

# 伊宁市旧城区改建项目房屋征收补偿 工作流程

## (征求意见稿)

### 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旧城区改建(《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房屋征收范围。

(二)社会资金参与旧城改建项目的,须依市政府制定的征地安置补偿标准,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,并由政府组织统一实施征收。

(三)旧城改建范围确定后,由市发改委依法予以立项。

### 二、确定征收单位

(一)确定旧城改建范围后,市政府确定伊宁市城市更新办公室办理房屋征收的相关工作。伊宁市城市更新办公室可以直接办理征收工作,也可配合征收单位承担房屋征收与补偿的相关工作。

(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改建区域内的新建、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)征收单位在10个工作日内对拟改建区域范围内的被征

收房屋进行初步物权状况登记。

(二)当被征收房屋(含土地使用权)缺少法定的权属文件时,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的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)当被征收区域内的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)如旧城区改建范围内 90%以上的被征收人不同意征收的，市政府应作出暂缓征收或不予征收的决定。

## 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。涉及被征收人数量较多的标准，由负责房屋征收工作的政府根据当地人口规模、社会稳定等因素确定。

因旧城区改建需要征收房屋的，应当经 90%以上的被征收人同意，方可作出房屋征收决定。

房屋征收单位应当逐户征求被征收人的改建意愿，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改建意愿。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改建意愿。

(二)市政府以公告形式公布旧城改建征收决定。

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。

## 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)旧城改建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，征收范围内的物权所有人在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)房屋征收单位工作人员与被征收主体，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，订立附生效条件安置补偿协议，所附生效条件为90%以上的被征收人签订安置补偿协议。

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

价值的差价。

(三)选择原地回迁产权调换的，房屋征收单位向被征收人支付搬迁费。产权调换房屋交付前，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可以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率达到90%以上后，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。

(三)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，通过诉讼方式要求其履行。

(四)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，由市政府依法申请人民法院强制执行。

### **十三、不履行补偿决定的处理**

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。

本流程自发布之日起施行。有效期至 2030 年 10 月 30 日。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。

公开征求意见时间为：2025 年 10 月 20-2025 年 10 月 29 日

意见建议反馈渠道：

1. 电子邮件：646017986@qq.com
2. 联系电话：18290991370
3. 联系人：伊妮提扎尔