

第九师白杨市中心城区范围内国有土地上房屋征收与补偿方案

(征求意见稿)

为加快白杨市建市进度，保障重大基础设施建设项目顺利推进，现对第九师白杨市中心城区范围内国有土地上房屋及附属建筑实施征收与补偿，依据国务院《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》、《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》《国有土地上房屋征收评估办法》及《兵团关于〈白杨市国土空间总体规划（2021—2035）年〉的批复》（新兵函〔2024〕59号）等相关法律法规及文件精神，特制定本方案。

一、征收目的

白杨市中心城区建设。

二、征收补偿原则

决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开。

三、征收范围

根据《第九师白杨市中心城区总体规划（2023—2035）》确定的四至范围(详见附件:第九师白杨市中心城区规划方案示意图)。

四、征收补偿依据

- (一)《国有土地上房屋征收与补偿条例》;
- (二)《国有土地上房屋征收评估办法》;
- (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)其他相关政策法规。

五、房屋征收补偿

（一）补偿对象

征收范围内国有土地上具有合法房产凭证的被征收人。

（二）补偿面积

房屋补偿面积以不动产权证或其他合法房产凭证上记载的相对应建筑面积为准。

征收范围内的未经登记建筑，报请政府组织相关部门核实认定，核实认定后，出具书面结果送达被征收人，被征收人对调查登记或核实认定结果提出异议的，转呈有关部门进行复核。对符合条件的未登记建筑，参照合法建筑补偿标准予以补偿，对认定为违法建筑的不予补偿，且不作为安置依据。

（三）补偿价值

被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，根据《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

被征收房屋装修及附属物由同一家评估机构评估确定。

（四）评估机构确定

被征收人应当自房屋征收决定公告之日起十个工作日内，按规定选定房地产价格评估机构；房屋征收决定公告后十个工作日内仍不能选定的，由房屋征收部门采取摇号方式随机选定，并由公证机构现场监督公证。

（五）补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

1. 货币补偿

被征收人选择货币补偿，被征收房屋价值由评估机构按照国

家和自治区相关规定评估确定。

2 产权调换

被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋为 163 团现有空置房屋或新建房屋。

六、房屋征收补偿费

房屋征收补偿费包括：房屋价值补偿（含附属物和装修）、搬迁、临时安置补偿、停产停业损失等。

（一）房屋征收的补偿标准、计算方法

1.房屋、附属物、装修的价值补偿：由被征收人选定的具有资质的评估机构依法评估确定。

2.临时安置补偿：

（1）临时安置补偿：唯一住房住户给予 163 团廉租房免租金 6 个月优惠政策，如遇特殊情况，经相关部门研究，适当延长免租金时间。

3.停产停业损失：对根据《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》第十一条第四项，经相关部门核定为住宅改作商业经营用房的，给予停产停业损失补偿，由房地产价格评估机构进行评估确定停产停业损失标准，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》第三十六条规定予以补偿。

七、房屋征收部门及征收实施单位

征收部门：第九师白杨市住房和城乡建设局。

征收实施单位：第九师 163 团。

八、签约期限和搬迁期限

签约期限为自房屋征收决定公告之日起 30 天内。

搬迁期限为签约之日起 30 天内。

（原则上按与被征收人签订的安置补偿协议约定为准，确有特殊情况的可另行协商确定。）

九、超过签约期限的处理方法

房屋征收部门与被征收人在规定的签约期限内达不成补偿协议的，报请作出房屋征收决定的人民政府按相关规定作出补偿决定。在补偿决定确定的搬迁期限内仍不搬迁的由作出补偿决定的人民政府依法向法院申请强制执行。

十、告知事项

（一）征收公告发布后，项目区域内应停止房屋买卖、交换、赠予、租赁、调配以及户籍迁入等。以下情况不予补偿安置：

1.违法占用的土地及违章建筑，超过批准期限的临时建筑、工棚、彩钢房；

2.新建、改建、扩建和抢建的建筑物、构筑物；

3.擅自改变土地面积和房屋用途的；

4.被征收人借房屋征收之机，为谋取更多经济补偿利益进行分包分户或户籍迁移产生的新增户。对弄虚作假，情节严重的，相关执法部门给予相应处理；

5.师（市）、团（镇）规划批准公布后建造的，认定为非法建筑。

（二）房屋征收决定公告后，评估、测绘人员入户调查、勘察和丈量时，被征收人应予以配合，并提供房屋所有权证、土地使用权证、商品房买卖合同及有关审批文件等对补偿有利的各种证件材料，逾期不提供或不配合的，根据《最高人民法院关于行政诉讼证据若干问题的规定》第五十九条相关规定，自行承担法

律后果。

（三）违法建筑一律不予补偿，被征收人应配合实施单位做好违法建筑的拆除工作。

（四）被征收人应当按规定的期限签订协议且搬迁完毕，办理房屋腾空移交手续，并将被征收房屋交给征收实施单位验收接管，移交时不得损坏房屋结构、装修，如有损坏，应照价赔偿。由征收实施单位统一组织拆除，若要自行拆除的，需有被征收人家属联名签署保证书并在规定时间内自行拆除，拆除过程中安全责任自负。

（五）被征收人在签订协议时，应提交所涉房屋所有权证明及有关水电费用结清等缴费凭证，房屋征收协议书由被征收人与第九师 163 团签订。征收实施单位在收到上述材料时需向被征收人出具收缴回执书面凭证。

（六）被征收房屋用于出租的，被征收人负责解除与各承租方有关租赁合同，解决好与承租方的利益问题。

（七）房屋征收部门与被征收人达不成补偿协议的，由房屋征收部门报请白杨市人民政府依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）和《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》的有关规定，按照本房屋征收补偿方案作出补偿决定。

（八）本方案未尽事宜，由第九师 163 团依照有关法规规章和上级文件规定，结合实际情况提出处理意见，报第九师白杨市住房和城乡建设局确定处理意见。

十一、权益保障办法

（一）被征收房屋设有抵押权的，抵押人应当与抵押权人协

商，就抵押权实现方式达成协议。被征收人选择货币补偿的可以与抵押权人协商提前清偿债务、变更抵押物或者提供其他担保。抵押人与抵押权人达不成协议的，房屋征收部门应当办理补偿款提存公证。

（二）实施房屋征收采取先补偿、后搬迁的方式。白杨市人民政府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。

（三）任何单位和个人不得采取欺骗、暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等方式，以及停职、离岗降级、开除等手段迫使被征收人签订补偿协议和强制搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

十二、法律责任

（一）在房屋征收期间，对采取暴力、威胁等方法妨碍房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由白杨市人民政府依法申请人民法院强制执行。

十三、本方案未提及的事项按国务院及自治区、兵团、师市的有关法规规定执行。