

新建伊宁至阿克苏铁路项目（新源段）国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

根据新源县总体规划，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》等规定，经新源县人民政府批准，在征收范围内房屋调查基础上，结合我县实际，拟定本方案。

一、项目基本情况

（一）项目名称：新建伊宁至阿克苏铁路项目（新源段）国有土地上房屋征收项目

（二）征收范围：具体以新建伊宁至阿克苏铁路项目（新源段）国有土地上房屋征收项目拟征收范围示意图为准

（三）房屋征收主体：新源县人民政府

（四）房屋征收部门：新源县住房和城乡建设局

（五）征收范围内房屋摸底调查概况

1、被征收房屋户数约 2 户；

2、被征收房屋及土地总面积约 4500 平方米。（具体数据以实际签约户数和面积为准）

二、房屋征收补偿执行的法规依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）

（二）住房和城乡建设部《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77 号）

（三）《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》

（四）其他相关法律法规

三、房屋征收目的

依照新源县有关城乡规划规定，拟新建伊宁至阿克苏铁路项目（新源段），征收该片区国有土地上的房屋。

（一）征收项目符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第二项认定的“公共利益需要”；

（二）征收项目符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第九条第一款的相关规定，其中：

1、经新源县发展和改革委员会认定，符合新源县县国民经济和社会发展规划；

2、经新源县自然资源局认定，符合新源县土地利用总体规划、专项规划、城乡规划；

3、经新源县交通运输局认定，符合新源县公路规划、公路建设用地规划。

四、房屋征收原则

决策民主、程序正当、结果公开。

五、征收实施时间

发布征收决定时间：2026 年 9 月 20 日。

签约期限：自发布《房屋征收决定公告》后 60 日内为签订征收补偿协议期限。

六、征收范围内房屋面积、性质的认定

（一）被征收房屋土地面积、性质的认定

1、被征收土地及房屋的用途、建筑面积原则上按《土地使用证》《房屋权证书》《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；

2、无正规手续的房屋或房屋界定有争议，由房屋征收部门会同相关部门认定；

3、房屋所有权证未记载的，房屋实际用于营业的，由房屋征收部门会同相关部门对实际用于营业的面积及经营年限给予认定；

4、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、建筑面积按照土地使用证、房屋所有权证记载面积和用途认定。

（二）不予补偿情形

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十六条第一款和第二十四条第二款，下列事项不予补偿：

1、新源县人民政府已于 2026 年 6 月 25 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、已被县总体规划或国土资源部门依法认定为违法建筑，作出拆除或没收决定并送达的；

3、超过批准使用期限的临时建筑，城乡规划部门已作出限期拆除决定并送达的。

七、补偿价款的确定和评估机构选定

（一）补偿价值的确定

1、被征收房屋补偿金额按被征收房屋评估确定，评估机构由

被征收人依法选定有资质等级的评估机构进行评估确定；

2、征收房屋停产停业损失由双方协商，协商不成的评估确定；

3、征收部门与被征收人可根据评估机构确定的预评估在征收补偿安置方案公布前后协商签订征收补偿安置协议书。

（二）评估机构选定

由被征收人按期限在符合规定的评估机构名册内多数决定、抽签、摇号等方式自行选定评估机构。被征收人未按期限选定评估机构的，由征收部门在符合规定的评估机构名册内抽签、摇号等方式选定评估机构，并由公证处现场公证。

八、征收补偿方式

（一）货币补偿安置

被征收人选择货币补偿安置的，与征收部门签订安置补偿协议，由征收部门根据被征收房屋的价值向被征收人支付被征收房屋货币补偿安置总额。

1、房屋及附属物补偿费：由选定的评估公司评估确定。

2、搬迁、临时安置补偿：

（1）搬迁补偿费标准：2000 元/户。

（2）临时安置补偿费标准：被征收人选择产权调换的，临时周转用房自行解决，支付每户每月 850 元的临时安置费，现房支付 6 个月，期房支付一年；被征收人选择货币补偿的，不予支付临时安置费。

征收部门提供周转用房的，不支付临时过渡费。

（3）其他补助

被征收人属低保户或生活困难的残疾人并持有《低保证》或《残疾证》的，给予每户 10000 元的补助。

（二）产权调换安置

1、被征收人选择产权调换安置的，与征收部门签订安置补偿协议，由征收部门提供产权调换房屋，并计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

选房原则：本着先签约、先搬迁、先选房的原则，被征收人根据签订产权调换安置协议先后顺序选择产权调换房源。

2、本项目提供新源县中汇小区产权调换房源。

九、产权登记费用

1、征收房屋产权证书齐全的，被征收人选择的安置房产权登记手续按照政策规定减免登记相关费用，并由被征收人自行办理；征收房屋产权证书不齐全的，被征收人选择的安置房产权登记手续，被征收人按照规定承担产权登记相关费用，并由被征收人自行办理；

2、征收房屋产权证书齐全的，被征收人选择土地置换的，按照政策规定减免置换土地登记相关费用，并由被征收人自行办理；征收房屋产权证书不齐全的，被征收人选择土地置换的，被征收人按照规定承担置换土地登记相关费用，并由被征收人自行办理。

十、产权调换房屋的选房办法

按照征收补偿安置协议书的签约时间，在安置房管理部门办理选房登记备案手续。

十一、资金支付及产权调换的结算

1、选择货币补偿的被征收人，签定协议后一次性支付。

2、选择产权调换补偿方式，被征收人办理选房手续后，与征收部门按照市场价办理差价结算手续，多退少补，差额补足后，办理房屋权属证书登记手续。

3、被征收人领取补偿款时，应收回被征收房屋权属证书等凭证。

十二、强制执行

1、对不按照征收决定期限内签订征收补偿安置协议的或房屋所有权人不明确的，依法作出补偿决定。

2、被征收人在法定期限内，不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，依法申请人民法院强制执行。

十三、其它规定

1、被征收人在限期内拆除建筑物及附属物的，残值归被征收人所有；逾期拆除的由征收部门组织相关单位拆除，残值按照县政府规定处置。

2、本方案由新源县住房和城乡建设局负责解释。

3、本方案内容如遇特殊情形另行研究确定。

被征收人认为本方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》及自治区相关规定的，可在 2026 年 9 月 20 日前提出意见和建议。

新源县住房和城乡建设局

二〇二六年八月十八日

