

新源县广场南侧片区棚户区改建项目国有土地上房屋征收安置补偿方案

根据《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》等规定及新源县总体规划，经新源县人民政府批准，县住建局(征收部门)会同新源镇人民政府(委托征收实施单位)结合本次征收实际情况共同拟定《新源县广场南侧片区棚户区改建项目国有土地上房屋征收安置补偿方案(征求意见稿)》，于2025年7月9日在新源县人民政府官网及新源县新源镇征收范围内依法公布进行公开征求意见，截至2025年8月10日，新源县人民政府在公示期间未收到公众意见，现依法公布本次征收安置补偿方案。

一、征收目的

规范土地和房屋征收与补偿政策，细化工作程序、落实信息公开制度、严格征收工作纪律、强化监督检查和执纪问责，切实做到依法征收、规范征收、阳光征收，全力构建和谐稳定的土地和房屋征收良好环境，切实提升新源县城乡人居环境。

二、条件审核

(一)该项目符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第五项规定，由新源县人民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棚户区改建的需要；

(二) 该项目符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第九条规定:

- 1、符合新源县国民经济和社会发展规划以及年度计划;
- 2、符合新源县土地利用总体规划;
- 3、符合新源县城市总体规划及专项规划。

三、征收补偿依据及原则

(一) 法律依据:

- 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590);
- 2、《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);
- 3、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77);
- 4、《新疆维吾尔自治区国有土地上房屋征收与补偿估价规则》(新建法〔2011〕15号);
- 5、《最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》(法释〔2012〕4号);
- 6、《最高人民法院关于征收国有土地上房屋时是否应当对被征收人未经登记的空地和院落予以补偿的答复》(〔2012〕行他字第16号)。

(二)征收原则: 决策民主、程序正当、结果公开。

四、征收机构

房屋征收主体: 新源县人民政府

房屋征收部门: 新源县住房和城乡建设局

房屋征收委托实施单位: 新源县新源镇人民政府

五、征收范围

新源县广场南侧片区棚户区改建项目征收范围位于新源林场小区以东、劳动街以南、幸福路以西、肖尔布拉克街以北，片区内共计53户，具体以实际完成征收户数为准。土地性质为国有建设用地，具体以新源县广场南侧片区棚户区改建项目征收范围示意图为准。

六、征收实施时间

发布征收决定时间：2025年9月11日前。

签约期限：自《征收决定》发布之日起60日内为签订征收补偿协议期限。本征收范围公告发布后，被征收人可与征收部门协商签收征收补偿协议。

七、征收范围内被征收人、房屋面积和性质及土地面积的认定

（一）被征收人的认定。

被征收人是指依法取得房屋所有权的产权人，房屋占用人按《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》第十一条第五、第六款规定进行认定。

（二）被征收土地及房屋面积、性质的认定。

1、被征收土地及房屋的用途、面积原则上按不动产权利证书（土地使用证、房屋所有权证书）、《建筑工程规划许可证》或以建设工程规划批准文件等合法手续记载为准；被征收土地及房屋未办理房屋所有权登记或者与登记不符的，应当报请县级人民政府组织自然资源、住建、市监、税务等相关部门，依法核实认定。

2、被征收人改变房屋使用用途的，由房屋征收部门组织自然资源、住建、市场监督管理、税务等部门联合调查、认定，确定征收范围公告发布前连续经营满2年，且依法纳税的，按“住改非”予以补偿；不满足条件的按登记用途补偿；

3、在房屋调查、测量期间，被征收人不能积极配合的，被征收土地及房屋的用途、建筑面积按照不动产权利证书(土地使用证、房屋所有权证)记载面积和用途认定。

(三) 不予补偿情形。

依据《征收条例》第十六条第一款和 第二十四条第二款规定，下列事项不予补偿：

1. 新源县人民政府已于2025年4月27日发布公告，确定了房屋征收范围，此后下列 情形不予补偿：

- (1) 新建、改建和扩建房屋及附属物；
- (2) 改变房屋和土地用途；
- (3) 建立新的房屋租赁关系；
- (4) 办理户口的迁入、分户(因本县居民应征入伍、服刑、结婚、出生等原因确需入户、分户的除外)；
- (5) 企业工商登记和事业单位，社会团体登记；
- (6) 其他不当增加补偿费用的行为。

2、已被新源县自然资源局依法认定为违法建筑，作出拆除通知或决定并送达的。

八、补偿方式

征收人提供以下方式供被征收人选择：

（一）货币补偿

被征收房屋价值由评估机构按照国家 and 自治区相关规定评估确定。房屋价值包括被征收房屋、附属物及其占用范围内的土地使用权的补偿（房屋压占面积以外的合法土地使用权，根据《中华人民共和国土地管理法》第五十八条规定予以补偿）。

（二）产权调换

被征收人选择房屋产权调换的，即被征收人按补偿总价值选择新源县征收安置房源（期房）进行产权调换，由征收部门与被征收人按多退少补的原则结清差价。

（三）货币补偿+产权调换

1、产权调换的房源期房，被征收人选择已经取得商品房预售许可安置房期房的，经被征收人现场确认无异议后，具体由被征收人与房地产公司签订商品房买卖合同。

2、乙方选择以上房屋产权调换的房源后，货币补偿部分由甲方在《新源县国有土地上房屋征收补偿安置协议》签订之日起1个月内向乙方支付完毕。

九、房屋征收补偿费

房屋征收补偿费包括：房屋价值补偿，搬迁、临时安置补偿。

1、房屋价值补偿：由被征收人采用多数决定方式选定的具有资质的评估机构评估确定。

2、搬迁、临时安置补偿：

(1) 搬迁费：搬迁费按每户2000元支付；

(2)临时安置费：被征收人选择期房进行产权调换的，每户按照每月临时安置补助费850元领取12个月的临时安置费10200元；

(3)其他补助：被征收人属低保户或残疾人并持有《残疾证》的，给予每户10000元的补助。

(4)被征收人选择货币补偿的，不予支付临时过渡费。

十、搬迁期限

自签约之日起10日内搬迁完毕。

十一、相关规定

房屋征收部门新源县住房和城乡建设局已通知新源县相关部门自2025年4月29日至2026年4月28日暂停办理与被征收房屋相关的审批、备案、登记等手续，在此期间被征收人不得在房屋征收范围内实施下列活动，否则不当增加房屋价值的部分不予补偿：

1、新建、改建、扩建房屋；

2、将居住房屋改变为经营性用房。

3、未办理房屋产权登记或者与登记不符的，由县人民政府组织自然资源、住建、市监、税务等部门进行调查、认定和处理。经认定获得房屋征收补偿权利的，由房地产价格评估机构依据《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》和国有土地上房屋征收与补偿估价规范，评估确定房屋补偿价值。4.被征收人对认定结果有异议的，10日内可以向认定部门申请复核认定，对复核结果仍有异议的，可以在收到复

核结果10日内 向自治区的房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

十二、其它规定

(一)征收补偿协议签订后,一方当事人不履行补偿协议约定义务,另一方当事人可以依法提起诉讼。

(二)自本方案发布之日起,被征收人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,由产权人自行解除抵押权;存在产权纠纷的,由当事人双方自行解决。

(三)被征收后的房屋,由委托的房屋征收实施单位新源县新源镇人民政府统一委托具备资质、等级、建筑施工企业进行拆除。

(四)被征收人的房屋外借、租、非法买卖的,在本次搬迁前需自行补办相关证件或解除外借、外租相关手续,否则因此产生的一切损失由被征收人自行承担。

(五)本方案由征收部门新源县住房和城乡建设局与征收委托实施单位新源县新源镇负责解释。

1.新源县住房和城乡建设局,联系方式:0999-5022210;

2.新源县新源镇人民政府,联系方式:0999-5290488。

(六)监督部门:新源县纪委监委,联系方式:
0999-5031133

新源县住房和城乡建设局

2025年9月11日

