

和静县 2024 年房屋征收安置补偿方案

(一期)

为了更进一步优化棚户区居民的居住状况，增强城市功能，美化城市环境，提升城市品质与综合承载能力，以解决和静高级中学新校区以及双拥路东延段建设用地的问题，将开展 2024 年的征收工作。本方案依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令第 590 号)、《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》等相关精神制定。

一、房屋征收法律法规依据及目的

(一)法律依据。按照《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》，《国有土地上房屋征收与补偿条例》，《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》(新疆维吾尔自治区人民政府令第 187 号)，《关于印发自治区重点建设项目征地拆迁补偿标准的通知》等文件，坚持公开、公平、公正的原则，妥善进行征收安置工作。

(二)征收目的。解决和静高级中学新校区建设用地以及双拥路东延段建设用地的问题，以此推动我县教育事业的发展并完善城市功能。

二、征收主体与范围及安置房源

(一)征收主体及实施单位。征收主体为和静县人民政府，实施单位为和静县房屋征收管理办公室。

(二)征收范围：和静高级中学建设新校区建设用地(原畜力运输社宅基地、和静县兴达机动车检测有限责任公司)的被征收户 8 户；双拥路东延段两侧区域包括农二师 3 号院

住宅区（三工区）的被征收户 29 户。总计被征收户 37 户。

（三）安置房源：康盛小区、聚福苑小区、东堤水岸小区、巴音花园、盛景花园等功能齐全、配套完善的商品房住宅小区。

（四）征收资金：征收补偿资金主要来源为对全县储备土地进行梳理并出让，所得资金用于征收安置补偿。

三、组织实施

（一）征收实施期限：2024 年 7 月 30 日——2024 年 12 月 31 日。

（二）实施步骤：

1. 暂停办理有关手续。房屋征收范围确定后，房屋征收部门书面通知自然资源、住建、市场监督、税务局等部门暂停办理征收范围内房屋的新建、改建、扩建、改变房屋用途等审批、备案手续。

2. 现状调查，组织认定。调查登记采取“四方认定”（房屋征收部门、委托实施单位、被征收人、评估机构）的方式入户调查。调查登记内容包括房屋产权人或占有人的基本情况、房屋和土地权属、区位、用途、建筑面积、建筑年代、结构等。调查人员应当制作房屋现状影像资料，绘制房屋现状平面图，标明房屋四至，填写调查登记表，调查人、房屋产权人或者占有对调查登记结果进行核对并签字确认。

3. 根据《新疆维吾尔自治区实施国有土地上房屋征收与补偿条例办法》（新疆维吾尔自治区人民政府令第 187 号）规定，经房屋征收部门调查登记后，组织县住建、自然资源、市场监督、税务局等相关部门对被征收房屋建造时间、面积、

用途及其合法性等进行认定。

4.初选房地产测绘、价格评估机构，对被征收房屋及附属物进行测绘和咨询性评估，向被征收人送达分户评估报告，征求被征收户意见，确定评估机构。

5.征收实施单位草拟《征收安置补偿方案》(送审稿)，县人民政府常务会议审定。通过利用和静零距离微信公众号、和静卫视、政府网站等媒体向社会公众进行公示30日，征求公众意见，根据公众意见修订后再次公布或听证，组织开展社会稳定风险评估。

6.县人民政府集体讨论征收决定，发布征收公告，印发征收安置补偿方案。

7.组织实施征收，签订房屋征收补偿协议，被征收人在约定的期限内搬迁交房，办理被征收房屋交接手续。

8.选择货币补偿的，补偿协议经审核后兑付补偿款和相应奖励；选择产权调换的，选择安置房源后，征收单位及时前往住建部门对被征收人安置补偿的房屋进行登记备案，补偿协议经审核后结算补偿款和相应奖励。

9.房屋及附属物拆除，树木砍伐等。

四、房屋征收与补偿办法

(一) 房屋征收补偿办法

1.被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。在棚户区改造征收中选择纯货币补偿安置的被征收人必须拥有不在征收范围内的自有住房。没有自有住房的，被征收人自主选购一套新建商品住房或二手住房，所购二手住房可已纳入城镇棚户区改造征收范围的除外。对选择纯货币补

偿安置的，被征收人必须向县市房屋征收部门提供由房产管理部门出具的自有住房（包括已进行网上签约的在建商品房和已享有的政策性住房）产权证明资料。

2.棚户区改造中无力购买安置住房的被征收人可享受公租房保障。征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当优先给予解决。被征收房屋建筑面积低于当地最低住房保障面积的，应当按照最低住房保障面积给予补偿安置。

3.被征收户补偿包括被征收房屋价值补偿、附属物价值补偿、空余土地补偿、搬迁和临时安置补偿、停产停业损失补偿（属于经营性用房），政府规定给予被征收人的奖励等征收补偿费用总额。如果被征收房屋属于出租房屋的，搬迁费应支付给承租人；被征收人未解除房屋租赁合同，且未向承租人提供周转用房的，临时安置补偿支付给承租人。被征收人与承租人对搬迁补偿、临时安置补偿分配另有约定的，从其约定。

4.按照《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（新疆维吾尔自治区政府 187 号令）规定，采取被征收人选定第三方中介评估机构对被征收范围内的房屋、土地及地上附属物进行评估，按照评估价进行征收。

5.选择在政府安置房源置换房屋的，按照政府回购安置房源价格进行计算，多退少补。选择货币补偿的，直接按照被征收房屋评估价给予补偿，不予支付临时过渡费。

6.被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，可以自收到评估报告之日起 5 日内向原房地产评估机构申请复核评估。原房地产价格评估机构应当自收到复核申请之日起

10 日内进行复核，并将复核结果书面告知申请人。被征收人或房屋征收部门对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。房屋征收部门依据征收补偿方案与被征收人协商一致确定房屋补偿价值的，从其约定。

7.房屋征收部门向社会发布暂停办理征收范围内房屋的相关手续公告后新建、改建、扩建的房屋，违法建造的部分不予补偿；将住宅改变为商业经营用房的，按照住宅进行补偿，不给予停产停业损失补偿；在确定征收范围前，将住宅改变为经营性用房的，由县市场监督管理部门对房屋性质进行认定。

8.征收范围涉及公房的，按照《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》(新疆维吾尔自治区政府 187 号令)第三十四条规定“征收未向房屋居住人出售的单位自建住宅，建房单位选择产权调换的，应当用产权调换房屋安置房屋居住人；选择货币补偿的，应当将 80%的货币补偿支付给房屋居住人执行”。

(二) 置换房屋不动产证办理

根据国家、自治区现行政策，可由县房屋征收办公室协助被征收户，协调自然资源、税务等有关部门办理不动产证。征收安置户选择产权调换置换商品住宅或商业门面房的，被征收户应承担不动产证工本费、房屋维修基金、天然气接口费等。被征收安置户从签订征收安置补偿协议之日起计算物业费、水电费（水电表升级费）。其他有关费用按国家自治区有关规定计收。

五、征收奖励

在县人民政府下发征收公告之日后，对积极配合征收工作的被征收户给予奖励。

住宅建筑面积	自送达评估结果后 30 日内	自送达评估结果后 60 日内
300 平方米以上	10000 元/户	8000 元/户
200 平方米以上	7000 元/户	5000 元/户
200 平方米以下	4000 元/户	3000 元/户

六、其他事宜

征收补偿协议签订后，被征收房屋及院内附属物、林木及其他设施要予以保留，由征收人自行拆除。被征收人要服从建设项目的需要，在规定的拆迁期限内完成搬迁。

(一) 搬迁费、临时安置补助费。搬迁补助费按 1000 元/户标准核发；选择产权调换的，每户每月的临时安置补助费为 600 元，临时安置补助费从签订安置补偿协议起按 3 个月计算。选择货币补偿的，一次性发放搬迁补助费 1000 元/户，不支付临时安置补助费。

(二) 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

(三) 按照《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》(新疆维吾尔自治区政府 187 号令)第四十四条规定，被征收人在法定期限内对征收补偿决定不申请行政复议或者不提起行政诉讼，又未在房屋征收补偿决

定规定的搬迁期限内搬迁的，由负责房屋征收工作的政府依法申请人民法院强制执行。在申请人民法院强制执行前，房屋征收部门应当书面催告被征收人履行房屋征收补偿决定。人民法院裁定由负责房屋征收工作的政府组织强制执行的，负责房屋征收工作的政府在强制执行前应当制定应急预案，进行社会稳定风险评估，并书面通知被征收人强制执行的时间、方式。

七、法律责任

（一）征收与补偿工作坚持公开、公平、公正的原则，做到独立、客观、公正。

（二）征收行政主管部门或土地行政主管部门的工作人员在征收工作中不履行职责，或者玩忽职守、接受贿赂、滥用职权、徇私舞弊行为的，责令改正，通报批评；构成犯罪的移送司法机关，依法追究其刑事责任。

（三）被征收人在原房屋产权、使用状况等方面弄虚作假的，由征收行政主管部门予以警告、责令改正；对因弄虚作假取得安置补偿的，责令退回，触犯法律的，依法追究其相应法律责任。

（四）采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

（五）采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收

与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

（六）本方案最终解释权由县房屋征收办公室负责。本方案自下发之日起执行，在执行过程中，凡与国家、自治区、自治州各级政策法规有出入之处，由征收部门及时上报，县人民政府做出调整。

和静县人民政府

2024年7月30日