附件1

伊吾县城镇2025年重点项目房屋征收补偿

安置方案

根据伊吾县城市（更新）建设、县城学校建设用地规划总体部署和调整以及县城老旧楼房改造项目等一批重点公益和民生建设项目的顺利实施，需对县市场监督管理局办公用房和商铺、邮政家属楼、滨河小区4号楼（税务家属楼）、二中家属楼3栋60套住宅楼进行征迁改造工作，现结合伊吾县的实际情况，制定本方案。

1. 房屋征收与补偿的法律依据和房屋征收的目的
2. 征收依据

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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》所列条款依法依规进行征收。

1. 补偿依据

按照《国有土地上房屋征收评估办法》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》的规定，按第三方评估公司出具的评估报告，采取房屋产权置换和货币补偿两种方式进行安置补偿。

1. 征收目的

为确保伊吾县中学校园改扩建公益性项目、老旧楼房改造和改善人居环境等公益性项目建设，拟对县市场监督管理局办公用房一楼6间商铺以及邮政家属楼、滨河小区4号楼（税务家属楼）、二中家属楼3栋60套住宅楼进行征迁，在滨河小区4号楼（税务家属楼）、二中家属楼原址新建2栋住宅楼，通过征迁改建，改善县城老城区人居环境。

二、房屋征收批准文件

伊吾县人民政府房屋征收决定书（伊政发〔2025〕24号）

三、房屋征收部门和实施单位

（一）房屋征收部门

伊吾县人民政府。

（二）房屋征收实施单位

伊吾县伊吾镇人民政府。

四、房屋征收范围及规模

1.计划征迁的县市场监督管理局办公用房，总建筑面积约1632平方米，县市场监督管理局办公用房一楼6户商铺，总建筑面积约192平方米。征迁后用于伊吾县中学校园改扩建公益性项目。

2.计划征迁的邮政家属楼、滨河小区4号楼（税务家属楼）、二中家属楼3栋60套住宅楼，系2000年以前建设的老旧住宅楼，室内外配套设施老旧，总建筑面积约3982平方米。征迁后拟在原税务家属楼、二中家属楼原址新建2栋住宅楼，用于改善县城老城区人居环境。

五、征收补偿费用标准、计算方法及依据

由第三方评估公司根据《国有土地上房屋征收评估办法》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》中所列补偿费用和计算方法等相关要求，对所征收房屋进行现场逐一评估，并出具评估报告，由被征收住户自主选择房屋产权置换或货币补偿的方式进行征收补偿。

六、用于产权调换和周转用房的情况说明

（一）可用于产权调换的商铺情况说明

县城内目前可用于房屋征收置换和临时安置的商铺数量共计8套（地址位于卧龙小区6号楼1楼底商）。其中：面积约35平方米4间，面积约29平方米4间。被征收商户（产权人）也可自主选择由政府收购的新开发的商业门面进行置换。

（二）可用于产权调换的住房情况说明

县城内目前暂无可用于产权调换住房，原则上用原址新建的商品房进行产权调换。临时安置被征收住户可选择县城西区新建的保障性租赁住房（人才公寓或公租房）进行临时安置。被征收住户也可选择自行临时周转，待由政府收购的新开发的商品住房建成后，再进行产权置换。

七、征收补偿方式

由被征收住户自主选择货币补偿或房屋产权置换的方式进行征收补偿。

（一）货币补偿

**1.住宅房屋的补偿，**依据《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20条规定，参照同区位普通商品房的市场平均价格，由房地产评估咨询公司出具咨询性评估报告进行补偿。

1. **商业房屋的补偿，**征收片区内的商业用房，已连续营业三年及三年以上，参照同区位普通商业用房的市场平均价格，由第三方房地产评估咨询公司出具咨询性评估报告进行补偿。
2. 国有土地上房屋征收补偿公告后新建、改建、装修的一律不予补偿。

（二）产权置换

1.**商铺置换及选购方式**

原则上选用卧龙小区6号住宅楼一楼8间底商进行置换或临时周转安置；被征收户也可选择政府收购的新开发的商业门面进行置换。

选择政府收购的新开发的商业门面进行置换的：一楼置换一楼的比例按建筑面积1：1.2计算；一楼置换二楼的比例按建筑面积1：1.3计算；一楼置换三楼的比例按建筑面积1：1.5计算。

所有置换的商业用房实测面积超出或不足原征迁商业用房产权面积（或实测面积）的部分，坚持多退少补原则，置换房屋面积超出被征收房屋面积小于10平米的按优惠价计价由被征收户承担，置换房面积超出被征收房面积大于10平米的面积按市场价计价由被征收户承担（房屋差价自置换房屋交付被征迁人之日起7日内补交完成，逾期视为置换无效）。置换房屋的办证、税费等相关费用，由被征收人按照相关规定自行办理，征收部门配合。

**选购方式。**被征收楼栋全体房屋所有权人或者占有人愿意统一签订安置补偿协议的，在选择具体安置房屋时，按照全体征收户集中开会，现场抓阄的方式进行选房安置；被征收楼栋全体房屋所有权人或者占有人未在同一时间签订安置补偿协议的，则根据协议签订日期，按照先签先选的原则进行选房安置。

**2.住房置换及选购方式**

同意通过产权置换的方式进行征收的房屋所有权人或者占有人，根据第三方评估公司出具评估报告的实测面积进行1∶1置换，被征收房屋面积大于置换房屋的，超出部分根据实测标准进行货币补偿；置换房屋面积超出被征收房屋面积小于等于10平米的按优惠价计价由被征收户承担，置换房面积超出被征收房面积大于10平米的面积按市场价计价由被征收户承担（房屋差价自置换房屋交付被征迁人之日起7日内补交完成，逾期视为置换无效）。被征收房屋面积与置换房屋面积一致的，可以直接进行置换。被征收住房的装修及附属物补偿，以评估公司的实测评估价值为准，予以货币补偿或抵扣置换房面积差额款。置换房屋的办证、税费等相关费用，由被征收人按照相关规定自行办理。

**选购方式，**被征收楼栋全体房屋所有权人或者占有人愿意统一签订安置补偿协议的，在选择具体安置房屋时，按照全体征收户集中开会，现场抓阄的方式进行选房安置；被征收楼栋全体房屋所有权人或者占有人未在同一时间签订安置补偿协议的，则根据协议签订日期，按照先签先选的原则进行选房安置。

八、搬迁补偿、安置补偿、停产停业损失补偿及其他补偿

1.搬迁补偿费，住房和商铺按照每户1000元的标准进行一次性补助。

2.安置补偿费，依据《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》第三十五条等有关规定，住房住户的安置补偿，按照每户1800元/月的标准发放6个月，具体发放以实际情况为准。商铺商户的安置补偿，按照每户1800元/月的标准发放1年（12个月），具体发放以实际情况为准。

3.停产停业损失补偿，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》第三十六条等有关规定执行。

4.被征收房屋（住宅和商铺）内其他附属物、装修等，按照第三方评估咨询公司的评估价格为依据予以补偿。

5.被征收房屋（住宅和商铺）的搬迁补偿、安置补偿、停产停业损失补偿及其他补偿，被征收人可选择货币补偿或折抵产权置换房面积差额价款。

（一）被征迁住户的安置补偿。

1.住宅征迁被征迁户选择货币补偿的，不需政府提供安置房的被征迁户，每户一次性给予6个月的安置补偿费。

2.住宅征迁选择产权置换，不需政府提供临时安置房的被征迁户，每户暂一次性给予6个月（1800元/月）的安置补偿费。安置补偿费的具体发放金额和期限，直至征收实施单位通知被征收户交付新建安置房的时间为止。

3.住宅征迁选择产权置换，还需政府提供临时安置房的被征迁户不再享受安置补偿费。临时安置房的使用期限，被征收户应在置换的商品住房交付后3个月内退出并回迁。

（二）被征迁商户的安置补偿、停产停业损失补偿。

1.商业用房征迁被征收户选择货币补偿，每户一次性给予1年（1800元/月）的安置补偿费。

2.商业用房征迁被征收户选择产权置换的，不需政府提供临时安置房的被征迁户，每户暂一次性给予1年（1800元/月）的安置补偿费。安置补偿费的具体发放金额和期限，直至征收实施单位通知被征收户交付新建置换用房的时间为止。

3.商业用房征迁被征收户选择产权置换的，还需政府提供临时安置用房的被征迁户，不再享受安置补偿费。临时安置用房的使用期限，被征收户应在置换的商业用房交付后3个月内退出并回迁。

4.商业用房征迁被征收户选择货币补偿，依据《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》第三十六条等有关规定，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，每户一次性给予6个月的停产停业损失补偿。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，每户一次性给予6个月的停产停业损失补偿。

5.商业用房征迁被征收人选择产权置换，不需政府提供临时安置房的被征迁户，依据《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》第三十六条等有关规定，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，按月一次性给予1年的停产停业损失补偿。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，按月一次性给予1年的停产停业损失补偿。

6.商业用房征迁被征收人选择产权置换，还需政府提供临时安置房的，被征收商户的停产停业损失补偿，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3个月的停产停业损失补偿。临时安置房的使用期限，被征收户应在置换的商业用房交付后3个月内退出并回迁。

九、征收补偿费用监管情况

征收补偿费用监管单位：伊吾县纪委监委、伊吾县财政局。

十、享受住房保障的条件和取得方式

按现有相关法律法规和现实情况依法依规执行。

十一、房屋征收整体实施的搬迁期限

自房屋征收部门与征收户签订《房屋征收补偿协议》之日起15日内搬迁完毕。

十二、征求公众意见方式、期限

征求公众意见方式：张贴公示公告。

征求公众意见期限：自张贴公示公告日起7个工作日。

十三、其他需要明确的事项

1.伊吾县财政局负责征收补偿款及相关费用的统筹工作。

2.伊吾县住房和城乡建设局负责落实临时安置房和产权置换房房源。

3.伊吾县市场监督管理局负责本部门办公用房被征收资产核销工作。

4.伊吾镇人民政府、县自然资源局不动产登记中心、县住房和城乡建设局协助征收户及时办理房屋置换过户等相关手续。

5.伊吾镇人民政府、吐葫芦乡人民政府和伊吾县住房和城乡建设局负责妥善安置暂无居住场所的征收户。

6.自房屋征收补偿方案公告发布之日起，被征收房屋及附属物不得再进行变更、转让、转租、抵押，不得对征收房屋改建、扩建、装修等施工，否则视为无效。

7.根据《新疆维吾尔自治区人民代表大会常务委员会关于自治区契税具体适用税率和免征办法的决定》第二条相关规定：纳税人因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，选择房屋产权调换、土地使用权置换方式，不支付差价的，免征契税；支付差价的，对差价部分按规定征收契税。

8.为顺利组织实施县市场监督管理局办公用房一楼6间商铺征收工作，本着公平公正的原则，被征收商户可按照第三方评估机构的评估价，优先购买卧龙小区6号住宅楼一楼8间底商安置房。

9.征收户原房屋的房产证由房屋征收实施部门负责统一收回并依法办理注销手续。