

# 江夏区五里界街城中村改造项目集体土地征收补偿安置方案

因公共利益需要，依据《中华人民共和国土地管理法》、《湖北省土地管理实施办法》、《市人民政府关于实施武汉市被征地上附着物和青苗补偿标准的通知》（武政规〔2022〕3号）、《省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16号）、《武汉市集体土地征收补偿安置办法（2023年市政府令第317号）》等规定，结合五里界街实际，制定《五里界街城中村改造项目集体土地征收补偿安置方案》（以下简称《方案》）如下：

## 一、项目名称

江夏区五里界街城中村改造项目。

## 二、征收范围

东至梁子湖大道，南至界南路，西至幸福港路，北至界北路。具体征收范围以征收主体确定的拟征收范围红线图为准。

## 三、征收目的

为深入贯彻落实党的二十大精神，坚定不移实施“五区”战略，推进五里界街区级重大项目建设，优化城市功能布局，提高城市发展水平，奋力建成“文旅、康养、智慧、青春、幸福”的五里界，基于公共利益的需要，实施本次征收。

#### **四、补偿安置对象**

征收范围内集体土地上房屋及其附属设施、地上附着物的合法所有权人。

#### **五、征收主体及实施单位**

(一) 征收主体：江夏区人民政府。

(二) 征收实施单位：江夏区人民政府五里界街道办事处。

#### **六、房屋征收期限**

自正式启动签约之日起 24 个月

#### **七、补偿方式和标准**

(一) 土地征收补偿

依照湖北省人民政府《关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》(鄂政发〔2023〕16号)执行。

(二) 地上附着物及青苗补偿

依照武汉市人民政府《关于实施武汉市被征地收土地上的附着物和青苗补偿标准的通知》(武政规〔2022〕3号)执行。

(三) 房屋补偿

依照《武汉市集体土地征收补偿安置办法》(2023年市政府令第317号)执行。

##### **1.住宅房屋补偿方式**

被征收房屋所有权人可以选择以下任意一种补偿方式：A 货币补偿；B 还建安置房补偿；C 货币和还建安置房相结合补偿。

(1) **选择货币补偿安置方式。**按照本方案确定的还建房市场评估价计算（评估单价乘以应获得补偿的被拆除房屋建筑面积）。

(2) **选择还建安置房补偿方式。**按照被拆除房屋应获得补偿的建筑面积采取“拆一平方米还一平方米”的方式进行补偿（即按同等面积安置补偿）。

面积差补偿：被征收人必须选择与其被征收房屋主体房面积最接近的还建安置房型。原则上不得超过原补偿面积 30 m<sup>2</sup>。还建安置房面积超过 10 m<sup>2</sup>以内（含 10 m<sup>2</sup>）的部分，由被征收人按还建安置房综合成本价支付购房款；超过 10 m<sup>2</sup>以上部分，由被征收人按还建安置房市场评估价支付购房款。

还建安置房面积差的调整：还建安置房的权属建筑面积以房产部门测量面积为准，如果还建安置房的权属建筑面积与征地补偿安置协议约定的面积存在误差，误差在 3%以内的，按还建安置房建设综合成本价互找差价款；误差超过 3%以上的部分，按还建安置房的市场评估价互找差价款。

## 2. 住宅房屋补偿方式界定

(1) 下列房屋，被征收人可以选择货币补偿、还建安置房或者两者相结合的补偿方式

①用于居住的主体房屋。

②主体房屋整体层高超过 2.2 米(含本数)且用于居住的房屋。

③地下层整体层高超过 2.2 米(含本数)且用于居住的房屋。

### **(2) 下列房屋给予货币补偿**

①主体房屋天面隔热层整体层高低于 2.2 米(不含本数)。

②地下层整体层高低于 2.2 米(不含本数)。

③尚未超过批准期限的临时建筑,按重置价结合剩余期限给予适当补偿。

④其他、简易结构房屋。

### **(3) 下列建筑不予补偿**

经认定为违法建设和超过批准期限的临时建筑,不予补偿并依法拆除。

### **3.自行改变用途房屋补偿**

被征收房屋用途为住宅,但用于生产经营活动的,以被征收房屋为注册地址办理市场主体登记注册手续,并在征收土地预公告前具有一年以上连续申报缴税记录的,对其实际用于经营的建筑面积,按照该区域内住宅市场评估价与生产经营性用房评估价差额的 30%给予改变用途差价补助。

### **4.非住宅房屋价值补偿**

采取货币补偿的方式，补偿费用由评估机构评估确定。非住宅房屋所占用土地按照现行土地征收补偿标准执行。如果非住宅房屋所有权人系门面经营户，后期需要经营的，同等条件下可优先在还建小区租赁门面进行经营。

### **5.用于生产经营的非住宅房屋停产停业损失补偿**

按照被拆除房屋价值的 5%确定。如果被征收房屋所有权人认为停产停业损失超过被拆除房屋价值的 5%，则由评估机构结合前 3 年经济效益情况，按照 6 个月停产停业期进行评估确定。

### **6.室内装饰装修及附属设施补偿**

由征收实施部门与被征收房屋所有权人协商确定；协商不成的，由评估机构评估确定。对于水、电、有线电视、电话、网线等设施，征收实施部门与被征收房屋所有权人可协商采取按设计要求免费安装到户的方式进行补偿，不另行给予货币补偿。

### **7.临时安置补偿费（过渡费）**

住宅房屋选择还建安置房补偿方式的，在还建安置房交付前，征收实施部门应支付临时安置补偿费，并按照评估价格确定；若超过征地补偿安置协议约定的过渡期仍未交付还建房的，按照增加 50%的标准支付超期临时安置补偿费。住宅房屋选择货币补偿方式的，一次性支付三个月的临时安置补偿费。

### **8.搬迁补偿费**

因征收造成搬迁的，搬迁补偿费由征收实施部门与被征收房屋所有权人协商确定；协商不成的，由评估机构评估确定。对于因搬迁导致设施、设备无法恢复使用的，应结合设施、设备的残值给予补偿，补偿金额由征收实施部门与被征收房屋所有权人协商确定；协商不成的，由评估机构评估确定。

## 9.其他补偿

### （1）附属建（构）筑物补偿

指依附于主体建筑或游离于主体房屋以外的构筑物，包括披屋、厨房、禽畜栏圈、树、水井、猪圈、厕所、院墙等。具体补偿标准依据武汉市人民政府《关于实施武汉市被征收土地上的附着物和青苗补偿的通知》（武政规〔2022〕3号）的规定执行。如涉及到该通知中未规定的附属建（构）筑物，则以评估价给予货币补偿。

### （2）地基补偿

有合法证件且在法定期限内未下基础的，由被征收人以审批的占地面积按综合成本价购买还建房，或由评估机构评估给予货币补偿，被征收人向村、组、土管所等单位缴纳费用的有效票据金额由征收部门返还被征收人；有合法证件且在法定期限内打下基础而未建房屋的，以审批的占地面积由被征收人按综合成本价购买还建房，或按由评估机构评估给予货币补偿，建筑材料和人

工费按评估价补偿。

### （3）设施迁移补偿

①空调迁移费：柜式 400 元/台、挂机 300/台、窗机 100/台。

②三相电表迁移费：2000 元/个。

③热水器迁移费：太阳能 300 元/台、电能、煤、燃气 150 元/台。

④炉灶迁移费：单口 150 元/个、双口 300/个。

⑤通讯设备迁移费：电话 10 元/台、有限电信 10 元/台、网线 10 元/台。

## 10.奖励办法及困难户补助

（1）本征收补偿安置方案公告之日起 60 日内签订征收补偿协议并在协议约定的搬迁期内按时搬迁交房的被征收房屋所有权人，每户奖励 1 万元。超过上述规定期限的一律不予奖励。

（2）对拟被征收集体土地所在集体经济组织成员中的残疾人、重症、低保困难户、失独家庭应给予困难补助。符合条件的，凭相关凭证，残疾人、重症、低保困难户、失独家庭每户可享 1 万元的困难补助。困难补助可累计叠加计算，但每户不得超过 4 万元。享受困难补助的具体人员名单在补偿前需在征收范围内分批次公示，公示期为 5 日。

（3）对房屋、户籍、土地均在本村的村民，若其被拆除房

屋面积人均少于 40 平方米的(含本数), 可按在册农村户口人数补到人均 40 平方米, 面积差部分由被征收房屋所有权人按还建房的综合成本价补足差价。

## 11. 房屋用途、建筑面积、权属的认定

(1)被征收房屋的用途:以不动产登记机构颁发的房屋权属证书的记载为准;房屋权属证书未记载或者记载与房屋登记簿不一致的,除有证据证明房屋登记簿确有错误外,以房屋登记簿为准。

(2)被征收房屋的建筑面积:按《房产测量规范》,以法定资质的测量机构提供的测量数据为准。

### (3)被征收房屋权属的认定

①有审批、有证的房屋,以合法证件上登记的所有人,即为产权人。若所有权人去世,可采取司法公证等方式明确继承人。

②未经审批建设的房屋,以实际建房人作为权利人。若实际建房人去世,继承人确认为权利人。实际建房人或继承人经公示后无异议,方可认定为被征收人,有异议的,以被征收范围内村委会确认意见为准。

③小产权房如有审批人、建房人、购买人或实际所有人均不一致情况的,以开展土地现状调查登记信息为初步认定依据,调查登记情况公示 7 天,在以上期间内有举报或者有异议的重新会审确定,无人举报或者提出异议的,以初步认定结果为准。

## 八、评估机构的选定

由征收实施部门组织被征收范围内的被征收土地所有权人、使用权人通过协商选定，协商由房屋征收实施部门以征求意见表的形式组织，被征收土地所有权人、使用权人在7个工作日内协商不成的按照少数服从多数的原则投票，或者采取摇号、抽签的方式（采取摇号、抽签的方式须由公证机关现场予以公证）确定。

## 九、设有抵押权房屋的补偿及操作办法

设有抵押权的房屋解押后，一般按评估价实行货币补偿，也可以在解押后选择还建房安置补偿。

### （一）达成分配协议

补偿款高于或低于抵押值的，以抵押人和抵押权人对补偿款的分配协议为依据，支付补偿款或者给予相应面积的还建房补偿。

### （二）达不成分配协议

抵押人和抵押权人对补偿款的分配达不成协议的，补偿款由村集体保存，待达成分配协议或依法裁决后再进行补偿，不影响征地补偿安置的实施。

## 十、产权不明或无法达成协议的补偿标准及操作方法

（一）产权所有人存在争议，或者所有人下落不明的房屋和代管房屋，按照本补偿方案对被拆除房屋进行勘察，经公证机关证据保全，并办理补偿款提存手续后，依法实施征收补偿。

### （二）达不成房屋征收补偿协议的补偿标准及操作办法

1. 补偿标准。被征收人与实施部门未达成房屋征收补偿协议

的，征收人依法作出征地补偿安置决定，同时对被征收房屋作出勘测记录，向公证机关办理补偿提存和证据保全手续。

2.执行措施。被征收人与实施部门不能达成房屋征收补偿协议，且对责令交出土地决定或征地补偿安置决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在征地补偿安置决定规定的期限内又不搬迁的，区人民政府依法向房屋所在地申请基层人民法院申请强制执行。

## **十一、还建房的分配办法和交付时间**

### **（一）还建安置房概况**

1.还建安置房源分为现房和期房。其中现房为黄鹤里小区、毛家畈小区、来苏里小区；期房为夹山里花园、上恩里花园、龙泉里花园。

2.还建安置房的坐落、朝向和面积最终以有关部门审批为准。还建安置房的建设综合成本价及市场价由本项目选定的房地产评估机构评估确定，评估时点为本方案公告之日。

### **（二）还建安置房的分配办法**

1.孤寡老人、残障行动不便又无人照顾的被征收房屋所有权人优先选择还建房。

2.除以上的其他被征收房屋所有权人按照签订征地补偿安置协议的先后顺序，在本方案指定的还建安置房源当中选择还建

房户型，再通过征收实施部门组织的选房程序摇号选房确定具体房号。

3.选择现有房源的实行先签约搬迁先受益原则。

### （三）还建房交付期限

自本征地补偿安置方案公告之日起 36 个月。

## 十二、建房标准及物业服务

（一）还建安置房按照国家规定的设计施工标准、技术规范进行建设、验收和交付使用。水、电、天然气按一户一表安装到户。

（二）还建安置房业主按照物业服务 and 价格规定缴纳物业服务费，同时享受物业合同约定的服务。

## 十三、房屋办证

（一）还建安置房的不动产登记按照规定各自缴纳相关办证费用，符合规定享受税费减免的按照税务部门规定执行。

（二）专项维修资金依据现行的《武汉市物业管理条例》第 54 条和《武汉市住宅专项维修资金管理办法》（武政府令 308 号）第 7 条，由建设单位和业主按规定各自交存。

## 十四、社会保障

对拟被征收集体土地所在集体经济组织成员社会保险的办理依照湖北省人民政府颁布的《省人民政府关于被征地农民参加基本养老保险的指导意见》（鄂政发〔2014〕53 号）执行。

## 十五、其它

本方案适用于江夏区五里界街城中村改造项目。未尽事宜，依据国家、省、市有关集体上房屋征收补偿安置的相关规定执行。本方案实施以后出台的国家、省、市有关集体土地上房屋征收补偿安置的相关规定与本方案不一致的，以法律法规规定为准。

武汉市江夏区人民政府

2024年10月11日

