

轮台县 2022 年棚户区改造项目房屋征收决定

轮政发〔2022〕30号

轮台镇人民政府、城镇社区管委会，县自然资源局、住建局、农业农村局、林草局、轮台县棚户区改造工作领导小组办公室：

为顺利实施我县城镇总体规划，进一步改善居民居住条件，本级政府依照《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》等法规相关规定，制定了《轮台县 2022 年棚户区改造项目房屋征收补偿方案》，并依法对《轮台县 2022 年棚户区改造项目房屋征收补偿方案》履行了论证、征求公众意见、公布征求意见、根据公众意见修改完善、召开征收听证会、进行社会稳定风险评估等法定程序，目前，**交通路以北沿线、艾尔凡市场至夏玛勒巴格村道路以西片区、夏玛勒巴格村道路以东至南环路检查站片区、交通路以南平安路以东石化北路以东克孜勒村片区、青年路以南麦台村片区、文化路以西亚克巴格村片区、城镇社区管委会片区**改造项目的征收补偿费用已足额到位，现本级政府决定，对**交通路以北沿线、艾尔凡市场至夏玛勒巴格村道路以西片区、夏玛勒巴格村道路以东至南环路检查站片区、交通路以南平安路以东石化北路以东克孜勒村片区、青年路以南麦台村片区、文化路以西亚克巴格村片区、城镇社区管委会片区**棚户区改造项目用地蓝线范围内的房屋依法进行征收：

一、严格按照《轮台县 2022 年棚户区改造项目房屋征收补偿方案》实施房屋征收工作。

二、征收时间：2022年5月1日至2022年12月31日

三、本征收决定确定的征收时间内，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。

四、本决定发布后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等增加房屋评估价的不当行为，违反规定实施的，不予补偿。

五、征收范围内的被征收人对本征收决定不服的，可以在本决定发布之日起60日内，向巴州人民政府提起行政复议申请；也可在本决定发布之日起90日内，向轮台县人民法院提起行政诉讼。

附件：1.轮台县2022年棚户区改造项目房屋征收补偿方案

2.关于发布《轮台县2022年棚户区改造项目房屋征收决定》的公告

轮台县人民政府

2022年5月1日

附件 1

轮台县 2022 年棚户区改造项目房屋征收补偿方案

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》《新疆维吾尔自治区贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的指导意见》，县人民政府决定对**交通路以北沿线、艾尔凡市场至夏玛勒巴格村道路以西片区、夏玛勒巴格村道路以东至南环路检查站片区、交通路以南平安路以东石化北路以东克孜勒村片区、青年路以南麦台村片区、文化路以西亚克巴格村片区、城镇社区管委会片区**棚户区改造项目用地蓝线范围内的房屋进行征收。房屋征收部门在对征收范围内的房屋进行调查登记、核实认定和委托咨询性评估的基础上拟定以下征收补偿方案：

一、征收补偿依据

- (一) 建设项目属于《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第五款所列项目；
- (二) 建设项目符合轮台县国民经济和社会发展规划；
- (三) 建设项目符合轮台县土地利用总体规划；
- (四) 建设项目符合轮台县总体规划和近期建设规划、专项规划；
- (五) 建设项目为棚户区改造项目，已纳入轮台县 2022 年国民经济和社会发展年度计划。

二、征收目的

由县人民政府依照《城乡规划法》有关规定组织实施对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建，改善城镇居民特别是低收入群体的居住条件和生活环境，实现城镇品质提升，巩固国家园林县城、卫生县城成果。

三、建设项目批准文件

《关于启动轮台县 2022 年棚户区改造项目的批复》（轮政函〔2022〕23 号）

四、征收人

征收人：轮台县人民政府

住所地：轮台县团结路政府办公楼

法定代表人：艾克来木·阿不来提

房屋征收部门：轮台县住房和城乡建设局

住所地：轮台县青年西路住建大厦

法定代表人：方磊

房屋征收实施单位：轮台县棚户区改造工作领导小组办公室

住所地：轮台县青年西路住建大厦

负责人：艾尼莞·阿那也提

五、征收范围

2022 年我县拟对县城规划红线范围内国有土地、集体土地上的棚户区进行改造，计划改造棚户区 4580 户。其中，对**交通路以北沿线、艾尔凡市场至夏玛勒巴格村道路以西片区，拟征收户约 1441 户；夏玛勒巴格村道路以东至南环路检查站片区、交通路以南平安路以东石化北路以东克孜勒村片区、青年路以南麦台村片区，拟征收户约 1431 户；文化路以西亚克巴格村片区，拟征收户约 861 户；城镇社区管委会片区，拟征收户约 847 户。**（具体以规划部门出具的蓝线图为准）。

六、征收规模

总占地面积约 4432 亩，房屋建筑面积约 118.1872 万平方米。

七、征收范围内房屋状况

根据调查登记的结果，该项目涉及房屋户数约 4580 户。

八、补偿方式

1. 产权调换

2. 货币补偿

九、房屋征收补偿费用标准、计算方法及依据

（一）住房补偿安置

1. 安置原则:依据相关法律法规对被征收户采取**产权调换与货币补偿相结合**的方式进行安置，根据总补偿金额进行结算，采取多退少补的方式进行货币补偿。

2. 安置比例：以评估总价为基数，原则上安置比例为：20%货币化补偿，80%房票安置，但根据被征收人的需求，也可将房票安置比例在 80%—100% 进行灵活调整。被征收户征收补偿款低于 25 万元以下的及离开本县提供相关证明的（户籍证明、就业证明、房产证明），可以 100%货币化补偿。

3. 安置房建设标准：由县人民政府对安置小区进行基础设施配套建设，含道路、供排水、水电气、绿化、停车场等公共基础设施。

4. 安置房价格计算：安置房价格按照房屋主体建设成本以及土地出让费合计总额通过审计决算结果予以确定，根据均价进一步确定楼层价格并进行公示确认。

5. 安置房选址:棚改安置住宅小区为法院西侧滨湖南小区、汉唐街北侧滨湖北小区、迪那路西侧交通路南侧金湖佳苑小区，现共有安置房源 857 套，其中，

110 套安置房已完工达到入住条件，747 套正在建设中，预计 9 月底完工。安置房不足部分，由房地产开发企业在征收区域内原址建设商品房按照限价商品房价格补充。

6.安置房选择规则

- 1.根据签订协议和拆迁的先后顺序优先选房。
- 2.被征收户也可根据个人意向通过房票选购房地产开发企业建设的限价商品房。

7.过渡费：选择产权调换的棚改户支付过渡费。过渡费=房屋所在地类房屋市场租赁价格（900 元/月）×过渡月数

8.搬迁费 按照《轮台县棚户区改造 老旧小区改造划行规市搬迁补贴办法》执行。

9.棚改安置房类型及标准：棚改安置房为框架结构高层住房，面积约为 80 平方米、90 平方米、100 平方米三种（正在建设中），配套水、电、暖、燃气、电话、有线电视、网络管线，毛坯房、室外防盗门。

房地产开发企业建设的限价商品房面积约为 90 平方米、100 平方米、110 平方米、120 平方米、130 平方米多种。

（二）商业用房补偿安置

1.安置原则：依据相关法律法规对被征收户采取**产权调换与货币补偿相结合**的方式进行安置，根据总补偿金额进行结算，采取多退少补的方式进行货币补偿。

2.安置方式

产权调换：按照拆除商业用房的评估价值和安置商业用房的 market 价值进行等价置换。

货币补偿：原则上以房票安置为主，也可根据被征收人的需求，以评估总价为基数，20%货币化补偿，80%房票安置，也可将房票安置比例在80%—100%进行灵活调整。被征收户征收补偿款低于25万元以下的及离开本县提供相关证明的（户籍证明、就业证明、房产证明），可以100%货币化补偿。

3. 搬迁费 按照《轮台县棚户区改造 老旧小区改造划行规市搬迁补贴办法》执行。

4. 计算方法及依据：具体补偿价格及标准依据《国有土地上房屋征收评估办法》《新疆维吾尔自治区国有土地上房屋征收与补偿估价规则》《土地管理法》等相关法律法规进行评估确定。

（三）补偿标准

1. 房屋及附属设施、（构）筑物及设施价值由具备相应评估资质且在我县主管部门备案的评估机构根据被征收房屋的区位、用途、建筑面积、折旧等因素，以评估价格为准（标准详见附件1）。

2. 农用地补偿由自然资源部门评估确定（标准详见附件2）。

3. 林木苗木补偿由林业部门核实确定（标准详见附件3）。

（四）临时安置补偿及特殊保障

1. 棚改户无安全住房的，符合公租房条件的，原则上按照相关规定申请公租房租住。

2.棚改户家中共同居住的直系亲属患有重大疾病(符合卫生部门规定的 23 类重大疾病病种范围)、被征收户年龄超过 70 岁或病种较多的且有安全住房的,可以通过一事一议方式申请不接受住房安置,补偿款一次性支付给棚改户。

3.棚改户主要以务农、养殖为生,不愿在楼房居住且有安全住房的,由本人提出申请,村委会审核同意上报,通过一事一议方式申请不接受住房安置,补偿款一次性支付给棚改户。

(五) 其他

1.棚改户房屋、建(构)筑物、土地等补偿,由共同选定的房地产评估机构派出工作人员现场实际测量,掌握准确数据,经棚改户确认签字后生效,按照国家房地产估价规范执行,并依法出具的《房地产价格评估报告》作为补偿依据。

2.自公告之日起至棚改工作结束前,有关县直部门暂停办理建房和改造相关的审批、备案、登记等手续。棚改户存在违法突击搭建的房屋、建(构)筑物、违法突击栽种树木、青苗等行为的,不予补偿并责令其自行拆除,严肃追究相关责任人法律责任。

3.棚改户未办理房产、土地合法手续的(或无法完善建房手续的),自行提供房屋来源证明,否则将按照附属用房成本价进行评估。

十、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导致房屋评估价增加的部分不予补偿。

(二) 已办理产权登记房屋实际用途与证载用途不符合的, 依照登记用途为准。若证载登记用途明显存在错误的, 依国土空间规划相关规定重新认定办理。经认定应当获得房屋征收补偿权利的, 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。

十一、征收补偿方案的征求意见方式

征收补偿方案由征收人组织有关部门、专家进行论证后, 在征收范围内予以公布, 并逐户送达被征收人, 征求被征收人意见。

被征收人对征收补偿方案有异议的, 可在 30 日内按下列途径提出意见。

意见接收部门: 轮台县国有土地上房屋征收与补偿办公室

电话: 0996-4671190

监督部门: 轮台县纪律检查委员会、监察委员会

监督电话: 0996-4690973

附件: 1. [房屋及附属设施价值评估参考价格](#)

2. [轮台县征收农用地地区综合地价及轮台县城区国有土地定级与基准地价](#)

3. [林木补偿计算标准\(一\)、林木补偿计算标准\(二\)、林木育苗补贴计算标准\(三\)](#)

附件 2

关于发布《轮台县 2022 年棚户区改造项目房屋征收决定》 的公告

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》《新疆维吾尔自治区贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的指导意见》有关规定，县人民政府依法作出《轮台县 2022 年棚户区改造项目房屋征收决定》（轮政发〔2022〕30 号），决定对**交通路以北沿线、艾尔凡市场至夏玛勒巴格村道路以西片区、夏玛勒巴格村道路以东至南环路检查站片区、交通路以南平安路以东石化北路以东克孜勒村片区、青年路以南麦台村片区、文化路以西亚克巴格村片区、城镇社区管委会片区**棚户区改造项目用地蓝线范围内的房屋进行征收。现公告如下：

一、征收范围：详见用地蓝线图。征收房屋 4580 户，征收各类房屋面积约 118.1872 万平方米。

二、上述房屋被依法征收时，土地使用权同时收回。

三、上述被征收房屋由轮台县棚户区改造工作领导小组办公室具体实施。

四、本项目设定的签约期限为 245 天，自 2022 年 5 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。搬迁工作应在签订补偿协议后 15 日内完成，或者在县人民政府作出补偿决定确定的搬迁期限内完成。

五、本次征收严格按照《轮台县 2022 年棚户区改造项目房屋征收决定》（轮政发〔2022〕30 号）进行。

六、《轮台县 2022 年棚户区改造项目房屋征收补偿方案》除在征收范围内公布外，另可详见“金色轮台网”（网址：<http://www.xjlt.gov.cn/>）。

被征收人对本房屋征收决定不服的，可自本决定公告发布之日起 60 日内向巴州人民政府申请行政复议，或在 90 日内向轮台县人民法院提起行政诉讼。

特此公告。