房屋征收决定公告

编号：水政征决告〔2018〕1号

为了公共利益的需要，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》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》，经水磨沟区人民政府通过，对下列范围内的房屋依法实施征收：

一、项目名称：乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟村八道湾小队征收项目。

二、征收范围及补偿：按照《乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟村八道湾小队征收项目房屋征收补偿方案》执行。

三、征收时间：本征收决定发布之日起1年内。

四、本征收决定发布后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和将居住房屋改变为经营性用房等不当增加补偿费用的行为，违反规定不当增加房屋价值的部分不予补偿。

五、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。

被征收人对本征收决定不服的，可以在本征收决定公告之日起60日内，向乌鲁木齐市人民政府申请行政复议；也可以在本征收决定公告之日起6个月内，向乌鲁木齐市中级人民法院提起诉讼。

特此公告。

附件：乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟村八道湾小队征收项目房屋征收补偿方案

2018年5月18日

乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟村八道湾小队征收项目房屋征收补偿方案

编号：水征补偿方案〔2017〕22号

一、征收目的

用于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟村八道湾小队整体搬迁。

二、条件审核

（一）该项目符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第五项规定，属于由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要。

（二）该项目符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第九条规定：

1.符合乌鲁木齐市国民经济和社会发展第十三个五年规划；

2.符合乌鲁木齐市土地利用总体规划；

3.符合乌鲁木齐市总体规划；

4.该项目属于旧城区改建，已经纳入乌鲁木齐市2018年国民经济和社会发展年度计划。

三、征收补偿依据

（一）《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《乌鲁木齐市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》；

（二）有关部门依法对被征收范围内房屋调查登记、核实认定的结果；

（三）委托乌鲁木齐华厦房地产评估有限公司和新疆中浩房地产评估有限公司出具咨询性评估报告。

四、征收部门

房屋征收部门：水磨沟区房屋征收与补偿管理办公室（土地征收管理办室）

法定代表人：郭继承

受委托房屋征收实施单位：榆树沟街道办事处

法定代表人：陈协

五、征收范围

东至：规划秋实路 西至：规划德馨路

南至：百商托斯卡纳小镇 北至：规划长乐街

六、征收规模

涉及征收自建住宅及厂房约120户，建筑面积约13.56万平方米。

七、征收时限

自征收决定公告发布之日起1年内。

八、补偿方式

征收人提供以下方式供被征收人选择：

1.货币补偿；

2.产权调换。

九、房屋征收补偿费

（一）房屋征收补偿、补助费包括：房屋价值补偿，房屋附属物、装修补偿，搬迁、临时安置补偿，非住宅房屋停产停业损失补偿，补助和奖励。

（二）房屋征收补偿原则：在征收范围内依法认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，依法给予补偿。被征收房屋的价值应当遵循房屋所有权与土地使用权一体处分的原则，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（三）补偿标准、计算方法及依据

1.房屋价值补偿：

（1）房屋价值由具有相应资质的房地产评估机构根据被征收房屋同区位类似房地产的市场价格评估确定。被征收房屋合法建筑面积低于50平方米的住宅房屋，给予面积补贴。补贴面积=50平方米-被征收房屋建筑面积，补贴面积不收取差价款。

（2）被征收房屋为住宅（持有正式产权证或认定为合法有效）且被征收人选择货币补偿的，在同区位类似房地产评估价格的基础上上浮20%给予补偿。房屋货币补偿金额按照下列公式计算：

被征收人房屋货币补偿金额=被征收人房屋建筑面积ｘ被征收房屋同区位类似房地产市场评估单价ｘ（1+20%）+补贴面积ｘ被征收房屋同区位类似房地产市场评估单价。

（3）征收集体土地上房屋，根据房屋所有权证、集体土地使用权证（宅基地使用权证）记载的建筑面积，被征收人能够提供完备合法审批手续的房屋，按照1:1的原则给予补偿。

农村宅基地上房屋征收坚持“一户一宅”的基本原则，农村集体经济组织成员（含被认定的原农村集体经济组织成员）宅基地上房屋有效面积的认定，根据自治区和乌鲁木齐市有关文件规定，每户宅基地面积以0.4亩为标准（其中：70%为建设用地，30%为绿化用地），确定房屋有效面积为373平方米（即0.4亩ｘ666.67平方米/亩ｘ70%建设用地ｘ2层）。

经认定为农村集体经济组织成员（含被认定的原农村集体经济组织成员），其所建房屋被认定为有效面积部分且被征收人选择货币补偿的在同区位类似房地产评估价格的基础上上浮20%给予补偿；超出有效面积且在四层以下的（含四层），按照现行建筑成本价予以补偿；超出有效面积且在五层以上的（含五层），按照现行建筑材料价予以补偿；自建住宅面积不足有效建筑面积的差额部分，按照建筑成本价予以补助。非农村集体经济组织成员手续不全的房屋，四层以下的（含四层）按照现行建筑成本价予以货币补偿；五层以上的（含五层）按照现行建筑材料价予以货币补偿。建筑成本价和建筑材料价由评估公司评估确定。

（4）被征收房屋批准用地范围内的土地使用面积超出房屋合法（有效）建筑面积的部分由评估机构评估确定。

2.房屋附属设施、装修补偿：

被征收房屋含有附属设施、装修的，由房屋评估机构按照评估办法评估确定后，给予一次性货币补偿。

3.搬迁、临时安置补偿：

（1）搬迁补偿费：被征收人选择货币补偿的，给予被征收人一次搬家费；选择产权调换的，给予被征收人两次搬家费，一次搬迁费的补偿标准由评估公司评估确定。企业和商户可搬迁的机器设备，根据拆卸、搬运、安装生产设备的实际情况，由评估公司评估确定给予一次搬迁补偿费；对于无法搬迁或者无法恢复使用的设备，由评估公司结合成新率评估确定给予补偿。

（2）临时安置补偿费：被征收人选择货币补偿或现房产权调换的，按每户2000元/月标准一次性支付三个月临时安置补偿费；被征收人选择期房产权调换且自行过渡的，按每户2000元/月标准发放临时安置补偿费。

4.非住宅房屋停产停业损失补偿：

（1）被征收人选择产权调换的：根据停产停业期限，比照房屋征收决定公告之日类似被征收房屋市场租金价格的2倍按月给予停产停业损失补偿；被征收人认为停产停业损失补偿不足以弥补实际损失的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前上一年度实际经营效益，以及因停产停业造成的职工遣散费、设施设备拆除转让损失、存货低价出售损失等证明材料，由房地产价格评估机构进行评估，并按评估结果给予补偿。

（2）被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当与被征收人按照前项规定的标准，协商确定给予不少于两个月的一次性停产停业损失补偿。被征收房屋的生产经营者不是被征收人的，停产停业损失应当支付给生产经营者，需要提供停产停业损失证明材料的由生产经营者承担。被征收人与生产经营者对停产停业损失补偿另有约定的，从其约定。

5.补助

对持有乌鲁木齐市《最低生活保障证》的被征收人，给予每户10000元的补助。生活困难且持有《残疾证》的被征收人，给予每人10000元补助。

经相关部门核实认定为违法建筑的不予补偿，但对于积极配合征收工作在约定时限内完成搬迁的，给予适当补助。

6.奖励

征收房屋时，被征收人积极配合征收工作，并在征收决定确定的签约期限内签订征收补偿协议并完成搬迁的，分段给予奖励，超出签约期限的不予奖励。奖励标准为：

（1）被征收合法（有效）建筑面积100㎡以下（含100㎡），按600元/㎡给予奖励，每户不低于3万元；

（2）被征收合法（有效）建筑面积超过100㎡小于200㎡（含200㎡）的部分按400元/㎡给予奖励；

（3）被征收合法（有效）建筑面积超过200㎡小于300㎡（含300㎡）的部分按200元/㎡给予奖励；

（4）被征收合法（有效）建筑面积超过300㎡以上的部分按100元/㎡给予奖励。

有下列情况之一的，被征收人不得享受本方案规定的奖励：

（1）在征收补偿方案确定的签约期限内未签订补偿协议的；

（2）在房屋征收补偿方案确定的签约期限内签订协议，但未按协议约定期限腾空房屋交付拆除的；

（3）由水磨沟区人民政府依法作出《征收补偿决定》的。

7.不予补偿情形

征收决定公告发布前，已被有关部门认定为违法建筑，做出并送达拆除和没收决定的房屋；征收范围确定后违法建设的房屋。

十、房屋产权调换

（一）被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当在政府统筹调配的安置地点进行安置，并与被征收人计算、结清被征收房屋与产权调换房屋价值的差价。被征收房屋建筑面积低于50平方米的住宅房屋，给予面积补贴。补贴面积=50平方米-被征收房屋建筑面积，补贴面积不收取差价款。

（二）产权调换房屋的公摊面积大于被征收房屋公摊面积的，房屋征收部门应当给予被征收人因增加公摊面积而减少使用面积的损失补偿：损失补偿≧（产权调换房屋套内建筑面积×产权调换房屋公摊系数）-（被征收房屋套内建筑面积×被征收房屋公摊系数）。

十一、签约、搬迁

（一）签约期限：自征收决定发布之日起1个月内；

（二）搬迁期限：自签约之日起10个工作日内搬迁完毕。

十二、相关规定

（一）房屋征收部门向社会发布暂停办理征收范围内房屋的相关手续公告前，对持有正式国有土地上房屋权属证书（证载性质为住宅）的被征收房屋，将住宅改变为商业经营用房，并已经以该房屋为住所办理工商、税务登记，且实际用于经营的部分，认定为改变用途的建筑，以下列方式进行补偿安置，不支付停产停业损失。

1.被征收人要求货币补偿的，对实际用于经营部分由房地产评估机构按照房屋实际状况评估，并进行权益状况和实物状况调整后，确定房屋价值补偿。

2.被征收人要求产权调换的，以住宅进行安置并按前款规定，计算、结清被征收房屋与产权调换房屋价值的差价。

（二）房屋征收部门向社会发布暂停办理征收范围内房屋的相关手续公告后，新建、改建、扩建房屋，违法建筑部分不予补偿；将居住房屋改变为经营性用房的，按照住宅予以补偿。

（三）征收未出售的单位公有住房的补偿，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》第三十四条规定执行。

（四）未办理房屋产权登记或者与登记不符的，以及擅自转让单位公房或者在单位用地范围内未经规划部门批准自建房屋的，由区人民政府组织城乡规划、国土资源、建设、房产、工商、税务等部门进行调查、认定和处理。经认定获得房屋征收补偿权利的，由房地产价格评估机构依据《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》和国有土地上房屋征收与补偿估价规范，按照房屋实际状况进行评估，并作权益状况和实物状况调整后，确定房屋补偿价值。

（五）被征收人对认定结果有异议的，可以向认定部门申请复核；被征收人对评估结果有异议的，可以申请评估机构复核，对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

十三、本方案仅适用于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟村八道湾小队征收项目的房屋征收补偿。

十四、本方案由水磨沟区房屋征收与补偿管理办公室（土地征收管理办公室）负责解释。

2018年5月18日