哈密市巴里坤县实施城镇规划2025年第三批建设项目征地拆迁补偿安置方案

为加快推进城乡一体化建设，促进经济高质量发展，切实做好哈密市巴里坤县实施城镇规划2025年第三批建设项目征地拆迁工作，确保拆迁工作顺利进行，为了维护公共利益，保障被征收人的合法权益，依据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、第四十八条，《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十七条、第二十八条，《新疆维吾尔自治区实施<中华人民共和国土地管理法>办法》第二十六条等文件精神及相关法律法规，结合石人子乡实际情况，制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻以人民为中心的发展理念、党的二十大、二十届二中、三中全会精神，坚持依法征地、阳光拆迁，严格遵循国家法律法规和相关政策规定，确保征地拆迁工作在法治轨道上平稳推进。以保障被征地群众的合法权益为根本出发点和落脚点，充分考虑被征地对象的实际需求和合理关切，做到公平、公正、公开。以推进城乡一体化建设为目标，科学规划、合理布局，实现土地资源的高效利用和区域发展的良性互动，为建设更加美好的家园奠定坚实基础。

二、征收目的

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条的规定，本次征收土地目的为由政府组织实施的成片开发建设需要用地，符合公共利益的需要。

三、征收原则

坚决贯彻执行“依法依规、公平公正、和谐安全”的工作要求。

（一）确保建设需要。坚持以人为本、依法征收，科学规划、分步实施，政府主导、多方参与，因地制宜、区别对待以及统筹兼顾的原则进行征收拆迁工作。

（二）坚持做好稳定工作。征地拆迁涉及群众切身利益，有关方面必须密切配合，认真落实工作责任，严格按程序和规定办理，加强宣传教育，耐心细致地做好群众的思想工作，及时发现问题，把矛盾解决在基层、解决在萌芽状态。

（三）精准执行补偿标准。征收单位对被征收人或者单位的补偿安置标准按政策规定标准执行。依据有关法律法规和政策严格执行补偿标准，及时、足额补偿到位，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用。

（四）切实严守政策底线。自征收公告发布之日起，被征收人抢修、抢建房屋或者建筑物、构筑物不予补偿，并由相关单位依法追究相关法律责任。征收范围内房屋被依法征收后，集体土地使用权同时收回。

四、征收范围及土地现状

（一）征收范围

本次拟征收范围位于石人子乡大泉湾村一组。东至：双格热力公司以西；南至：G335线；西至：环城路；北至：破城子。具体以勘测定界界限为准。

（二）征收土地现状

根据土地现状调查情况，拟征收大泉湾村一组集体土地总计16.4363公顷。其中农用地0.9670公顷（其他草地0.9667公顷、沟渠0.0003公顷），建设用地15.4693公顷（农村宅基地15.4693公顷）。

五、被征收房屋权属、面积、性质的认定

（一）权属认定。以《房屋所有权证》《土地使用证》《不动产权证书》登记为准，对未经登记的房屋，由石人子乡人民政府、县农业农村局、县住房和城乡建设局、县自然资源局、大泉湾村村民委员会，根据有关法律法规进行调查认定，以调查认定为准。

（二）面积认定。以《房屋所有权证》《土地使用证》《不动产权证书》证载面积为准，若证载面积与实际面积不符，由石人子乡人民政府、县农业农村局、县住房和城乡建设局、县自然资源局、大泉湾村一组村民委员会调查认定，以认定后的面积为准。

（三）性质认定。以《房屋所有权证》《土地使用证》《不动产权证书》《营业执照》或《经营许可证》证载性质为准，对房屋的性质存在异议的，由石人子乡人民政府、县住房和城乡建设局、县自然资源局、县市场监督管理局、县农业农村局、大泉湾村一组村民委员会调查认定，以认定后的性质为准。

（四）临时建筑及违章建筑的认定。对未超过临时批准期限的临时建筑，按照重置价值和剩余期限给予适当补助，超过批准期限的临时建筑及违章建筑，根据《违法违章建设暂行办法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等相关规定，没有办理规划、建设、房产、土地手续的无产权证的建筑，按违法建筑处理不予补偿。临时建筑及违章建筑存在异议的由石人子乡人民政府、县农业农村局、县住房和城乡建设局、县自然资源局、大泉湾村村民委员会调查认定。

六、补偿方式与标准

（一）农用地征收补偿标准

根据《关于重新公布实施巴里坤县征收农用地区片综合地价的通知》（巴政发﹝2024﹞7号）的规定，该项目用地涉及1个农用地区片综合地价，即Ⅰ级区片。其区片综合地价标准为69万元/公顷，其中土地补偿费标准为18.63万元/公顷，安置补助费标准为50.37万元/公顷。

（二）房屋征收补偿标准及安置方式

1、房屋征收补偿以货币补偿为主、房屋置换为辅

1）货币补偿方式：由实施征收主体单位按法定程序委托有资质的第三方评估机构，对被征收房屋进行评估并出具评估报告，对被征收人的房屋及建筑物进行货币补偿。门店、房屋及其涉及的土地等经营性场所的征收补偿方式为货币补偿。

2）房屋置换方式：

| 房屋结构 | 房屋 | 面积 | 置换系数 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 砖混 | 大 | 1m2 | 1 |  |
| 小 | 1m2 | 0.7 |  |
| 砖木 | 大 | 1m2 | 0.9 |  |
| 小 | 1m2 | 0.65 |  |
| 土木 | 大 | 1m2 | 0.9 | 三面砖墙 |
| 大 | 1m2 | 0.85 | 大立木及两面砖墙 |
| 大 | 1m2 | 0.8 |  |
| 小 | 1m2 | 0.6 | 大立木及两面砖墙 |
| 小 | 1m2 | 0.55 |  |
| 棚 |  | 1m2 | 0.3 | 三面墙木结构顶 |

本标准中小房屋指房屋中檩与地面的高度在2.8米以下，大房屋指房屋中檩与地面的高度在2.8米以上（含2.8米）。

2、房屋（附属物）征收补偿标准

按照规定据实补偿，房屋（附属物）的拆迁补偿标准，按石人子乡区域内市场价标准等因素，综合考虑房屋区位、用途、建筑结构、建筑面积、房屋状况情况进行核算。参照“自治区征地拆迁补偿标准”相关规定和现行基准价，由房地产评估机构评估确定为准。补偿标准：商业为4300元/m2，住宅为2380元/m2。土地为115元/m2。（宅基地空地补偿给予住房户，宅基地以外空地补偿给予村集体。）

3、过渡安置

1）自行过渡：被征收人选择自行过渡，给被征收人发放临时安置补助费。每户可一次性领取临时安置费3500元，搬家补助费一次性给予每户600元的补助。

2）安置过渡：被征收人接受征收部门提供安置周转房的，征收部门不再支付临时补助。产生的水、电、暖、物业等费用自行承担，待回迁安置房交付后，被征收人退回周转房。

3）过渡期限：从搬迁之月起至回迁之月止；回迁之月定为安置房竣工交付使用后的第3个月。

七、征收奖励标准

被征收人应在规定的期限内签订《房屋征收补偿协议》,自发布公告之日10日内，签订房屋征收补偿协议的，一次性给予5000元奖励。

八、被征收房屋权属证件的注销

被征收人在签订房屋征收安置补偿协议时，须同时提交被征收房屋权属或土地权属证件和权属证件注销登记书面申请，统一办理注销手续，费用由实施征收主体单位负担。已作补偿的建（构）筑物、附属物及土地归政府所有，被征收人不得毁坏和自行拆除（征收部门同意的除外）。

九、征收补偿款、奖励款的领取和发放方式

被征收人签订补偿协议后，由征收实施单位报县征收管理部门和领导小组审核，审核通过后，被征收人或者单位持征收管理部门或者领导小组出具的有关证明到石人子乡人民政府领取相应征收补偿款和奖励款。

征收补偿协议签订后，被征收人需在协议约定限期搬迁、交付房屋钥匙并验收完毕后随即支付全额补偿款；未按协议约定期限搬迁的，每逾期1个工作日，被征收人向征收人支付违约金500元，违约金从剩余的补偿款中扣除。

十、征收工作责任单位

为了规范集体土地房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收土地房屋所有人的合法权益，加快城镇建设发展步伐，根据《巴里坤哈萨克自治县石人子乡国土空间总体规划（2021-2023）》，巴里坤县人民政府作为征收工作的主体，指定石人子乡人民政府进行征收工作，具体实施负责征收工作，县住建局、县纪委监委、县农业农村局、县社工部、县司法局、县自然资源局、县水利局、县文化体育广播电视和旅游局、县交通运输局、哈密市生态环境局巴里坤县分局、县商务科技和工业信息化局、县公安局、县市场监督管理局、国网新疆电力有限公司巴里坤县供电公司、东天山水务集团等部门单位做好配合工作。

十一、附则

1.本方案未尽事宜，按照相关法律法规及我县有关规定执行。

2.本征收补偿方案仅适用于哈密市巴里坤县实施城镇规划2025年第三批建设项目房屋征收，不作为其他项目或其他区域拆迁的参考依据，待该项目拆迁工作整体结束后，文件自动作废。