和布克赛尔蒙古自治县2021年旧城棚户区改造项目房屋征收补偿实施方案

为进一步加快县旧城棚户区改造步伐，完善城镇功能，改善人居环境，提高城乡居民生活水平和质量，现拟定《和布克赛尔蒙古自治县2021年旧城棚户区改造项目房屋征收补偿实施方案》如下：

一、重要意义

实施旧城棚户区改造项目将进一步完善城市基础设施，改善城乡居民居住条件，进一步提高城市建设水平和档次，不断提升城市品位，使城市规划管理规范有序，按照打造特色城镇的目标，将县城打造成历史文化深厚、民族风俗浓郁、旅游特色明显、现代元素凸显的江格尔特色小镇，以江格尔文化旅游为主导的第三产业发展，增加城镇居民收入，加快全面建设小康社会步伐。

二、基本原则

坚持因地制宜、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，坚持公平、公正和公开透明原则，坚持尊重群众意愿，有规划、有组织、有步骤地实施县旧城棚户区改造的原则，按相关法律规定进行公示公告，增加征收工作透明度，接受群众监督，接受全社会监督。

三、主要依据

本项目房屋补偿，依据《民法典》物权篇、《城乡规划法》、国务院590号令《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《国有土地上房屋征收与补偿估价规则》等法律法规，并结合《关于和布克赛尔县旧城棚户区改造项目房屋征购价格指导意见》（和发改价格〔2021〕112号）文件要求，根据实际情况进行征收补偿安置。

1. 征购区域及规模

**（一）征购区域：**

1.和布克赛尔镇哈尔萨拉巷及318线湿地周边区域；

2.和布克赛尔镇阿尔恰特路、库甫路周边；

3.和布克赛尔镇往年征购遗留住户。

**（二）征购规模**：150户。城镇棚户区改造300套（新住保办〔2021〕1号）。

1. 征购时限及补偿方式：

征购期限：2021年9月27日至2022年9月26日止。

**征购补偿方式：实物安置补偿**

采取第三方评估机构的评估价一次性补偿，出让性质空地面积300平方米以内含300平方米按4：1换算为砖混房屋价格计算，300平方米以上按5：1换算为砖混房屋价格计算，划拨性质空地面积300平方米以内含300平方米按6：1换算为砖混房屋价格计算，400平方米以上按7：1换算为砖混房屋价格计算。

房屋价格补偿：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估价规则》评估确定。

按照补偿价格折合成同价值的房屋进行安置。和布克赛尔镇安置新建房屋。

五、奖励方式

凡是在征收期限内签订《房地产转让合同书》并按期搬迁的，根据房屋产权所有人户口性质给予奖励，对有不动产权证书、房屋所有权证、国有土地使用证或规划许可证的：

本县城镇户口奖励3万元，本县农村户口奖励5万元；非本县户籍不论农村、城镇户籍均按照3万元奖励；

无证户不予奖励。

停产停业补偿延用和发改价格〔2016〕10号文件里的补偿标准。

当不动产权证书、房屋所有权证、国有土地使用证或规

划许可证登记权属方与实际被征收人不一致，以公证处公证书或第三方见证签订授权委托书及房屋买卖合同作为认定依据。

六、搬迁补助方案

1.被征收人在签订《房地产转让合同书》且20天内搬迁的，按每户2000元的标准支付搬迁补助费，超过20天搬迁的，不支付搬迁补助费；

2.房屋租赁补助按照1000元/月，一次性补助12个月。

七、签约方式

征收人与被征收人在平等、自愿的基础上签订《房地产转让合同书》；

八、安置方法

采取实物安置货币化补偿，按照补偿价格折合成相同价值的房屋进行安置。和布克赛尔镇安置新建房屋。

九、其他

房屋征收范围确定后，被征收人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不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

和布克赛尔县人民政府办公室 2021年10月27日印发