

云县人民政府通告

云县政通〔2022〕30号

关于云县“三河”防洪提升及水生态保护 建设项目土地房屋征收补偿安置 实施方案的通告

依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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》及《云县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，为进一步提升城市水系质量及沿河地带文化内涵，打造山水园林城市，推进“美丽县城”建设，结合项目实际，特制定本方案。

一、指导思想及基本原则

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党的十九大及历次全会精神，坚持以人为本，以解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题为出发点和落脚点，提升全

县江河湖库渠的防洪安全、生态安全，全面促进水清河畅、岸绿景美，实现人水和谐，围绕“干净、宜居、特色”的原则，推进“美丽县城”建设。

（二）基本原则

1.科学规划，分步实施。根据国民经济和社会发展规划，结合土地利用总体规划、城乡规划，合理确定各阶段建设项目的目标任务。

2.保护优先，安全为本。牢固树立人与自然是生命共同体，尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念，坚持河湖“共抓大保护、不搞大开发”思想，促进河湖休养生息、维护河湖生态功能。

3.以人为本，依法实施。科学制定实施方案，充分尊重群众意愿，依法维护群众利益。

二、组织领导

为组织实施好云县“三河”防洪提升及水生态保护建设项目，确保项目任务克期顺利完成，成立云县“三河”防洪提升及水生态保护建设项目指挥部。指挥部对“三河”防洪提升及水生态保护建设项目推进负总责，统筹项目推进工作。指挥部下设综合协调办公室、项目建设办公室、征迁协调办公室、资金筹措管理办公室，分别负责建设项目的各项工作。

三、征收范围、征收时限及评估时点

（一）征收范围

1.毛家村片区：东至双汇桥岔路，南至文笔桥，西至云凤二级路，北至云凤二级路。

2.菜园坝片区：东至北河农贸市场，南至环城北路，西至云凤二级路与环城北路交界，北至云凤二级路。

（二）征收时限

自征收决定通告之日起至项目实施结束。

（三）评估节点

云县人民政府作出土地房屋征收决定通告之日。

四、建设方式与安置方式

（一）建设方式

采取连片征收新建的方式。

（二）安置方式

采取产权调换安置、一次性货币化补偿相结合的方式。

五、土地房屋征收与补偿

（一）征收部门、项目实施部门与协调监督部门

1.云县人民政府确定云县爱华镇人民政府为云县“三河”防洪提升及水生态保护建设项目征收部门，履行云县“三河”防洪提升及水生态保护建设项目土地房屋征收与补偿安置职责。

2.云县人民政府确定云县新型城镇化建设运营有限公司为云县“三河”防洪提升及水生态保护建设项目的实施部门，并作为项目法人单位履行职责。

3.云县人民政府确定云县住房和城乡建设局、云县自然资源

局、云县发展和改革局、云县财政局为云县“三河”防洪提升及水生态保护建设项目的协调监督部门。

(二) 补偿方法

1.行政事业单位及国有企业的房屋及土地的征收补偿，按照市场价评估给予补偿。

2.私营企业、股份制企业及集体企业的土地房屋征收，采用市场评估，评估后给予一次性货币补偿。

3.国有土地上被征收人的个人房产，采用市场评估，评估后实行房屋产权调换与一次性货币补偿相结合的方式补偿；集体土地上被征收人的个人房产，按《云县人民政府关于调整云县城市规划区范围内房屋重置指导价目表的通知》（云县政发〔2019〕28号）确定的重置价进行计价补偿。

4.征收范围内田间农作物及鱼塘按照《云县城市规划区范围内地上附着物补偿暂行办法》（云县人民政府公告2014第18号）附件1进行计价补偿；持有合法生产经营证书的苗圃林木种苗，按照《云县城市规划区范围内地上附着物补偿暂行办法》（云县人民政府公告2014第18号）附件3进行计价补偿；不能提供合法生产经营证书的苗圃林木种苗及标准化种植林木按照《云县城市规划区范围内地上附着物补偿暂行办法》（云县人民政府公告2014第18号）附件4进行计价补偿。

5.被征收土地面积扣除被征收房屋所占比（土地面积分摊）的土地面积后，剩余的合法使用土地依据《国有土地上房屋征收

评估办法》评估后进行补偿。

6.项目范围内的路网、公共通道、公共绿地、公共广场及集资建房的公共设施用地与用房等公共设施及认定为违法建筑的一律不予补偿。

7.自征迁通告发布之日起，任何单位和个人不得在项目范围内实施新建、扩建、改建、装修房屋，不得改变房屋和土地用途，不得设立和变更房屋租赁关系，不得转让、分割、抵押房屋和土地权属，不得整治土地和种植作物等行为，违反规定擅自实施的，不予补偿，并按相关法律法规给予处罚。

8.项目区范围内涉及其它土地，按《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地地区片综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173号）给予补偿。

9.项目范围内涉及供水、供电、通讯、广电网络、燃气等市政设施，因项目实施需进行迁移的由各部门自行组织实施，不予补偿。

10.项目范围内的违建房屋等设施，非法占用土地进行养殖种植的，由主管部门依法组织拆除、迁移，不予任何补偿。

（三）安置方法

1.行政事业单位及国有企业的土地房屋征收实行货币补偿。

2.私营企业、股份制企业及集体企业的土地房屋征收，由有资质的房地产价格评估机构依据《国有土地上房屋征收评估办法》，评估后给予一次性货币补偿。

3.个人居住用房和商铺，由有资质的房地产价格评估机构依据《国有土地上房屋征收评估办法》，评估后实行房屋产权调换与一次性货币补偿相结合的方式补偿。产权调换标准如下表：

(1) 居住类房屋被征收房屋结构

被征收房屋结构	被征收房屋面积(产权登记套内面积) (m ²)	房屋产权调换面积(产权登记套内面积) (m ²)
框架	100	115
砖混	100	110
砖木	100	100
土木	100	95

(2) 商铺类房屋

被征收商铺结构	位置	被征收商铺面积(产权登记套内面积) (m ²)	商铺产权调换面积(产权登记套内面积) (m ²)
框架、 砖混	主街道	100	110
	次街道	100	二楼商铺 95
砖木	主街道	100	100
	次街道	100	二楼商铺 90

主街道：城市道路断面 12 米以上（含 12 米）；

次街道：城市道路断面 6 米以上（含 6 米），12 米以下。

4.装修部分按市场评估计价补偿。

5.被征收人选择房屋产权调换安置的，在爱华镇官庄河云州

新城进行调换安置。

（1）住宅

①产权调换房屋的套内面积大于被征收房屋套内面积在 30 平方米内（含 30 平方米），按云县人民政府批准的产权调换优惠价进行补差，超出 30 平方米部分由被征收人按市场销售价补差。

②产权调换房屋的套内面积小于被征收房屋套内面积的差额部分，按被征收房屋的评估价格补偿。

（2）商铺补差

①产权调换的商铺开间原则上不超过被征收的商铺开间。

②产权调换的商铺套内面积大于被征收商铺套内面积的部分，由被征收人按商铺市场价购买。

③产权调换的商铺套内面积小于被征收商铺套内面积的部分，由征收人按被征收商铺的市场评估价补偿给被征收人。

6.土地

（1）自建房进行房屋产权调换，应扣除被征收房屋的土地分摊面积，剩余的土地面积按市场评估价进行补偿。

（2）被征收已持有国有出让建设用地使用权的土地，按市场评估价进行补偿。对没有办理产权登记手续，但经以全国第三次国土调查（现土地利用现状）为基础的最新年度国土变更调查为建设用地、持有国有划拨土地使用权证的土地，按市场评估价扣除划拨转出让需缴纳的费用后进行补偿，基准地价按《云南省

自然资源厅关于公布实施全省征收农用地区片综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173号）执行。

7.实行房屋产权调换的房屋结构及装修标准：框架结构，普通水泥地坪，普通墙面抹灰，铝合金窗，普通水电安装，有线电视及通讯宽带预埋，入户防盗门。

（四）奖励政策

在征收期限内，被征收户自评估报告送达之日起，达成协议并按协议约定时限 30 日内搬迁完毕的住户，按房地产评估价的 5% 一次性给予奖励；达成协议并按协议约定时限 31~60 日内搬迁完毕的住户，按房地产评估价的 3% 一次性给予奖励；达成协议并按协议约定时限 61~90 日内搬迁完毕的住户，按房地产评估价的 1.5% 一次性给予奖励；超过 90 日的不予奖励。

（五）其它事项

1.临时安置费及搬迁费

临时安置费：按被征收主体房屋认定的面积为准，按 10 元/月/平方米补偿，补偿期限为 12 个月。

搬迁费：住房、商铺及其他经营性用房，以被征收房屋认定的面积为准，按 20 元/平方米一次性给予补偿，户均不足 2500 元的按 2500 元计补。

2.停产停业损失补偿：主街道铺面按 300 元/m² 一次性计补给房屋产权人，次街道及二楼以上铺面按 150 元/m² 一次性计补给房屋产权人；6 米以下巷道经营性用房按 100 元/m² 一次性计补给

房屋产权人。

主街道：城市道路断面在 12 米以上（含 12 米）；

次街道：城市道路断面 6 米以上（含 6 米），12 米以下；

巷道：城市道路断面在 6 米以下。

虽有营业执照和税务登记证，但征收时处于停业状态的，不计补停产停业损失费。

3.被征收房屋及相关设施，被征收人不得自行拆除。

4.根据“谁先搬迁，先安置谁”的原则，按照搬迁的先后顺序，在指定的安置区优先挑选住房和铺面。

5.补偿以合法有效的《土地使用权证》《房屋所有权证》《中华人民共和国不动产权证书》为准。

6.土地面积及用途、房屋面积及用途的认定，按合法有效的《土地使用权证》《房屋所有权证》《中华人民共和国不动产权证书》为准。

（六）权利救济

1.被征收人与房屋征收部门签约后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

2.被征收人在规定签约期限内与房屋征收部门达不成征收补偿协议的，由房屋征收部门报请县人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以通告。

3.被征收人对补偿决定不服的可依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。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，且在补偿决定规定期限内又不搬迁的，云县人民政府将依法申请人民法院强制执行。

4.建设项目范围内属于违法建筑，在规定期限内未自行拆除的，云县人民政府将依法强制拆除。

六、实施计划

云县“三河”防洪提升及水生态保护建设项目按分片区、分期依法有序推进，具体实施步骤以云县人民政府征收通告为准。

2022年10月21日