

伊市政办规〔2022〕2号

# 关于修订《伊宁市旧城区改建及棚户区改造 实施办法》的通知

边合区管委会、南岸新镇筹备组，各乡（镇）人民政府、街道办事处（筹备组），各委、办、局：

《伊宁市旧城区改建及棚户区改造实施办法》经伊宁市第十八届人民政府2022年度第3次常务会议审议通过。现印发给你们，请认真贯彻实施。

2022年5月19日

# 伊宁市旧城区改建及棚户区改造实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快旧城区改建及棚户区改造步伐，改善各族人民群众居住生活条件，提升城市品位，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》等法律法规，针对国有土地上房屋征收中旧城区改建及棚户区改造在安置方面的特殊性，结合伊宁市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于伊宁市实施旧城区改建及棚户区改造范围的国有土地上房屋改造项目。

旧城区改建是指对国有土地上存在房屋结构不合理、安全隐患大、基础设施不完善等情况的商业或生活区域进行综合改造的行为。

棚户区改造是指对国有土地上集中连片简易结构房屋较多、建筑密度较大、基础设施简陋、房屋建成年限较长、使用功能不全、安全隐患突出的居住区域进行改造的行为。

**第三条** 旧城区改建及棚户区改造工作由政府统一组织实施，在保持政府投资平衡前提下，改善被改建、改造区域居民的居住条件，使原有生活水平不变且有提升。

**第四条** 旧城区改建及棚户区改造采取统征统建、自拆自建和自拆联建三种方式。

统征统建即由政府依法统一征收统一建设。在投资主体的选择上，可以由市政府指定市属国有企业，也可以通过公开招标、邀标、招商引资等形式确定。社会资金参与旧城区改造项目的，须依市政府制定的征收补偿安置标准，并征得被改建区域 90%以上被征收人同意后，经政府审核，方可予以立项。

自拆自建即由一个或多个房屋所有权人在符合城市规划及本办法规定的条件下自行拆迁原有建筑物、附着物，并自行或联合建设。

自拆联建即原房屋所有权人自行拆除原有建筑物、附着物，由其与其他第三方（社会投资人或国有企业）在平等协商、符合城市规划的前提下，共同联合建设。

## 第二章 规划管理

**第五条** 旧城区改建及棚户区改造，应当符合伊宁市国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，并纳入我市国民经济和社会发展年度计划。

市住房和城乡建设局、自然资源局具体负责编制旧城区及棚户区改造项目的控制性详细规划和修建性详细规划，编

制的规划应以街巷为基本单元，充分考虑各社区（村）、街办（乡镇）及各城区的整体连片的实际情况。

**第六条** 市政府按照旧城区及棚户区房屋破损程度和改建难易程度等调查基本情况，制订伊宁市旧城区及棚户区改建计划和年度改建计划，明确改造范围、改造时间，分步骤、分时段稳步实施。

### 第三章 统征统建

**第七条** 对纳入统征统建的旧城改建及棚户区改造区域，给予房屋被征收人的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

**第八条** 国有土地上的房屋征收采用货币补偿和房屋产权调换两种方式，由被征收人自行选择。

**第九条** 货币补偿是指以房地产评估机构市场评估价为依据，对房屋所有权人进行货币形式的补偿，房屋价值补偿不得低于房屋征收决定公告之日同区位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。

**第十条** 旧城区改建及棚户区改造产权调换有以下方式：

（一）选择政府自建安置住房（含乡镇自建安置住房）进行产权调换的。

1.被征收房屋为独立宅院居住用房，以被征收房屋居住用房建筑面积的一定比例调换如下：

土木、砖木结构房屋调换为多层住宅的，按 1: 1.15 调换；调换为高层住宅的，按 1: 1.2 调换。

砖混、框架结构房屋调换为多层住宅的，按 1: 1.25 调换；调换为高层住宅的，按 1: 1.3 调换。

调换后的房屋建筑面积不足 60 平方米的，按 60 平方米补足。产权调换后的房屋总建筑面积最大限定为 240 平方米，超出调换部分建筑面积按所安置商住小区市场价予以补差。

2.被征收房屋为单位自建住宅楼或商品住宅楼，以被征收房屋居住用房建筑面积按 1: 1.15 调换。

调换后的房屋建筑面积不足 60 平方米的，按 60 平方米补足。产权调换后的房屋总建筑面积最大限定为 240 平方米，超出调换部分建筑面积按所安置商住小区市场价予以补差。

（二）被征收人选择政府回购商品住房（含国有公司承建的商品住房）进行调换的。

1.以房地产评估机构市场评估价为依据，对被征收人房屋进行价值评估。

2.被征收人按照政府回购商品住房的价格进行调换的，互相结算差价。每户最高调换建筑面积不超过 200 平方米，超出部分按所安置商住小区市场价予以补差。

（三）被征收人选择自行购买商品住房的。

1.以房地产评估机构市场评估价为依据，对被征收人房屋进行价值评估。

2.房屋补偿资金的 30%给予被征收人货币资金，剩余的 70%补偿资金给被征收人发放《征收补偿资金结算单》，用于购置伊宁市范围内的现房（不含二手房）或取得预售许可证的新建商品住房（含车位）。具体资金结算办法另行规定。

### **第十一条** 调换面积的结算方式。

实际调换房屋建筑面积小于调换标准的，按所安置商住小区市场价给予被征收人货币补偿。

实际调换住宅的建筑面积超出调换标准的，按所安置商住小区市场价补差。

**第十二条** 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿标准，由市住房和城乡建设局根据市场动态确定当年标准，报市政府批准后执行。被征收人选择产权调换时自行解决周转房的，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费，临时安置补偿费支付期限自搬迁之日起至交付产权调换房之日。房屋征收部门向被征收人提供周转用房的，不支付临时安置补偿费。

**第十三条** 因征收房屋造成停产停业损失的，按照以下方式补偿：

（一）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发布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。

（二）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，停产停业损失补偿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分配另有约定的，从其约定。

**第十四条** 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。

**第十五条** 将住宅改变为商业经营用房,并已经以该房屋为住所地办理工商、税务登记的,认定为改变用途的建筑。改变用途房屋的建筑面积是从事商业经营活动的房屋面积。



被征收人选择货币补偿的，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调整后，确定房屋价值。

被征收人选择调换住宅的，调换比例按本办法第十条执行。在被征收房屋补偿额度内，被征收人选择调换商业经营用房的，由房地产评估机构对改变用途的房屋及调换房分别进行评估后，互相结算差价。

**第十六条** 核实认定为对规划实施尚未造成不可消除影响的建筑。被征收人选择货币补偿的，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调整后，确定房屋价值。在被征收房屋补偿额度内，被征收人选择房屋产权调换的，由房地产评估机构测算被征收房屋价值与产权调换房屋价值，互相结算差价。

**第十七条** 被征收房屋用地范围内的土地使用面积超出房屋建筑面积的部分，由房地产评估机构按照土地市场价单独估价并给予货币补偿。

#### **第四章 自拆自建和自拆联建**

**第十八条** 在政府批准的旧城改建及棚户区改造项目中，允许房屋产权人自拆自建或自拆联建。

**第十九条** 房屋产权人在实施房屋自建或联建时，应符合以下条件：

（一）符合伊宁市国土空间规划、城市总体规划、控制性详规、改造区范围内的专项规划，符合房屋历史风貌、建筑风格及特点。

（二）签订书面承诺改建协议书，并在规定的改建期限内完成。

（三）按照改造区专项规划的要求，同意承担公共配套设施建设用地分摊，并与房屋征收部门或实施单位签订书面的自建或联建协议书。

不符合上述条件的，全部纳入统建范围。

## 第五章 附则

**第二十条** 征收个人住宅时，被征收人符合住房保障条件的，优先给予解决。

**第二十一条** 征收房屋时，应对被征收人给予补助和奖励，被征收人同时享受就业、子女就学、社会保障等优惠政策，补助和奖励及优惠政策另行规定。

**第二十二条** 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时，各乡镇、村集体经济组织依法对非本村集体经济组织成员获取宅基地的时间通过规范的程

序和要求进行认定，在明晰具体时间节点后，按照第十四条划定的时间界限分类实施征收。对于提供虚假证明材料获取补偿款的，依法进行查处；构成犯罪的，依法移交司法机关进行处理。

**第二十三条** 以下情况实施的国有土地上房屋征收补偿适用本办法：

（一）涉及国防、外交有关建设的。

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的。

（三）涉及科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的。

（四）保障性安居工程建设等公共利益需要的。

**第二十四条** 本办法施行过程中，如遇法律、法规发布、修订、废止以及政策调整，伊宁市人民政府应当及时对本办法予以修改或废止。

**第二十五条** 本办法所称房屋是有屋顶,周围有墙，供人们在其中工作、生活、学习，并具有固定基础，层高一般在2.2米以上的永久性场所。但不包括茶棚、煤房、厕所、库房和独立厨房。

**第二十六条** 伊犁河南岸新区旧城区改建及棚户区改造参照本办法执行。

**第二十七条** 本办法由伊宁市住房和城乡建设局负责解释。

**第二十八条** 本办法自发布之日起施行。同时《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）废止。

附件：伊宁市农村宅基地有偿使用费标准

## 附件

# 伊宁市农村宅基地有偿使用费标准

等级	基准地价	本集体经济组织成员宅基地超占面积、“一户多宅”（20%）	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（20%）	本市非本集体经济组织农民占有使用农村宅基地（30%）	城镇居民、本市外农民通过依法继承房屋占有使用农村宅基地（30%）	历史遗留本市以外农民占有使用农村宅基地（40%）	历史遗留城镇居民使用宅基地（60%）
一级区	465	93	93	139.5	139.5	186	279
二级区	325	65	65	97.5	97.5	130	195
三级区	220	44	44	66	66	88	132
四级区	173	34.6	34.6	51.9	51.9	69.2	103.8
五级区	133	26.6	26.6	39.9	39.9	53.2	79.8
六级区	100	20	20	30	30	40	60
七级区	90	18	18	27	27	36	54

单位：元/平方米