

# 吉木萨尔县 人民政府办公室文件

吉县政办〔2025〕9号

## 关于印发《吉木萨尔县2025年房屋征收安置 补偿方案》的通知

北庭工业园区管委会、各乡镇人民政府、县政府有关部门、县直有关单位：

《吉木萨尔县2025年房屋征收安置补偿方案》已经县十八届人民政府第四十一次常务会研究同意，现印发给你们，请认真执行。

吉木萨尔县人民政府办公室

2025年3月20日



# 吉木萨尔县 2025 年房屋征收安置补偿方案

为确保城市建设工作顺利进行，切实维护广大被征收户的合法权益，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《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》及有关法律法规，结合本县实际，制定本方案。

## 一、征收范围

吉木萨尔县人民政府依法确定的建设项目用地范围内的房屋及附着物。（涉及被征收人以入户调查实际测绘户数为准）

（一）县城规划区范围内的道路及重点项目建设（南至规划区边界，东至吉彩路 S239 线，西至部队，北至规划区边界）。

（二）吉彩路 S239 线改扩建项目，依据道路红线范围内的实际入户测绘评估签订合同户数为准。

（三）二工镇、泉子街镇、北庭镇、三台镇范围内的建设项目（安置补偿参照镇区内的基准地价评估补偿）。

## 二、房屋征收部门及征收实施单位

县人民政府为房屋征收补偿的主体，由县住房和城乡建设局房屋征收办公室具体组织实施，统一补偿安置。

## 三、房屋征收时间

自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。

## 四、房屋征收补偿方式、标准（产权调换和货币补偿相结合）

### （一）货币补偿

被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日同区域类似房地产的市场价格，其中征收住宅的不得低于同区位新建普通商品房的市场平均价格。被征收房屋价值由评估机构按照国家 and 自治区相关规定评估确定。

房屋价值包括被征收房屋、附属物及其占用范围内的土地使用权的补偿（房屋压占面积以外的合法土地，按土地级别予以评估）。根据价格评估的结果，由征收单位一次性支付给被征收人（住宅用地基准地价为：一级地 630 元/平方米、二级地 530 元/平方米、三级地 440 元/平方米、四级地 320 元/平方米；房屋价值由受委托的评估机构参照就近的房地产市场价评估确定）。

### （二）产权调换

1.被征收人选择房屋产权调换的，由征收单位提供用于产权调换的房屋。房屋征收部门与被征收人计算结清被征收房屋与产权调换房屋价值的差价。住房以外的地上附着物由评估机构参照类似房屋的房地产市场价评估确定。持有国有土地使用证，住房压占面积以外的土地参照土地基准价，按土地市场价格评估确定补偿金额。

2.因征收城镇规划区内的乡、村庄或者城乡结合部集体土地上的房屋，农村集体经济组织不能重新调整宅基地或者集体建

设用地，负责房屋征收工作的政府能够妥善解决被征收人的生产、生活，给予被征收人城镇居民同等待遇，集体土地收归国有的，可以按照同区位国有土地上的补偿标准执行。

## 五、房屋征收对象的认定

（一）被征收人是指依法取得房屋所有权的产权人。征收的对象是房屋，且该房屋是在房屋征收决定发布前依法建造并取得了房屋所有权证和土地使用证的房屋。

（二）住宅房屋是指层高 2.8m 以上，结构稳定，门、窗、水、电、暖齐全，符合居住条件，实际生活和居住的现状房屋。

（三）县人民政府在作出房屋征收决定前，对未经登记，没有取得房屋所有权证和土地使用证的房屋，组织自然资源、建设、房产、市监（原工商）、税务等部门进行调查和处理。有下列情形之一的，应当认定为不应增加补偿费用的行为，不予补偿：对集体土地违章建筑及违法占地的认定依据吉木萨尔县人民政府专项整治方案自 2014 年 12 月 31 日后确定为违法建筑及违法占地的不予补偿。

## 六、房屋征收补偿原则

（一）无国有土地使用证的，需自然资源局出具证明，确认土地面积（及用途）。

（二）宅基地的确定，根据《土地管理法》及《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》的相关规定标准，确定宅基地面积（暂定 800 m<sup>2</sup>）。800 m<sup>2</sup> 以外土地参照征用耕地标准给予补偿。

(三) 房屋权属证记载用途为住宅的房屋，未办理手续改做经营性用房，但已依法取得营业执照，估价时正在营业的，对用于经营的部分，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〉办法规定执行。

(四) 被征收房屋属经营性用房，符合相关规划土地手续，按照同区位经营性用房的市场价给予补偿。

(五) 被征收人在房屋权属调查登记阶段，有义务提供真实的身份信息和相关证件，否则造成的后果由被征收人承担。

(六) 协议签订后，房屋产权证、土地使用证同时收回。

(七) 根据《新疆实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》第四十一条规定：因旧城区或棚户区改建需要征收房屋的，房屋征收部门应当与被征收人签订附生效条件的补偿协议。在房屋征收决定公告的补偿协议签约期限内达到 90% 签约率的，补偿协议生效，支付补偿安置费用，组织搬迁；未达到 90% 的，补偿协议无效，房屋征收决定终止执行。

## 七、搬迁补偿标准

选择货币补偿的只发放搬迁费 1000 元。

## 八、其它事项

(一) 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，可以自收到评估报告之日起 5 日内向出具评估报告的房地产估价机构提出书面复核申请评估，对复核结果仍有异议的，可以在收到复核结果 10 日内向自治区的房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（二）征收补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（三）自本方案发布之日起，被征收人房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。征收人不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济和法律责任。

（四）被征收后的房屋由县房屋征收办统一委托具备资质、等级、建筑施工企业进行拆除并对拆除后腾空的空地按照环保要求处理（暂时用防尘网覆盖）。

（五）被征收人的房屋外借、外租、非法买卖的，在本次搬迁前，需自行补办相关证件或解除外借、外租相关手续，否则，由此产生的一切损失，均有被征收人自行承担。

（六）被征收人在法定期限内既不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

---

抄送：存档。

---

吉木萨尔县人民政府办公室

2025年3月20日印发

---