

关于《伊宁市旧城区改建及棚户区改造实施办法》的修订说明

为规范我市国有土地上房屋征收与补偿活动，保障被征收房屋所有权人的合法权益，维护公共利益和社会稳定，改善城市环境，优化城市服务功能，提升城市品位，促进首府经济社会又好又快发展，加快完成“绿化”“亮化”“净化”“美化”“畅通”和“安全”等市政基础设施和公共服务设施建设，结合伊宁市实际，市土地征收（棚改）办起草修订了《伊宁市旧城区改建及棚户区改造实施办法》（以下简称《办法》），现做以下说明：

一、修订的必要性及其依据

（一）修订必要性

在近两年的征收工作中，遇到在对非本集体经济组织成员占有使用农村宅基地问题的处理上存在相关规范性文件的适用和指引上不明确、不好操办、不好认定的问题，严重影响了伊宁市征收工作的进度，导致征收工作停滞不前，逐渐形成历史遗留问题。我市前期制定的《伊宁市农村宅基地历史遗留问题处理办法》（伊市政办[2016]242号）、《伊宁市农村宅基地有偿使用管理办法（试行）》（伊市政办[2016]235号）等规范性文件的有效期或试行期均已届满，部分规定与现行有效的上位法及政策规定存在明显相悖之处，不宜在今后征收工作中继续引用或参照执行，急需根据现有征收工作的实际出台有针对性的规范性文件来解决征收工作中存在的现实问题。

（二）修订依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 4、《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）；
- 5、《国土资源部 财政部 住房和城乡建设部 农业部 国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2014〕101号）；
- 6、《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）；
- 7、《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）；
- 8、《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- 9、《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》；
- 10、《新疆维吾尔自治区行政规范性文件管理办法》；
- 11、《伊宁市农村宅基地有偿使用管理办法（试行）》（伊市政办规〔2021〕28号）。

二、起草过程

我办在征收过程中遇到对非本集体经济组织成员占有使用农村宅基地问题的处理上存在相关规范性文件的适用和指引上不明确、不好操办、不好认定的问题后，于2022年3月向市政府分管征迁工作领导及时上报反映，市领导3月-4月多次组织自然资源局、农业农村局、住建局等相关职能部门及法律顾问召开专题会议研究讨论，各部门结合我市实际情况，针对《办法》的合法性、合规性、合理性等方面提出相应的意见和建议，市征收（棚改）办梳理意见建议后起草修订内容。

三、修订内容

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的，按照以下方式补偿：

（一）本集体经济组织成员符合“一户一宅”占有使用农村宅基地的，按照“房地一体”进行评估，可全额获得土地补偿费。

（二）2015年12月31日前，本集体经济组织成员宅基地超占面积、“一户多宅”及本市非本集体经济组织成员占有使用农村宅基地，按照“房地一体”进行评估，补偿款按扣除土地划拨价款及参照有偿使用费标准扣减相应费用后支付给被征收人。城镇居民、本市外农民通过依法继承房屋及历史遗留乡（镇）干部、农村教师、农村医务工作者等城镇居民占有使用农村宅基地，按照“房地一体”进行评估，补偿款参照有偿使用费标准扣减相应费用后支付给被征收人。历史遗留城镇居民及本市以外农民占有使用农村宅基地，按照“房地一体”进行评估，补偿款按扣除土地划拨价款及参照有偿使用费标准扣减相应费用后支付给被征收人。

（农村宅基地有偿使用费标准见附件1）。

（三）2015年12月31日后，非本集体经济组织成员购买宅基地的，按照“房地分开”评估的方式进行，即土地补偿和地上附着物进行分开评估，土地补偿价款在扣除土地现行评估价的20%后按照村集体议事规则将该款项支付给被征收人，地上附着物按照重置价进行评估后将该款项直接支付给被征收人。

将以上内容作为第十四条，增加至《关于印发〈伊宁市旧城区改建及棚户区改造实施办法〉的通知》伊市政办规〔2020〕1号文件，伊市政办规〔2020〕1号文待修订文件发布后废止。

伊宁市土地征收（棚改）办公室

2022年5月21日