

硕政办发〔2025〕3号

## 关于印发《和硕县2025年棚户区改造房屋征收与补偿方案》的通知

特吾里克镇人民政府，县人民政府各有关部门和单位：

《和硕县2025年棚户区改造房屋征收与补偿方案》已经县第十八届人民政府第36次常务会议研究通过，现印发你们，请认真贯彻执行。

和硕县人民政府办公室

2025年4月22日

# 和硕县 2025 年棚户区改造房屋征收与补偿方案

为进一步加快县域旧城改造步伐，改善群众住房条件及居住环境，完善城市配套功能，提升城市品位，促进经济社会发展，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（自治区人民政府令第 187 号）等相关法律、法规、政策性和规范性文件精神，结合实际，制定本方案。

## 一、征收补偿依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；

4.2021 年 9 月 1 日颁布实施《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

5.2013 年 11 月 15 日发布实施的《新疆维吾尔自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》；

6.2013 年 11 月 15 日发布实施的《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》。

## 二、征收目的

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。

### **三、征收主体**

征收主体：和硕县人民政府

住所地：和硕县特吾里克镇

法定代表人：明吉尔

房屋征收部门：和硕县住房和城乡建设局

住所地：和硕县石材大道司法局住建局联合办公楼

法定代表人：才登巴特

房屋征收实施单位：和硕县国有土地上房屋征收与补偿办公室

住所地：和硕县石材大道司法局住建局联合办公楼

负责人：才登巴特

### **四、征收范围**

和硕县特吾里克镇城镇内房屋质量安全鉴定为 C、D 级的危旧房屋、房主自愿申请要求政府给予征收的危旧房屋。

### **五、征收规模**

总体征收户数约 100 户，总征收建筑面积约 50000 平方米。

### **六、征收范围内房屋状况说明**

根据初步调查登记的结果，各类房屋户数约 100 户，其中住宅约 81 户，商业 16 户，加工厂（作坊）3 个。

### **七、补偿方式**

以产权调换（发放房票）为主、货币补偿为辅的方式。

### **八、房屋征收补偿费用标准、计算方法及依据**

房屋征收补偿范围包括：土地价值补偿、房屋价值补偿、附属物补偿、搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿、补助和奖励。

**计算方法及依据：**补偿价格不低于房屋征收决定公告之日同区位类似房地产市场平均价格，其中征收普通住宅的，不低于同区位新建普通商品房市场平均价格。具体补偿价格由房地产评估机构依据《国有土地上房屋征收评估办法》和《新疆维吾尔自治区国有土地上房屋征收与补偿评估规则》进行评估确定。经房屋交易中心提供，2024年县城普通商品住宅均价为1966元/平方米（评估公司待招投标后待定），此价格为本次征收普通住宅的基准价格（以砖混结构为标准，含地价），原则上砖木结构住宅在此价基础上折减5%，土木结构住宅（及以下）在此价基础上折减10%。

#### （一）具体补偿原则

1.征收普通住宅（含住改商）、高品质住宅（低层别墅）、商业用房，主要以产权调换（发放房票）为主、货币补偿为辅的方式进行补偿，根据补偿总价值全部兑换成房票予以征收补偿。

2.坚持房主自愿提出申请，政府予以征收补偿，100%发放房票的补偿原则。若征收房屋房票补偿总价值过高，可选择二套房或三套房，如还有房票补偿价值未置换完成，剩余房票价值低于10万元的（含10万元），可给予货币化补偿。

3.原属和硕县国有企业破产或因改制、兼并、重组等转移自建住宅所有权的，破产单位职工、退休职工、职工遗属（含下岗、分流、解聘人员）自愿提出要求对其房屋征收的，按照前款规定对房屋居住人予以补偿，土地按划拨性质对待。

#### （二）征收普通住宅（含住改商）、高品质住宅（低层别墅）、

商业用房，发放房票房源地选择为：和硕县保障性住房投资有限公司开发的龙腾居小区房屋，房屋面积均按照实测建筑面积计算（不含地下室）。

（三）被征收房屋配套设施有水、电、有线电视的单项补偿 500 元每户，接通暖气的补偿 1500 元每户，接通动力电的补偿 1500 元每户，接通燃气的补偿 3000 元每户，有各类权证并积极配合上缴销户的补偿 1000 元每户。

（四）房屋内外装饰装修设施的补偿，由第三方评估和审计机构估算、审计确认补偿，确需进行装修专评的，按照《国有土地上房屋征收评估办法》，结合装饰装修工程价格进行评估定价，经审计后给予补偿。

（五）划拨用地剩余土地的补偿，面积依照规划建设许可、土地或不动产登记的核准或证载面积减去建（构）筑物占地面积为剩余土地面积。实际占地面积大于证载面积的，以证载面积进行计算，超出证载面积部分的土地不予补偿。由确权部门依照上述原则进行确权，并由自然资源部门分别提供该区域土地使用初期、征收期出让基础价格标准，由评估机构按照基价标准、土地性质、使用年限，评估剩余土地补偿价值抵扣、折减，并经审计后剩余土地面积给予补偿。

（六）已办理出让用地的剩余土地，面积依照规划建设许可、土地或不动产登记的核准或证载面积减去建（构）筑物占地面积为剩余土地面积，由自然资源部门提供该区域土地出让价格标准，第三方机构按照基价标准、土地性质、使用年限评估补偿价值，

经审计后给予补偿。

（七）未办理规划建设许可、土地或不动产登记的土地，经论证确有特殊原因的，由被征收人、特吾里克镇、有关部门提供印证资料，专题研究确定补偿事宜后按照程序补偿，经论证属于违法占地建设的，不予补偿。

（八）被征收户合法用地范围内其他附属建（构）筑物、附属树木等设施的补偿，依照有关法律、法规、规范评估补偿。

### **九、搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿和奖励**

（一）搬迁补偿费：1000 元每户。

（二）临时安置补偿费：以房票购置现房的，予以一次性补偿 6 个月的临时安置费，补偿标准为每户每月 600 元，合计 3600 元，在签订协议时一并计算入房票总价值中；以房票购置期房的，予以一次性补偿 6 个月的临时安置费，补偿标准为每户每月 600 元，合计 3600 元，在签订协议时一并计算入房票总价值中，若期房在 6 个月内开发商无法交付钥匙，6 个月之外的临时安置费由开发商负责继续支付，直至交付房屋钥匙的自然月为止。

（三）停产停业损失补偿：对于商业用房的停产停业损失补偿，在协议签订后及完成搬迁拆房的，由第三方评估公司依法依规核算补偿，在签订协议时一并计算入房票总价值中；选择期房的，在期房建成后交付钥匙搬迁拆房的，不予补偿商业用房停产停业损失费用。

### **十、房屋征收补偿费用**

已开设用于棚户区改造专用账户，棚改征收资金足额到位，

能够依法保障被征收群众合法权益。

## 十一、其他规定

(一)征收范围确定后一年内被征收人不得进行下列活动：

- 1.新建、改建、扩建、装修被征收房屋；
- 2.改变被征收房屋用途。

被征收人违反上述规定不应增加的部分不予补偿。

(二)未办理产权登记或者房屋实际用途与证载用途不符合、栽种各类苗木需要认定的，由县人民政府组织自然资源、住房和城乡建设、林业草原、市场监管、税务等部门进行调查、认定和处理。经认定应当获得征收补偿权利的，由房地产价格评估机构对房屋价值进行评估；对认定结果有异议的，可以向认定部门申请复核，也可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。