

关于解决土地及房屋征收补偿相关问题的意见

(征求意见稿)

一、关于地下建筑物补偿问题的意见

个人自建住宅房屋的地下建筑部分，经核实认定，住宅房屋总建筑面积小于总土地面积（容积率小于 1.0）且依据相关规定符合居住条件的，按市场评估价给予补偿；总建筑面积大于土地面积的（容积率大于 1.0），超出部分按征收公告发布时政府委托相关部门已公布的房屋重置成本价给予补偿。

二、关于出让土地征收补助问题的意见

个人自建房屋用于居住且已缴纳出让金的，按照实际缴纳出让金数额，经自然资源部门核实并出具审核意见后，以征收奖励金的形式，按照实际缴纳土地出让金金额给予补助。

个人自建房屋全部用于非住宅（住改商）的，经核实认定为“住改商”且已交纳过土地出让金的，不予退还土地出让金。

个人自建房屋中部分用于改变用途（住改商）、部分仍为居住用房的，经核实认定，“住改商”部分所占建筑面积的土地不予退还土地出让金，居住用房所占建筑面积的部分，以奖励金的形式，按实际缴纳土地出让金金额，扣除“住改商”部分的土地出让金后予以补助。

个人自建房屋中认定为“住改商”性质且未缴纳土地出让金的部分，其补偿款中应扣除相应建筑面积所占土地的权益价款

进行补偿。

三、关于拆除旧房未建新房或空宅院补偿问题的意见

对被征收户在政府发布征收公告前因旧房翻建等原因拆除但未建新房的，经周边四邻签字确认，基层司法所调查核实，由所在社区（村）、街道（乡镇）出具证明，按照原面积、原结构给予补偿；对空宅院未进行房屋建设的，经调查确系因政府规划限制或无能力进行建房的（属城乡低保户或建档立卡贫困户），可按 60 平方米建筑面积以周边商品住宅市场价扣除该房屋面积的重置成本价予以补偿，空地补偿按土地总面积扣除已补偿部分（60 平米），以市场评估价格给予补偿，对有条件建房但未实施建设且本人已有住所的不享受该政策；个人建房在征收公告发布之前已实施建设且有规划审批手续但因征收停建的，其建成部分按建筑成本价给予补偿，未建成部分不予补偿，其原宅院补偿由所属街道（乡镇）核实认定后以原结构、原面积以市场评估价给予补偿；个人建房在征收公告发布之后，正在实施建设且无规划审批手续的，由街道（乡镇）及行政执法部门责令停工拆除，经街道（乡镇）认定后以原结构、原面积给予评估补偿。

四、关于委托测绘问题的意见

为规范征收程序，严格依法实施征收，对棚户区改造征收过程中证载面积与实际相符且无异议的，由评估公司现场勘查，出据现场勘查登记表，由户主签字确认；对证载面积与实际不相符的，经相关职能部门核实认定，由征收单位组织被征收居

民代表以现场投票形式公开选定的测绘公司进行测绘，对测绘结果仍有疑义的，由测绘公司在户主监督下进行复测。

五、关于农村宅基地未办理产权登记认定问题的意见

对农村宅基地未办理产权登记的（含交易行为），由所属乡（镇）、村两级调查认定，符合宅基地申请条件的，由所属乡（镇）、村两级出具认定证明，可按有证房屋给予补偿。

六、关于农村宅基地分户问题的意见

根据《中华人民共和国土地管理法》第六十二条及《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第三十九条有关规定，鼓励农村村民自愿拆分自由宅基地，拆分后的宅基地面积不得大于 400 平方米，用于解决户内符合宅基地申请条件子女的住房需求，或自愿退出、流转给符合宅基地申请条件的本集体经济组织成员。受让对象需取得本集体经济组织成员身份，且书面承诺不再申请划分宅基地，经所属村、乡（镇）两级出具证明文件，可安分户对待，享受相关补助奖励和棚户区改造优惠政策。

本意见自发布之日起三十日起施行。由伊宁市人民政府负责解释。有效期至 2030 年 10 月 30 日。同时《关于解决棚户区房屋征收补偿相关问题的意见》伊市政办〔2017〕404 号废止。