司法、发改、财政、自然资源、生态环境、城市综合管理等部门对征收补偿方案进行论证，并公开征求被征收范围的公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。征求意见情况和根据公众意见修改后的征收补偿方案应当及时公布。

（五）因旧城区改建需要征收房屋的，由房屋征收部门书面征求被征收人改建意愿，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《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》和本意见有关规定的，区人民政府将组织被征收人和公众代表参加听证会，根据听证意见对征收补偿方案进行修改并予以公布。

（六）区人民政府作出房屋征收决定前，由征收部门（实施单位）会同有关部门进行社会稳定风险评估。区人民政府应当根据社会稳定风险评估等级，作出可以实施、暂缓实施或者不予实施房屋征收的决定。未经社会稳定风险评估的，区人民政府不作出房屋征收决定。

（七）区人民政府作出的房屋征收决定应当包括下列内容：

1. 房屋征收范围；
2. 房屋征收主体、房屋征收部门、房屋征收实施单位及咨询电话；
3. 房屋征收实施时间；
4. 补偿协议签约期限；
5. 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回等事项；
6. 投诉、举报、监督部门及电话；
7. 其他需要明确的事项。

（八）房屋征收决定由征收部门（实施单位）在被征收范围内及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。



（九）旧城区改建需要征收房屋的，在房屋征收决定公告后，房屋征收部门（实施单位）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。在签约期限内达到 80%以上签约比例的，补偿协议生效；在签约期限内未达到 80%以上签约比例的，房屋征收决定暂缓执行。

（十）房屋征收部门或征收实施单位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，由区人民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 日。

（十一）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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（十二）被征收房屋面积、用途及奖励户数认定

1. 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，原则上以《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、被征收人三方签字认定。



2. 被征收房屋用途的认定。原则上以《房屋所有权证》或《不动产权证书》《国有土地使用权证》《建设工程规划许可证》载明的用途为准。

3. 未办理产权登记、有部分手续或取得部分产权房屋的认定。由被征收人提出申请后，房屋征收部门会同自然资源、住建、财政、监察、审计、城市综合管理等部门对房屋合法性、面积和用途进行认定。

4. 用途为住宅的房产奖励户数认定。用途为住宅的房产，按一本《房屋所有权证》（或《不动产权证书》）为一户产权人进行奖励，涉及一套住宅有多个共有权人的，按一户产权人进行奖励。

三、征收补偿

（一）被征收房屋的价值，包括被征收房屋及其占用范围内（含同一区域或同一产权单位用地规划技术指标控制范围内）的国有土地使用权的价值和房屋装饰装修价值。按照“房地合一”（道路、公共绿地、配套设施等价值不再进行二次补偿）的原则，被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构，根据国家和云南省房屋征收评估办法确定，评估时点为房屋征收决定



公告之日。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。

（二）房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门（实施单位）通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。房屋征收部门（实施单位）应当将确定的房地产价格评估机构予以公告，并与房地产价格评估机构签订委托合同。

房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托合同的约定，向房屋征收部门（实施单位）提供分户的初步评估结果。房屋征收部门（实施单位）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。被征收人对分户评估初步结果有异议的，房地产价格评估机构应当进行说明；存在错误的，应当予以修正。公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门（实施单位）提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门（实施单位）应当将分户评估报告及时送达被征收人。

被征收人或者房屋征收部门（实施单位）对评估结果有异议的，自收到评估报告之日起 10 日内，可向房地产价格评估机构申请复核，房地产价格评估机构应当及时进行复核。复核不得收取费用。



被征收人或者房屋征收部门（实施单位）对复核结果有异议的，应当向房地产评估专家委员会申请鉴定。鉴定未改变原评估结果的，房屋征收评估、鉴定费用由申请人承担；鉴定改变原评估结果的，房屋征收评估、鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

（三）鼓励被征收人选择货币补偿，同时，也可以选择产权调换。被征收房屋（含办公用房、商业用房和住宅）产权属行政机关、企事业单位的房屋，原则上按货币方式补偿。

1. 货币补偿

（1）选择货币补偿的，根据被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积、装修等因素，依据被征收房屋类似房地产市场价格，由确定的房地产价格评估机构评估确定货币补偿金额。

（2）选择货币补偿的，产权属私有的按时签订房屋征收补偿协议并按时完成搬迁的，给予物业管理费奖励，物业管理费奖励采用货币补偿的方式，依据被征收房屋建筑面积，由房屋征收实施单位按 1.5 元/平方米·月的标准一次性给予被征收人 15 年的物业管理费奖励。未按时签订征收补偿协议、未按约定搬迁的不予奖励。

2. 产权调换



(1) 产权调换可在房屋征收片区确定的回迁安置房源或征收部门（实施单位）确定的其他片区房源中进行安置。在征收部门（实施单位）确定的其他片区房源中进行产权调换的，按“同等价值”的原则给予产权调换，由确定的房地产价格评估机构对被征收房屋及产权调换房屋分别评估后，双方互补差价。

(2) 产权属私有的住宅，依据新建项目规划和建设布局，具备回迁安置条件的，按照房屋建筑面积 1:1.2 的比例给予产权调换。产权调换住宅超面积部分，按产权调换房交房时该区域类似房地产市场价确定差价金额；产权调换住宅面积不足部分，以被征收房屋原建筑面积为基准，按产权调换房交房时该区域类似房地产市场价确定差价金额。

(3) 产权属私有的商业用房，依据新建项目规划和建设布局，采取集中统一回迁安置或就近安置。按照认定的商业用房建筑面积 1:1 的比例进行产权调换，产权调换商业用房超、差面积部分，按产权调换房交房时该区域类似房地产市场价确定互补差价金额。

(4) 附属物以及被征收房屋室内装修等，由确定的房地产价格评估机构进行评估，并依据评估报告进行货币补偿。

(5) 产权调换房的选房顺序，按签订房屋征收安置补偿协议的先后顺序，在确定的产权调换房范围内依次认选。



(6) 产权属私有的住宅，被征收房屋建筑面积低于 50 平方米且为产权所有人唯一住房，给予建筑面积 60 平方米安置补偿，不再结算建筑面积 60 平方米内（含 60 平方米）被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。产权调换住宅超建筑面积 60 平方米部分，被征收人按产权调换房交房时该区域类似房地产市场价补足差价金额。

(四) 其他补偿费用

1. 搬迁费。房屋的搬迁按被征收房屋建筑面积 15 元/平方米的标准一次性给予搬迁费，不足 3000 元的按 3000 元/户支付（含搬出和搬入）。

2. 临时安置补偿费

(1) 按被征收房屋的建筑面积，住宅及办公用房按 15 元/平方米·月的标准给予临时安置补偿费，住宅及办公用房建筑面积低于 50 平方米的，按 50 平方米标准给予临时安置补偿费。选择货币补偿的，给予 3 个月的临时安置补偿费；选择产权调换的，自征收补偿协议签订之日起至产权调换房屋书面通知接房后 3 个月止，计发临时安置补偿费。

(2) 商业用房临时安置补偿费按房地产价格评估机构评估确定的单月金额，按 3 个月计算给予一次性补偿。

(3) 有线电视、电话、宽带合计一次性补偿 1000 元 / 户。



四、征收奖励

在签约期限内签订征收补偿协议的，给予 15000 元 / 户的奖励；在约定期限内搬迁完毕的，再给予 10000 元 / 户的奖励；未按时签订征收补偿协议、未按约定搬迁的不予奖励。

五、其他规定

（一）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。政府发布房屋征收决定公告时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优先保障。

（二）房屋征收范围内的违法建筑和超过批准期限的临时建筑，一律不予补偿，并依法拆除；未超过批准期限的临时建筑，按 260 元/平方米的标准给予补助。

（三）征收产权不明确或产权有纠纷的房屋，按征收补偿方案规定的补偿方式及标准，报请区人民政府作出补偿决定，并在征收范围内予以公告，公告期限不得少于 30 日，经公证机关办理证据保全后实施征收。

（四）征收涉及抵押的房屋，依照国家有关法律法规执行。



（五）被征收的单位及个人，必须结清征收前所使用的水、电、电话、收视、网络等费用。

（六）被征收人不得拆除搬走不动产和已评估补偿的附属物，否则从被征收人的补偿费中扣除其价值。

（七）公共设施及公益性房屋的征收，按照有关法律、法规的规定和城市规划的要求进行征收。

（八）房屋征收工作人员违规操作、徇私舞弊的，按责任追究，严肃处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任，导致征收补偿行为无效的应根据征收补偿方案对补偿结果进行纠正。在征收工作中，有辱骂、殴打房屋征收工作人员或阻碍执行公务的，由公安机关按有关规定处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

六、本指导意见自发文之日起施行，《曲靖市麒麟区人民政府关于印发曲靖市麒麟区中心城区国有土地上房屋征收与补偿指导意见的通知》（麒区政发〔2015〕18号）同时废止。本指导意见施行前，已依法做出房屋征收决定的项目，按照原房屋征收决定执行。