

硕政办函〔2020〕6号

## 关于印发《和硕县原麻黄素场院3栋78套房屋征收补偿实施方案》的通知

各乡镇人民政府，县人民政府各有关部门：

《和硕县原麻黄素场院3栋78套房屋征收补偿实施方案》已经县人民政府同意，现印发你们，请认真遵照执行。

和硕县人民政府办公室

2020年11月23日

# 和硕县原麻黄素场院 3 栋 78 套房屋征收 补偿实施方案

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》及相关法律法规规定，在和硕县 2 号棚户区（和硕县花园东路至文化二街东路片区）改造项目基础上，县委、县人民政府决定对和硕县原麻黄素场院 3 栋 78 套房屋（其中：老公安局 2 栋楼、麻黄素场 1 栋楼）进行征收。房屋征收部门在对征收范围内的房屋调查登记、核实认定、委托咨询性评估、意见征求、入户调查、社会稳定风险评估、跟踪审计的基础上制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》第八条第五项所列项目；

（二）建设项目符合和硕县国民经济发展规划；

（三）建设项目符合和硕县土地利用总体规划；

（四）建设项目符合和硕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，已纳入和硕县 2020 年国民经济和社会发展年度计划；

（六）《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》《和硕县城国有土地上房屋征收管理暂行办法》。

## 二、征收目的

县人民政府依照《中华人民共和国城乡规划法》有关规定，组织实施对危房集中、基础设施落后等地段旧城区改建的需要。

## 三、建设项目批准文件

《关于印发〈和硕县 2020 年棚户区改造征收工作实施方案〉的通知》（硕政办发〔2020〕9 号）。

## 四、征收人

征收人：和硕县人民政府

住所地：和硕县特吾里克镇

法定代表人：哈热

房屋征收部门：和硕县住房和城乡建设局

住所地：和硕县石材大道司法局住建局联合办公楼

法定代表人：才登巴特

房屋征收实施单位：和硕县国有土地上房屋征收与补偿办公室

住所地：和硕县石材大道司法局住建局联合办公楼

负责人：才登巴特

## 五、征收范围

和硕县原麻黄素场院 3 栋 78 套房屋。

## 六、征收规模

房屋建筑面积约 6645 平方米。

## 七、征收范围内房屋状况说明

根据调查登记的结果，该项目涉及被征收房屋套数约 78 套。

## 八、补偿方式

房屋产权置换方式。

## 九、房屋补偿费用标准、置换比例、计算方法及依据

房屋征收补偿内容包括：房屋价值补偿、附属物补偿、装修补偿、临时安置费、补助和奖励。

计算方法及依据：补偿价格不低于房屋征收决定公告之日同区位相应市场平均价格。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》《新疆维吾尔自治区国有土地上房屋征收与补偿评估规则》评估确定。

### （一）住宅类房屋及附属物价值计算

1.被征收住宅（成套）采取产权调换的方式进行补偿。经委托新疆精正房地产土地评估有限责任公司和乌鲁木齐金仕达房地产土地评估有限公司进行咨询性评估，和硕县县城商品住宅均价约为 1866 元/平方米。

2.房屋产权按照 1：1 的比例进行置换。

3.房屋征收部门提供以下房源：

#### （1）方案一：

①房屋征收部门提供玉龙家园（现房）、百合花园（期房）、西丹丽都（现房、期房）、御景华府（期房）、鑫鑫财富综合楼（现房）、浩宇·龙腾居一期（期房）等住宅房源供被征收人选择。提供的房源为电梯房，其中被征收人选择一层的楼层调差 20 元/平方米，被征收人选择顶层的楼层调差 80 元/平方米，其他无区

位调差、楼栋调差、公摊调差。

②住宅调换计算方式：以1套房为单位计算，住户置换房屋的方式为1:1置换，置换面积不得小于认定居住用房面积的80%；被征收人选择调换房屋面积小于认定居住用房面积80%的，不足部分视为被征收人自行放弃。被征收人所选调换房面积大于征收房屋面积的，超出部分由被征收人按1866元/平方米自行购买；被征收人所选调换房面积在认定居住用房面积80%-100%的部分，差额部分按1866元/平方米予以货币补偿。

## （2）方案二：

①房屋征收部门提供浩宇·龙腾居二期以下住宅房源(期房)：6号楼，规划建筑面积95.26平方米、100.75平方米，11层，两个单元，一梯两户，电梯房，没有地下室；13号楼，规划建筑面积65平方米，9层，两个单元，一梯四户，电梯房，1、2、3层没有地下室，4层以上有地下室；19号楼，规划建筑面积90.06平方米、98.37平方米，9层，两个单元，一梯两户，电梯房，没有地下室。

②一楼算楼层差价，给住户每平方减免20元，顶楼不算楼层差价。住户选定的安置房由保障性住房公司协助办理房产证，减免契税，其余费用由住户自己承担。

③住宅调换计算方式：以1套房为单位计算，住户置换房屋的方式为1:1置换，置换面积不得小于认定居住用房面积的80%，被征收人所选调换房面积在认定居住用房面积80%-100%的部分，

差额部分按 1866 元/平方米给予货币补偿。如果住户选定的房屋面积超过原面积，超出面积由被征收人按 2100 元/平方米自行购买。

4. 产权调换仅限于成套住宅用房。其他简易用房，包括但不限于地下室、底层储藏间、库房、菜窖、出租屋、外置厨房、临建等附属房屋及其他附属物仅进行货币化评估补偿，不进行产权调换，产权调换前后面积均以建筑面积计算。

5. 住宅类被征收人房屋置换后人均住房面积达不到 15 平方米标准的，按照人均 15 平方米标准予以兜底置换。

## （二）其他补偿、补助和奖励

1. 搬迁补偿：1000 元/户。

2. 临时安置补偿费：被征收人按户补偿临时安置补偿费，选择现房的，按 600 元每户每月补偿，过渡期限原则上不超过 6 个月；选择期房的，过渡费发放至交付第一套房屋钥匙的自然月为止。

3. 房屋征迁奖励，对在规定时间内签订房屋征收与补偿安置协议并完成房屋搬迁，经验收合格的给予奖励，具体奖励标准为：

（1）在本征收方案发布之日起 15 个工作日内（含 15 个工作日）签订征收补偿安置协议，并在协议签订起 7 天内完成房屋搬迁交房的，奖励 10000 元/户；

（2）在本征收方案发布之日起 16-30 个工作日（含第 30 个工作日）内签订征收补偿安置协议，并在协议签订起 7 天内完成

房屋搬迁交房的，奖励 5000 元/户。

(3) 在本征收方案发布之日起 31-45 个工作日（含第 45 个工作日）内签订征收补偿安置协议，并在协议签订起 7 天内完成房屋搬迁交房的，奖励 3000 元/户。

(4) 在片区征收决定公告发布之日起集中签约的时间段内，未签订征收补偿安置协议，不予奖励；未按照约定时间搬迁交房的，酌情扣减奖励金。

### (三) 困难补助

1. 被征收人为低保户的，且能够积极配合征收工作，经特吾里克镇和民政局联合认定，可给予 3000 元/户的一次性补助。

2. 被征收人为残疾人的，且能够积极配合征收工作，经特吾里克镇和残联联合认定，对一级、二级、三级、四级残疾人，可以分别给予 3000 元、2000 元、1000 元、800 元/户的一次性补助，户籍人口有 2 个以上残疾人的，按最高标准每户补助 1 次。

3. 公告发布前 3 个月内被征收户发生重大疾病或重大变故的，且能够积极配合征收工作，经特吾里克镇及社区依据佐证资料认定、公示后，可给予 3000 元/户的一次性补助。

4. 同时符合 1、2、3 类情形的，可同时享受。

### (四) 装修补偿

由评估公司依法依规评估确定。

## 十、房屋征收补偿费用

本项目房屋征收补偿预计费用估算约 1400 万元。

## 十一、其他相关规定

(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实施的不予补偿。

(二)未办理产权登记或者房屋实际用途与证载用途不符合的,由人民政府组织自然资源、住房和城乡建设、市场监督、税务等部门进行调查、认定和处理。

(三)其他未尽事项,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》《和硕县城国有土地上房屋征收管理暂行办法》执行,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;对评估结果有异议的,可以向房地产价格评估机构申请复核评估。

(四)本方案自发布之日起施行,如遇特殊情况由和硕县国有土地上房屋征收与补偿办公室研究决定。

(五)本方案由和硕县国有土地上房屋征收与补偿办公室负责解释。