

伊宁市城市更新项目房屋征收补偿 工作流程

(送审稿)

一、确定征收范围及立项

(一)伊宁市人民政府依照国民经济和社会发展年度计划对危房集中、基础设施落后等地段决定进行城市更新工作(《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第五项),按照控制性详细规划确定城市更新范围。

(二)社会资金参与城市更新项目的,须依市政府制定的城市更新安置补偿标准,征得被更新区域 90%以上被征收人同意后,经政府审核,方可予以立项,并由政府组织统一实施城市更新项目。

(三)城市更新范围确定后,由市发改委依法予以立项。

二、确定征收单位

(一)确定城市更新范围后,市政府确定伊宁市城市更新办公室负责房屋征收的相关工作。被征收房屋所在地乡镇(街道)应当配合伊宁市城市更新办公室办理征收相关工作。

(二)伊宁市城市更新办公室在 5 个工作日内通知自然资源、住建、市场监管、税务等有关部门暂停办理拟更新区域内的新建、扩建、改建房屋,改变房屋用途的有关审批、备案登记手续,暂停期限不得超过 1 年。

三、对被征收房屋进行入户登记

(一)房屋征收单位在 10 个工作日内对拟更新区域范围内的

被征收房屋进行初步权属状况登记。

(二)当被征收房屋(含土地使用权)缺少法定权属文件时,征收单位向市政府报告,由市政府组织住建、自然资源、市场监管、税务等部门对缺少法定权属文件的房屋进行核实认定。

四、草拟安置补偿方案

征收单位根据入户调查结果,依据法律法规及市政府关于征收工作的政策,初步估算征收房屋所需征收资金,在3个工作日内草拟《征收补偿方案(征求意见稿)》,报市政府审议。

五、公布《安置补偿方案(征求意见稿)》

市政府在5个工作日内对房屋征收单位提交的《征收补偿方案(征求意见稿)》组织相关部门进行论证并修改,修改后的《安置补偿方案(征求意见稿)》以政府名义向公众进行公布并征求公众的意见,征求公众的意见时间不得少于30天。

六、修订安置补偿方案并公布

(一)《安置补偿方案(征求意见稿)》征求时限结束后,市政府在15个工作日内根据公众提出的修改意见对《安置补偿方案(征求意见稿)》进行修改或补充,并在修改或补充后及时向公众公布,公布事项包含公众对《安置补偿方案(征求意见稿)》提出的主要意见、修改或补充的情况等。

(二)当拟更新区域内的50%以上的被征收人对《安置补偿方案(征求意见稿)》持有异议时,市政府组织由被征收人和公众代表参加的听证会,对《安置补偿方案(征求意见稿)》进行听证,并根据听证会的多数意见,对《安置补偿方案》予以修改

并及时公布。

(三)如拟更新区域内 90%以上的被征收人不同意征收的,市政府应作出暂缓更新或不予更新的决定。

七、做出征收决定

(一)负责房屋征收工作的政府作出房屋征收决定涉及被征收人数量大于 100 户以上的,应当经政府常务会议讨论决定。

房屋征收单位应当逐户征求被征收人的更新意愿,被征收人数量较多的,也可以通过召开征求意见会等方式征求更新意愿。被征收人可以推选代表,并书面委托推选出的代表参加征求意见会表达更新意愿。

(二)市政府以公告形式公布城市更新征收决定。

征收决定应当载明: 1.《安置补偿方案》; 2.补偿协议签约期限; 3.禁止在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途; 4.被征收人对征收决定有异议时提起行政复议及行政诉讼的时限和途径。

八、安置补偿资金

(一)征收决定做出后,市政府根据征收单位提交的征收工作进度计划,结合《安置补偿方案》,在 2 个工作日内以书面形式告知投资主体征收资金概算。

(二)城市更新投资主体根据政府制定的资金概算,在 3 个工作日内将征收资金足额打入房屋征收单位指定的账户。

九、被征收人选定评估机构

征收决定公布后,被征收人在 10 天内协商选定房地产价格

评估机构，协商不成，无法确定评估机构时，通过多数决定或随机选定等方式确定。

十、对被征收物进行评估

(一)房地产价格评估机构确定后，房屋征收单位代表被征收人在 10 个工作日内与该机构签订委托评估合同，评估机构依据委托评估合同办理被征收房屋的价值评估工作。

(二)房屋征收单位、被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，在收到评估报告的 5 日内向房地产价格评估机构申请复核评估，评估机构在收到复核申请后 10 日内作出复核结果。

(三)对复核结果有异议时，房屋征收单位、被征收人可以向自治区房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

十一、签订安置补偿协议

(一)房屋征收单位与被征收人，就补偿方式、金额、支付期限、产权调换房屋地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

(二)选择异地产权置换的，市政府提供用于产权置换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权置换房屋价值的差价。

(三)选择原地回迁产权置换的，房屋征收单位向被征收人支付搬迁费。产权置换房屋交付前，房屋征收单位向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

(四)选择货币补偿的，价值不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

(五)对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，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》第三十六条规定执行。

(六)部分被征收人（含无法联系到的被征收房屋所有人）未签订补偿协议时，市政府在签约期满后有权依法作出补偿决定并公告。

(七)被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

(八)市政府根据行政复议结果或人民法院的审理结果办理征收事宜。

十二、履行《安置补偿协议》

(一)征收范围内被征收人签约后，征收单位对被征收人给予安置、补偿。

(二)被征收人在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

十三、不履行《安置补偿协议》或补偿决定的处理

(一)当被征收人不履行补偿协议时，房屋征收单位督促被征收人履行协议。经督促仍不履行的，市政府依法作出要求被征收人履行协议的书面决定后，被征收人在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且仍不履行的，市政府可以向人民法院申请强制执行。

(二)被征收人在法定期限内对市政府做出的补偿决定不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又

不搬迁的，由市政府依据生效的法律文书或补偿决定申请人民法院强制执行被征收房屋，并同时对被征收人予以补偿。

十四、征收完毕，交付拆迁

所有被征收人搬迁后，对被征收房屋及地上附着物予以拆除。由征收单位将平整后的净地移交市土地储备中心。

本流程由伊宁市人民政府负责解释。

本流程自 2026 年 1 月 31 日施行，有效期 5 年，同时《关于印发<伊宁市旧城区改建项目房屋征收补偿工作流程>的通知》（伊市政办〔2014〕76 号）废止。