聂耳和国歌传习中心项目国有土地上房屋（现代建筑）征收补偿方案

为依法实施聂耳和国歌传习中心项目范围内国有土地上的房屋征收，维护被征收人的合法权益，保障房屋征收工作顺利推进，根据相关法律法规和政策的规定，结合征收范围内房屋调查实际及被征收人意愿，制定本方案。

第一条　征收补偿依据

一、《中华人民共和国民法典》

二、《中华人民共和国城市房地产管理法》

三、《中华人民共和国土地管理法》

四、《中华人民共和国城乡规划法》

五、《国有土地上房屋征收与补偿条例》

六、《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》

第二条　项目名称

聂耳和国歌传习中心项目

第三条　征收主体、征收部门、征收实施单位

一、征收主体

玉溪市红塔区人民政府

二、征收部门

玉溪市红塔区住房和城乡建设局

三、征收实施单位

玉溪市红塔区人民政府玉兴街道办事处

第四条　项目批准文件

一、《玉溪市红塔区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

二、《玉溪市城市总体规划》（2016—2035年）

三、《玉溪市红塔区2021年国民经济和社会发展计划》

四、《聂耳和国歌传习中心建设项目投资备案证》（玉发改投资备案〔2021〕0008号）

第五条　征收范围

东至棋阳路，西至北门街，南至人民路，北至聂耳路。聂耳路4号（原区一幼）房屋纳入本项目一并征收。

具体范围以《聂耳和国歌传习中心项目征收范围图》为准。

第六条　征收期限

以玉溪市红塔区人民政府发布的征收决定公告载明的时间为准。

第七条　签约期限

以玉溪市红塔区人民政府发布的征收决定公告载明的签约期限为准。

第八条　搬迁期限

自补偿协议生效之日起20日内完成搬迁。

第九条　被征收房屋权属、计户、用途、面积的认定

一、权属认定

（一）以《房屋所有权证》《国有土地使用证》或《不动产权证书》及生效的物权确认法律文书认定。

（二）未办理《房屋所有权证》和《国有土地使用证》或《不动产权证书》的，按有效的建设规划手续认定。

（三）未办理审批手续、物权登记的，经红塔区自然资源局、红塔区住房和城乡建设局等部门调查认定。

二、计户认定

（一）住宅房屋以《房屋所有权证》《国有土地使用证》或《不动产权证书》计户。

（二）按有效的建设规划手续认定计户。

三、用途认定

（一）以《房屋所有权证》或《不动产权证书》上载明的用途为准。产权证载明的用途与不动产档案记载的用途不一致的，根据不动产档案的记载，经调查后由红塔区自然资源局、红塔区住房和城乡建设局等部门认定。

（二）对合法产权的房屋，实际用途与《房屋所有权证》或《不动产权证书》上载明用途不符的，或没有《房屋所有权证》或《不动产权证书》的，依据规划、土地用途由红塔区自然资源局、红塔区住房和城乡建设局等部门调查认定。

四、面积认定

由测绘机构对被征收房屋、建（构）筑物进行测绘，并经公示后由征收部门、测绘机构、被征收人共同签字确认，作为补偿安置依据。

五、以下情形不予补偿

（一）自本项目通告发布后，违反规定在征收范围内实施新建、扩建、改建、装修房屋等不当增加补偿费用的。

（二）违法建（构）筑物和超过批准期限的临时建筑。

六、补偿对象

征收补偿对象为被征收房屋所有权人及依相关规定认定的权利人。被征收房屋存在租赁关系，双方有合同约定的，搬迁补偿费、停产停业损失补偿费、装修补偿费按合同约定执行；无合同约定的，搬迁补偿费、停产停业损失补偿费补偿给承租人，装

修补偿由租赁双方协商确定。

第十条　房屋征收补偿方式

一、被征收房屋所有权属于企业、集体、个人的，按照“房地合一”的原则进行补偿，被征收人可自愿选择货币补偿或房屋产权调换，但工业用地上的房屋只给予货币补偿。

二、房屋所有权及土地使用权属于市（区）行政机关、事业单位的，按照政府决定根据本方案的规定确定相关补偿事宜。

三、除上述情形之外的国有土地使用权，由红塔区自然资源局组织实施。

四、未经产权管理部门登记发证的建（构）筑物，经调查后不予认定为房屋补偿的，经测绘机构进行测绘，由房地产价格评估机构按照建(构)筑物重置成新价评估后给予一次性货币补偿。

第十一条　房屋征收补偿、奖励

一、房屋价值补偿

（一）货币补偿

被征收人选择货币补偿的，由房地产价格评估机构评估后，根据评估结果给予一次性货币补偿。

（二）房屋产权调换

被征收人选择房屋产权调换的，以套内建筑面积按 1:1 的比例调换的方式安置。

二、房屋装修补偿

根据房地产价格评估机构的评估结果进行补偿。

三、临时安置补偿

（一）补偿标准

按被征收房屋建筑面积计算，补偿标准如下：

1.住宅：18 元/月·㎡。

2.一层临街商业用房：聂耳路 140 元/月·㎡；人民路（47-51 号）120 元/月·㎡、人民路（52-65 号）90 元/月·㎡。

3.除一层临街商业用房以外的经营性用房（含办公及其他用途的房屋）：30 元/月·㎡。

（二）补偿期限

1.货币补偿共补 12 个月。

2. 产权调换补偿时间自签订补偿协议且腾房验收之月起至安置房交付之月再往后顺延 3 个月。临时安置补偿费先支付 12 个月的费用，剩余补偿费用每年支付一次。

未按照本方案规定期限（36 个月）交付安置房，延长过渡期限的，自逾期之月起至安置房交付后 3 个月止，临时安置补偿费按照原约定标准的 2 倍，向被征收人支付。

（三）自玉溪市红塔区人民政府发布本项目房屋征收决定公告后，在搬迁截止时间前，经征收部门确认已搬迁交房的，根据实际腾房验收时间计算临时安置补偿费。

（四）因被征收人的原因造成的超期过渡，不增加临时安置补偿费。

四、搬迁补偿

按被征收房屋建筑面积计算，标准为 30 元/㎡（搬出、搬入各 15 元/㎡）。被征收房屋为成套住宅的，每户不足 3600 元的，按照 3600 元/户给予补助。

五、奖励

在规定时间期限内签订补偿协议并在搬迁期限内交房的被征收人，根据补偿协议签订时间享有以下相应的奖励。

（一）货币补偿

1.住宅

签订补偿协议时间（天）	按房屋评估价（不含装修）奖励百分比（单位：元）
1-6（含第 6 天）	20%
7-9（含第 9 天）	15%
10-12（含第 12 天）	10%
13（含第 13 天）以上	0

2.商业用房（含办公及其他用途的房屋）

签订补偿协议时间（天）	按房屋评估价（不含装修）奖励百分比（单位：元）
1-6（含第 6 天）	5%
7-9（含第 9 天）	4%
10-12（含第 12 天）	3%
13（含第 13 天）以上	0

（二）产权调换

1.住宅

签订补偿协议时间（天）	按房屋套内建筑面积奖励百分比（单位：㎡）
1-6（含第 6 天）	20%
7-9（含第 9 天）	15%
10-12（含第 12 天）	10%
13（含第 13 天）以上	0

2.商业用房（含办公及其他用途的房屋）

签订补偿协议时间（天）	按房屋套内建筑面积奖励百分比

	（单位：㎡）
1-6（含第 6 天）	5%
7-9（含第 9 天）	4%
10-12（含第 12 天）	3%
13（含第 13 天）以上	0

六、停产停业损失补偿

因征收房屋造成停产停业损失的按以下方式给予停产停业损失补偿：

（一）按被征收房屋实际用于经营部分的建筑面积计算，共补 6 个月，补偿标准如下：

1. 一层临街商业用房：聂耳路 140 元/月·㎡；人民路（47-51 号）120 元/月·㎡、人民路（52-65 号）90 元/月·㎡。

2.除一层临街商业用房以外的经营性用房（含办公及其他用途的房屋）：30 元/月·㎡。

（二）被征收人、经营户认为其停产停业损失超过上述标准的，可以提请依法选定的评估机构根据房屋被征收前效益、停产停业期限等因素对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。停产停业期限按 6 个月计算。

第十二条　补偿费用支付

补偿费用在补偿协议签订生效并完成搬迁交房验收后 15 天内予以支付。

第十三条　安置房认购、差额面积结算

一、安置房

（一）房源情况

地点：回迁安置房位于东风中路城市更新改造项目（迎春街片区）范围内。

土地性质：国有建设用地

安置房以最终经批准的规划方案为准，并及时公布。

（二）安置房认购

1.被征收人根据被征收房屋套内建筑面积及奖励面积之和，结合安置房户型套内建筑面积就近一档认购一套安置房，不得跨档认购。

2.因被征收房屋套内建筑面积及奖励面积之和大于设计最大户型安置房套内建筑面积的，根据安置房房源、户型按最接近应安置面积组合认购2套安置房。在差额面积结算时，均按房屋套内建筑总面积合并结算。

（三）安置房认购顺序

被征收人确认补偿事项后与征收部门签订补偿协议。自补偿协议签订之日起，按补偿协议签订时间先后顺序每三天为一批次，同一批次通过抽签方式确定认房顺序，按顺序选认安置房。抽签认房办法另行制定。

（四）车位认购

每一套安置房在可对外销售的车位中对应优先认购一个车位。车位价格在开盘价的基础上给予10%的优惠。

二、安置房差额套内建筑面积结算

（一）安置房的套内建筑面积等于应安置套内建筑面积的，不作价款结算。

（二）安置房的套内建筑面积小于应安置套内建筑面积的，

差额面积部分按原被征收房屋评估价值向被征收人支付差额价款。

（三）安置房的套内建筑面积大于应安置套内建筑面积的，由被征收人支付差额面积价款，标准如下：

1.住宅

差额套内建筑面积（㎡）	10（含）以内	10以上
标准（元/㎡）	3500	套内建筑面积开盘价

2.非住宅

一层临街商业用房

差额套内建筑面积（㎡）	5（含）以内	5以上
标准（元/㎡）	20000	套内建筑面积开盘价

除一层临街商业用房以外的经营性用房（含办公及其他用途的房屋）

差额套内建筑面积（㎡）	5（含）以内	5以上
标准（元/㎡）	10000	套内建筑面积开盘价

（四）安置房面积以最终测绘面积为准，在交付安置房时按上述标准进行结算。

第十四条　安置房交房时间

自补偿协议生效之月起36个月内交付安置房。

第十五条　相关费用

一、安置房《不动产权证书》由征收部门负责办理，安置房

超应安置面积的税费按国家规定由产权人自行承担。

二、自安置房（住宅）交付当月起前三年的物业基础服务费由征收部门承担。

三、被征收房屋个人已缴存维修资金的，在签订补偿协议后到相关部门按规定退还余额。安置房需缴存的维修资金由产权人全额承担。

第十六条　房地产价格评估

按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》的规定，房地产价格评估机构由被征收人协商选定，协商不成的，由征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，也可以由征收部门或被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定。

被征收房屋的价值，由依法选定的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，可向房地产价格评估机构申请复核。被征收人或者房屋征收部门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。

第十七条　双方责任、义务及注意事项

一、自征收决定公告发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由房屋所有权人自行解除抵押；存在产权及债权债务纠纷的，由当事人自行解决。征收部门不承担房屋租赁、抵押、产权、债权债务纠纷所产生的任何经济和法律责任。

二、被征收人有义务配合征收实施单位做好测绘、评估工作并完善相关手续。

三、被征收人不得拆除被征收房屋内的门窗、水、电等评估

范围内的装修及设施，如擅自拆除，所产生的责任由被征收人自行承担。

四、被征收人交房时应自行结清交房前所产生的水、电、物业管理费等费用。

五、在签订补偿协议时，被征收人需本人办理有关手续；不能自行办理的，由被征收人的委托代理人，持经公证机构公证的文书及委托代理人的身份证原件办理有关手续。

六、征收部门提供的安置房应符合质量安全标准和竣工验收有关要求，并产权清晰、无权益争议。

七、签订补偿协议时，被征收人需如实提交以下证明材料：

（一）《房屋所有权证》（含共有权证）、《国有土地使用证》《不动产权证书》或建设规划手续、房屋权属等相关证明材料原件；

（二）房屋所有权人居民身份证、居民户口簿等证件原件；

（三）存在租赁关系的，提交房屋租赁合同原件；

（四）经营户提交《营业执照》原件；

（五）交房前所产生的水、电、物业管理费等缴费清单。

上述需提交材料必须在本项目征收通告发布之日前具有法律效力，其中《房屋所有权证》（含共有权证）《国有土地使用证》或《不动产权证书》在签订补偿协议时交由征收实施单位收回，统一提交有关部门注销。

第十八条　征收纠纷处理

征收部门与被征收人签订补偿协议后，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。

征收部门与被征收人在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，由房屋征收部门报请玉溪市

红塔区人民政府，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》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，公告期限不少于30日。

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。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，由玉溪市红塔区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第十九条　征收补偿协议生效条件

本项目房屋征收决定公告后，房屋征收部门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%签约比例的，房屋征收决定暂缓执行。

第二十条　其他事项

一、本方案自玉溪市红塔区人民政府发布征收决定公告之日起施行。

二、本方案未尽事宜按照《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》等法律法规规定执行。

三、本方案仅适用于聂耳和国歌传习中心项目现代建筑房屋征收。

四、本方案由征收部门负责解释并组织实施。