

曲政办发〔2021〕13号

**曲靖市人民政府办公室  
关于印发曲靖中心城市集体土地上  
房屋拆迁补偿安置的指导意的通知**

各县（市、区）人民政府，曲靖经济技术开发区管委会，市直各委、办、局：

《曲靖中心城市集体土地上房屋拆迁补偿安置的指导意见》已经市委、市人民政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

曲靖市人民政府办公室

2021年3月23日

# 曲靖中心城市集体土地上 房屋拆迁补偿安置的指导意见

**第一条** 为规范曲靖中心城市集体土地上房屋拆迁补偿安置工作，维护拆迁双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规及《中共曲靖市委 曲靖市人民政府关于理顺曲靖中心城市规划建设管理体制机制的意见》（曲发〔2019〕28号），结合实际，制定本指导意见。

**第二条** 本指导意见适用于曲靖中心城市（麒麟区、沾益区、马龙区和曲靖经济技术开发区）国土空间规划确定的城市建设用地范围内的集体土地上房屋拆迁补偿安置（以下简称“拆迁补偿安置”）。

**第三条** 曲靖中心城市集体土地上房屋拆迁补偿安置坚持市级统筹、区级负责的原则，由属地人民政府及实施单位负责拆迁与补偿安置工作。

自然资源和规划、住房和城乡建设、发展和改革、财政、人力资源和社会保障、农业农村、林业和草原、城市综合管理、司法、公安、审计、民政、信访、市场监督管理等部门配合做好拆迁补偿安置工作。电力、通信、燃气等线路的迁改工作由相应权属单位负责。

**第四条** 拆迁补偿安置实施单位应当在实施拆迁的街道、社区和现场公布有关法律法规和政策、拆迁补偿安置方案及奖励标准、监督举报部门及举报电话等，让被拆迁人充分了解拆迁补偿安置政策及其权利和义务。

拆迁补偿安置实施单位应当按照“公开、公平、公正”的原则，加强拆迁补偿安置政策宣传，严格执行拆迁补偿安置方案，不得擅自提高或降低拆迁补偿安置标准。

**第五条** 曲靖中心城市国土空间规划确定的城市建设用地范围内，执行统一的拆迁补偿标准和安置政策，不再预留集体经济组织建设用地，不再划地自建安置房。属本集体经济组织成员的被拆迁人可选择商品房安置，也可选择货币化安置。

**第六条** 被拆迁人在签订拆迁补偿安置协议时，应当提供以下具有法律效力的有关证明材料：

（一）房屋所有权证、土地使用权证或不动产权证及户口册、身份证等材料。

（二）未办理土地和房屋产权证的，须提供用地许可、建房许可等材料。

**第七条** 产权不明确或产权有纠纷的房屋及其他地上附着物等，由拆迁补偿安置实施单位按拆迁补偿安置方案规定的补偿方式及标准协调解决。协调不成的，由属地人民政府作出征收补偿决定，并在拆迁范围内予以公告，公告期限不得少于 30 日。公

告期届满，经公证机关办理证据保全后依法实施。

**第八条** 拆迁补偿安置实施单位与被拆迁人在拆迁补偿公告确定的签约期限内未达成补偿协议的，由批准拆迁补偿安置方案的属地人民政府作出征收补偿安置决定后依法实施。

**第九条** 拆迁补偿应由具有相应资质的第三方评估机构依法依规进行评估，由拆迁补偿安置实施单位提供不少于 3 家评估机构供被拆迁人选择。

**第十条** 拆迁补偿评估结果应在拆迁范围内进行公示，公示期不少于 5 日。

被拆迁人对评估结果有异议的，自收到评估报告之日起 10 日内，可向原评估机构申请复核。被拆迁人对复核结果仍有异议的，自收到复核结果之日起 10 日内，可向曲靖市房地产评估专家委员会申请鉴定。

**第十一条** 征收集体土地上房屋、青苗、坟墓等附着物的补偿，参照本指导意见的补偿标准执行（详见附件 1、附件 2、附件 3）。

**第十二条** 属本集体经济组织成员的被拆迁人，选择商品房安置的，在各区确定的安置房源中每人无偿享受建筑面积 30 平方米的商品住房后，可再按综合成本价自愿购买建筑面积 30 平方米以内（含 30 平方米）的商品住房。

有房屋产权的非本集体经济组织成员，在有关产权或证明通

过审核认定后，每个产权户可在确定的安置房源中按综合成本价购买建筑面积 120 平方米以内（含 120 平方米）的商品住房。

**第十三条** 集体经济组织可按本集体经济组织成员人均不超过 15 平方米建筑面积的标准，在各区确定的安置房源中以综合成本价自愿购买商业用房（含配套用房）。集体经济组织购买的商业用房实行股份制管理，产权由集体经济组织持有，股份量化到集体经济组织成员。

**第十四条** 超出第十三条、第十四条安置规定面积的，按照市场价购买；未达到第十三条、第十四条安置规定面积的，不足部分不予补偿。

**第十五条** 属本集体经济组织成员的被拆迁人，选择货币化安置的，货币安置标准由各区根据安置房建设综合成本和无偿安置商品住房面积进行确定。计算方式为：人均货币安置金额=安置房建设综合成本单价×30 平方米。

按综合成本价购买商品住房和商业用房（含配套用房）的，属集体经济组织成员和集体经济组织自愿购买行为，不计入货币安置范围。

**第十六条** 本意见中第十二条、第十三条、第十五条规定的安置政策，被拆迁人（含集体经济组织）只能享受一次。房屋被分期拆迁或涉及两个以上项目征收拆迁的，不得重复享受本意见规定的安置政策。

**第十七条** 按要求签订拆迁补偿协议、搬迁的被拆迁人应当给予奖励。按期签订协议的，以 3000 元/人的标准给予奖励；在约定期限内搬迁完毕的，再给予 2000 元/人的奖励。

**第十八条** 安置房的不动产登记统一由拆迁补偿安置单位负责协调办理，涉及税费按有关规定缴纳。

**第十九条** 属集体经济组织成员的被拆迁人，在拆迁补偿安置方案公布前有下列情形之一的，提供相应有效证件、证明，每户可以享受一次性 3000 元的特困补助。

- (一) 五保户；
- (二) 民政部门抚养的孤寡老人；
- (三) 烈士家属。

**第二十条** 属地人民政府应对被拆迁人发放临时安置费、搬迁费。

(一) 被拆迁人选择商品房安置，已安排临时安置房的，不享受临时安置费；被拆迁人自行解决临时安置房的，发放临时安置费，按应当安置人口 200 元/人·月计发，计发时间自被拆迁房屋腾空并交付给拆迁补偿安置实施单位之日起至公布的安置商品房交房时间后 3 个月止。

(二) 被拆迁人选择货币化安置的，按 200 元/人·月的标准，一次性给予 6 个月的临时安置费。

(三) 搬迁费按应当安置人口 300 元/人的标准一次性给予补

偿。

**第二十一条** 用于安置的商品房可由市、区国有企业或社会投资人，根据片区详细规划，依法依规参与建设。

**第二十二条** 政府委托建设安置商品房的，安置商品房建设成本及货币化安置资金纳入土地成本。

**第二十三条** 政府直接购买安置商品房的，用于购买安置商品房的成本及货币化安置资金纳入土地成本。

**第二十四条** 市、区国有企业或社会投资人通过市场化方式建设安置房的，市土地储备委员会办公室应当根据拆迁安置情况（含货币化安置资金）、地块规划设计条件、片区基准地价等，通过项目精算确定用地面积和供地价格，报市土地储备委员会审议通过后，市自然资源和规划局将有关安置的要求作为土地竞买条件编制供地方案，土地竞得人须先行建设安置商品房，安置商品房建成后移交属地人民政府（曲靖经开区管委会）组织分配。

**第二十五条** 安置房屋建设应当符合国家工程建设质量标准。

**第二十六条** 征地拆迁补偿资金由土地储备机构负责保障，统一拨付到拆迁补偿安置实施单位开立的专户。

涉及个人的房屋拆迁补偿等费用，由拆迁补偿安置实施单位及时拨付给被拆迁人。

涉及集体经济组织的征地拆迁补偿费用，由街道办事处统

管，资金使用权归本集体经济组织所有，禁止侵占、挪用。集体经济组织征地拆迁补偿费用中30%以上的资金，专项用于发展壮大集体经济和本集体经济组织成员的社会保障等。

集体经济组织定期将征地补偿费收支和分配情况向本集体经济组织成员公开，并接受监督。

**第二十七条** 集体土地征地工作经费，房屋及地上附着物拆迁工作经费，统一纳入土地征收成本。

**第二十八条** 宅基地上的房屋为住宅，将住宅擅自用于生产经营的仍按住宅进行补偿。

**第二十九条** 拆除违法建筑、逾期的临时建筑、临时规划许可中明确“城乡建设需要时无条件拆除”有关规定的临时建筑，均不予补偿。

拆除未超过批准使用期限的临时建筑，按照剩余期限经评估后给予补偿。

**第三十条** 拆迁涉及抵押的房屋，依照法律规定执行。

**第三十一条** 被拆迁的单位及个人必须结清拆迁前所使用的水电气、电话、收视、网络等费用。被拆迁人不得拆除（搬走）已评估补偿的不动产和附属物，擅自拆除（搬走）已评估补偿的不动产和附属物的，从被拆迁人的补偿费中扣除相应金额。

**第三十二条** 集体土地征收后，符合当地被征地农民基本养老保险保障范围的对象，按当地被征地农民基本养老保险有关政策执行。



**第三十三条** 集体土地征收后，被拆迁人由农村居民户口转为城市居民户口的，按共同生活的家庭成员计算家庭收入，凡人均月收入低于城市居民最低生活保障标准且符合城市居民最低生活保障条件的，可申请城市最低生活保障。

**第三十四条** 拆迁安置人口的确定，以拆迁补偿安置方案公布当日 24 时截止的集体经济组织成员人口为准。

**第三十五条** 签订拆迁补偿安置协议时，被拆迁人应当将土地使用权证、房屋所有权证或不动产权证等权属证明材料原件提交拆迁补偿安置实施单位，向不动产权登记部门办理注销登记手续。

**第三十六条** 本指导意见未尽事项，按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等规定执行。

**第三十七条** 本指导意见施行后，如国家和省制定集体土地上房屋拆迁补偿安置政策，按国家和省制定的政策执行。

**第三十八条** 本指导意见自印发之日起施行。施行前，曲靖中心城市（麒麟区、沾益区、马龙区和曲靖经济技术开发区）国土空间规划确定的城市建设用地范围内，已启动但尚未结束的集体土地上的拆迁项目，按照原规定执行。

**第三十九条** 曲靖中心城市（麒麟区、沾益区、马龙区和曲靖经济技术开发区）国土空间规划确定的城市建设用地范围外的区域及其他县（市），可参照本指导意见制定集体土地上房屋拆迁补偿安置政策。

## 附件 1

## 曲靖中心城市集体土地上房屋及附属设施补偿标准

房屋结构		补偿单价 (元/m <sup>2</sup> )	房屋结构	补偿单价 (元/m <sup>2</sup> )
钢混结构		1140	土木竖柱	590
砖混结构 (带柱)		1010	土木无柱	510
砖混结构 (不带柱)		890	简易房 (砖墙)	300
砖木结构		750	简易房 (土墙)	260
序号	项目名称	规格	计量单位	单价 (元)
1	室外地坪	普通水泥地面	m <sup>2</sup>	25
		承重水泥路面	m <sup>2</sup>	60
2	混凝土	素混	m <sup>3</sup>	250
		钢混	m <sup>3</sup>	500
3	砌体	砖砌体	m <sup>3</sup>	300
		石砌体	m <sup>3</sup>	250
		土砌体	m <sup>3</sup>	100
		钢筋砼	m <sup>3</sup>	500
4	水井	手压井	口	300
		石砌水井	口	1000
5	厕所	砖砌双厕	个	1000
		砖砌单厕	个	500
		土砌双厕	个	600
		土砌单厕	个	300
6	太阳能	真空管太阳能带水箱	套	3000
		平板太阳能	套	1500
7	沼气池		个	4500
8	自来水		户	500
9	照明电		户	500
10	动力电		户	2000
11	有线电视		户	400
12	固定电话		户	160
13	电脑网线		户	200

注：其他未列入的附属设施的补偿，由具有相应资质的评估机构评估后补偿。

## 附件 2

## 曲靖中心城市集体土地上房屋装修装饰补偿标准

序号	项目种类	项目名称	规格	计量单位	单价 (元)
1	地面	水洗石		m <sup>2</sup>	50
		水磨石		m <sup>2</sup>	70
		地砖	30cmx30cm	m <sup>2</sup>	35
			40cmx40cm	m <sup>2</sup>	45
			50cmx50cm	m <sup>2</sup>	65
			60cmx60cm	m <sup>2</sup>	70
			80cmx80cm	m <sup>2</sup>	85
		强化木地板		m <sup>2</sup>	40
地胶板		m <sup>2</sup>	15		
2	顶面	纤维板		m <sup>2</sup>	25
		层板		m <sup>2</sup>	25
		宝丽板		m <sup>2</sup>	25
		塑料扣板		m <sup>2</sup>	30
		石膏板		m <sup>2</sup>	60
		石膏线条		m	10
		矿棉板		m <sup>2</sup>	30
		仿瓷		m <sup>2</sup>	8
3	墙面	乳胶漆		m <sup>2</sup>	6
		油漆墙裙		m <sup>2</sup>	6
		外墙涂料		m <sup>2</sup>	20
		外墙砖		m <sup>2</sup>	50
		铝合金窗		m <sup>2</sup>	150
4	门窗	铁大门	指院墙铁门	m <sup>2</sup>	350
		防盗栏	钢制	m <sup>2</sup>	90
			不锈钢制	m <sup>2</sup>	150
		5	设施	面盆、洗菜盆	
浴盆				个	500
陶瓷蹲坑				个	100
座式大便器				个	500

注:其他未列入的装修设施的补偿,由具有相应资质的评估机构评估后补偿。

## 附件 3

# 曲靖中心城市集体土地上青苗及附着物补偿标准

### 一、青苗补偿

耕地上的青苗及地上附着物实行包干价，按照 7400 元/亩标准执行（含 1667 元/亩的青苗补偿费，胸径 5 公分以下的经济林木和胸径 10 公分以下的非经济林木），不分房前屋后，不分水田旱地，扣除鱼塘、苗圃、房屋面积及基础设施等。

### 二、标准种植园补偿

种植密度在 56 株/亩—220 株/亩（含）的按标准种植果园以亩进行补偿，种植密度小于 56 株/亩的按零星树木补偿标准进行补偿，套种其他树木的按零星树木补偿标准进行补偿。

（一）标准种植苹果、桃、梨、桔子、柿子、樱桃、杏树等水果类：按新种植果园（2 年内）补偿 1 万元/亩，初果园（3-4 年内）按 2 万元/亩，盛果园（5 年及以上）按 3 万元/亩补偿。

（二）标准种植果园核桃、板栗、花椒等干果类：按新种植果园（2 年内）补偿 1 万元/亩，初果园（3-4 年内）按 3 万元/亩，盛果园（5 年及以上）按 4 万元/亩补偿。

（三）标准种植葡萄园：按苗圃 7400 元/亩，未挂果 1.5 万元/亩，初果园按 2.5 万元/亩，盛果园 4 万元/亩补偿。

(四) 标准种植桑园：种植 3 年以下 3400 元/亩，种植 3 年以上（含 3 年）11000 元/亩。

### 三、零星经济林木补偿

主要对被征收集体土地上的零星农作物、林木、经济作物等的补偿。

序号	名称	规格	补偿价格	备注
1	柏树、大柳树、杉树、棕檀树、圣诞树	胸径 10-20cm (含 20cm)	60 元/棵	
		胸径 20-30cm (含 30cm)	100 元/棵	
		胸径 30cm 以上	150 元/棵	
2	苹果、桃、梨、桔子、柿子、樱桃、杏树等水果类	胸径 10-15cm (含 15cm)	50 元/棵	
		胸径 15-20cm (含 20cm)	100 元/棵	
		胸径 20cm 以上	150 元/棵	
3	核桃、板栗、花椒等干果类	胸径 10-15cm (含 15cm)	60 元/棵	
		胸径 15-25cm (含 25cm)	100 元/棵	
		胸径 25cm 以上	150 元/棵	
4	滇朴、雪松	胸径 10-20cm (含 20cm)	100 元/棵	
		胸径 20-30cm (含 30cm)	300 元/棵	
		胸径 30cm 以上	500 元/棵	
5	竹子	密度每平米 10 棵以内	30 元/m <sup>2</sup>	
		密度每平米 11-20 棵	50 元/m <sup>2</sup>	
		密度每平米 20 棵以上	70 元/m <sup>2</sup>	

#### 四、林木补偿

自然林地根据现状密度每亩补偿，人工商品林根据林业部门提供的种植密度标准进行评估补偿。

序号	类别	规格	补偿价格	
1	灌木林		6000 元/亩	
2	天然林	幼林（胸径<5cm）	6000 元/亩	
		成林		8000 元/亩
			5cm<10cm	30 元/株
			10cm<15cm	60 元/株
			15cm<20cm	100 元/株
			20cm<25cm	150 元/株
25cm 以上	200 元/株			
3	人工林	幼林（胸径<5cm）	8000 元/亩	
		成林		10000 元/亩
			5cm<10cm	50 元/株
			10cm<15cm	80 元/株
			15cm<20cm	120 元/株
			20cm<25cm	170 元/株
25cm 以上	230 元/株			

#### 五、坟冢补偿

坟冢不分单双、有碑、无碑和有无后土，统一按 1800 元/冢补偿，按期搬迁的给予 500 元/冢奖励。

#### 六、鱼塘补偿

实行包干价 8000 元/亩补偿，补偿面积按勘测定界测量的实

际有效水域面积计算，鱼塘看守房由具有相应资质的第三方评估后确定补偿价格。

## **七、特殊树种补偿**

由具有相应资质的第三方评估后确定补偿价格。