

江夏经济开发区城中村改造项目（梁山头片区） 国有土地上房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

因公共利益需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（湖北省人民政府令第380号）、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（市人民政府令第234号、第275号第一次修改、第312号第二次修改、第322号第三次修改）（以下简称《实施办法》）等相关规定，江夏区人民政府拟对红线范围内国有土地上的房屋实施征收。为依法保障被征收人合法权益，积极推进房屋征收与补偿工作，现拟定国有土地上房屋征收补偿方案（以下简称《方案》）如下：

第一章 项目基本情况

一、项目名称

江夏经济开发区城中村改造项目（梁山头片区）

二、项目征收范围

江夏经济开发区城中村改造项目（梁山头片区）四至范围为北至富士康西路，南至康魅路，西至光谷一路，东至梁山头路。具体征收范围以征收部门确定的征收范围为准。

三、项目概况

江夏经济开发区城中村改造项目（梁山头片区）国有土地上房屋拟征收总户数约842户，拟征收房屋总建筑面积约10.097万平方米，最终数据以依法调查登记结果为准。

四、房屋征收主体

武汉市江夏区人民政府

五、房屋征收部门

武汉市江夏区住房和城乡建设局

六、房屋征收实施单位

武汉江夏经济开发区管理委员会

七、被征收人、公有房屋承租人

被征收人是指被征收房屋的所有权人。被征收人以征收决定公告之日合法有效的房屋权属证书登记的所有权人为准。

公有房屋承租人是指与公有房屋的产权人或者管理人建立租赁关系，并执行政府规定标准租金的直管公房和自管公房承租人，公共租赁住房、廉租住房的承租人除外。公有房屋承租人以租用公有房屋凭证为准。

唯一住房是指被征收人及其家庭成员在武汉市内仅有的一套用于居住的房屋。

八、被征收房屋建筑面积和房屋类型（用途）的认定

被征收房屋的建筑面积和房屋类型（用途），以不动产登记机构颁发的房屋所有权证或不动产权证的记载为准；房屋所有权证或不动产权证未记载或者记载与房屋登记簿或不动产登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿或不动产登记簿确有错误外，以房屋登记簿或不动产登记簿记载为准。

九、房地产价格评估机构（以下简称评估机构）

房地产价格评估机构由被征收人、公有房屋承租人协商选定；协商不成的，通过投票或者摇号、抽签等方式确定。

被征收人、公有房屋承租人协商选定房地产价格评估机构的，由房屋征收部门组织。协商方式以征求意见表的形式进行，被征收人、公有房屋承租人应当在规定期限内将征求意见表交由房屋征收部门统计、核实。

在七个工作日内三分之二以上的被征收人、公有房屋承租人选择同一家房地产价格评估机构的，视为协商选定，由房屋征收部门公布协商选定结果。

被征收人、公有房屋承租人在七个工作日内协商不成，采取投票方式确定房地产价格评估机构的，参与投票的被征收人、公有房屋承租人人數应当不少于被征收人、公有房屋承租人总数的三分之二，半数以上参与投票的被征收人、公有房屋承租人选择同一家房地产价格评估机构的，视为投票选定。

采取摇号、抽签等方式确定房地产价格评估机构的，应当公开进行并由公证机构现场公证，房屋征收部门公布选定结果。

十、签约期限

自被征收房屋评估结果公布之日起 6 个月。

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由征收部门报请江夏区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等有关规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在征收范围内公告。

第二章 征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换。被征收房屋和产权调换房屋的价值由依法选定的房地产评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

一、货币补偿

被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，房屋征收部门按被征收房屋价值向被

征收人、公有房屋承租人支付货币补偿费，另给予被征收人装饰装修价值补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖励。

二、住宅产权调换

(一)住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门提供以下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产权调换房屋价值的差价，另给予被征收人装饰装修价值补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖励。

(二)住宅产权调换房源

1.此次用于住宅产权调换的房屋如下：

(1)现房房源：美联藏龙甲第，位于江夏区藏龙大道16号，交房标准为毛坯房。

(2)期房房源：光谷湖畔八号，位于江夏区光谷大道与潭湖路交汇处，交房标准为毛坯房。

(3)其他安置房：位于此次城中村改造范围内及周边区域可用于产权调换的房屋，交房标准为毛坯房。

2.房屋的坐落、朝向、结构、户型和面积等信息最终以有关部门审批为准。产权调换房屋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，评估时点为本项目房屋征收决定公告之日，评估结果将在征收范围内予以公示。

3.后期如有其他房源，将及时提供与本项目对接，届时将在征收范围内予以公告。

4.选房原则：本着先签约先受益的原则，按被征收人签约时间顺序，以应调换面积为基数就近靠档选择产权调换住宅房屋。

5.专项维修资金按现行的《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。

(三)住宅产权调换方式

应调换建筑面积为被征收房屋建筑面积与建筑面积补助（《方案》第三章第八条第三款第1项）之和。

1.被征收人、公有房屋承租人实际选择的产权调换房屋建筑面积超出应调换建筑面积的，按下列规定补足差价：

(1)超过10 m²以内（含10 m²）的部分，被征收人、公有房屋承租人可在房屋征收补偿协议签订时按产权调换房屋建设综合成本价补足差价；

(2)超过10 m²以上的部分，被征收人、公有房屋承租人可在房屋征收补偿协议签订时按产权调换房屋的市场评估价补足差价。

2.产权调换房屋面积差的调整。产权调换房屋的实际面积以房屋产权证载明面积及房产部门测量面积为准。如果实际面积与房屋征收补偿协议约定的面积有误差，差额在3%（含本数）以内，按产权调换房屋建设综合成本价互找差价款，超过3%以上的部分，按产权调换房屋市场评估价互找差价款。

三、商业产权调换

(一) 商业产权调换房源

1. 房源：房屋征收部门根据征收工作实际需要此次城中村改造范围内及周边区域可用于产权调换的商业用房，交房标准为毛坯房。

2. 房屋的坐落、朝向、结构、户型和面积等信息最终以有关部门审批为准。产权调换房屋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，评估时点为本项目房屋征收决定公告之日，评估结果将在征收范围内予以公示。

3. 后期如有其他房源，将及时提供与本项目对接，届时将在征收范围内予以公告。

4. 选房原则：本着先签约先受益的原则，按被征收人签约时间顺序，以应调换面积为基数就近靠档选择产权调换房屋。

5. 专项维修资金按现行的《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。

(二) 商业产权调换方式

由房屋征收部门提供用于产权调换的房屋，并与被征收人结算被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

第三章 征收补偿内容及标准

一、被征收房屋价值补偿

被征收房屋价值由评估机构评估确定。

被征收房屋价值补偿=被征收房屋建筑面积（指有证面积、视为合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积之和或者享受政策保底补偿面积）×评估单价。

二、装饰装修补偿

被征收房屋室内装饰装修价值补偿由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。

被征收房屋的装饰装修补偿单价在 400 元/平方米以下的（含 400 元/平方米），由被征收人和征收实施单位共同协商确定。超过 400 元/平方米的，委托评估机构评估确定。

装饰装修补偿=被征收房屋建筑面积（指有证面积、视为合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积之和或者享受政策保底补偿面积）×评估单价。

三、附属设施补偿

(一) 补偿标准

1. 水表安装费分表 100 元/块，独表 500 元/块；
2. 电表安装费分表 150 元/块，独表 500 元/块，三相电表按报装价补偿（提供单据）；
3. 电话移机费：216 元/部；
4. 有线电视迁移费：380 元/户；
5. 宽带网络迁移费：308 元/部；

6. 空调迁移费：柜机 500 元/台、挂机 300 元/台、窗机 200 元/台；
7. 热水器迁移费：300 元/台；太阳能热水器迁移费：1500 元/户；
8. 管道煤气报装费按 3000 元/户给予补偿；报装费超出 3000 元的，按票据据实补偿；
9. 防盗门：按品质好坏，补偿 500-1200 元；
10. 防盗网：按品质好坏，补偿 50-200 元/平方米；
11. 无烟灶台：按品质好坏，补偿 500-1200 元；
12. 夹层、暗楼或隔热层、简易房屋：由评估机构评估，原则上按重置价予以补偿；
13. 构筑物、附着物及其他设施由评估机构评估确定补偿费。

（二）补偿方式

1. 选择货币补偿的，按照上述标准据实给予补偿；
2. 选择产权调换的，水表、电表、天然气（管道煤气）于交房时安装到户，不另行货币补偿；其他设施按照上述标准据实给予补偿。

四、房屋搬迁补偿

1. 征收住宅房屋的，给予被征收人一次性房屋搬迁费 2000 元。
2. 征收非住宅房屋的，按住宅房屋的标准给予被征收人搬迁补偿，如实际搬迁费用超过 2000 元的，由评估机构通过评估确定。
3. 房屋搬迁期限：以征收补偿协议约定为准。被征收人或公有房屋承租人应在征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁。

五、临时安置补偿（即过渡费）

征收住宅房屋、办公用房及其他非生产经营性用房，给予被征收人临时安置补偿费。临时安置补偿费由评估机构按照被征收房屋类似房地产市场租赁价格评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

征收个人住宅房屋，被征收房屋建筑面积（含有证面积、视为合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）不足 60 平方米的，按照建筑面积 60 平方米计算临时安置补偿费。

1. 对选择货币补偿的被征收人，给予一次性 3 个月临时安置补偿费。
2. 对选择房屋产权调换的被征收人，自征收补偿协议约定的搬迁之日起至产权调换房屋交付之日止，一次性给予相应过渡期限的临时安置补偿费。超过补偿协议规定的过渡期限，产权调换房屋还未交付的，超期后的临时安置补偿费按照增加 50% 的标准支付。

六、生产经营性用房停产停业损失补偿

1. 因征收生产经营性用房房屋造成停产停业，对被征收人给予停产停业损失补偿的，应当符合下列条件：

（1）被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，且房屋用途为生产、经营性用房等非住宅房屋；

（2）有合法、有效的营业执照，且营业执照上载明的住所（经营场所）为被征收房

屋。

2. 具备前述条件的，房屋征收部门给予被征收人被征收房屋价值 5% 的补偿。被征收人认为其停产停业损失超过被征收房屋价值 5% 的，可以提请房屋征收部门委托评估机构按照房屋被征收前三年的效益情况、停产停业期限等对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿，选择货币补偿的，停产停业期限按照 6 个月计算；选择产权调换的，停产停业期限按照征收补偿协议约定的过渡安置期限计算。

3. 被征收房屋的生产经营单位或者个人不是被征收人的，由被征收人自行腾退被征收房屋的实际生产经营单位或者个人并依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费。

七、住房保底补偿

1. 征收个人住宅房屋，建筑面积（含有证面积、视为合法建筑面积、经认定为历史无证房打折后的建筑面积之和）不足 40 平方米（涉及到房屋所有权、承租权共有的房屋建筑面积合并计算），且为被征收人唯一住房的，按照 40 平方米给予征收补偿（含相应的补助和奖励）。

2. 公有房屋承租人符合前款条件的，超出被征收房屋建筑面积部分的货币补偿款由房屋征收部门全部支付给公有房屋承租人。

八、补助

（一）住房困难补助

征收个人住宅或者公有住宅房屋，建筑面积（含有证面积、视为合法建筑面积、经认定为历史无证房打折后的建筑面积之和）不足 60 平方米，且为被征收人唯一住房，且被征收人选择货币补偿的，可以给予住房困难补助。补助标准为：建筑面积为 40 平方米以下的，按被征收房屋价值的 10% 给予补助，建筑面积以 40 平方米为基数，每增加 1 个平方米，补助标准降低 0.5%。

（二）选择货币补偿的补助

征收个人住宅或者公有住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋价值（含有证面积价值、视为合法建筑面积价值、经认定为历史无证房打折后的建筑面积价值之和）的 20% 给予货币补助（享受住房保底面积部分不给予 20% 补助）。征收非住宅类用途的房屋无 20% 的货币补助。

（三）产权调换面积补助

1. 建筑面积补助

选择产权调换的住宅房屋被征收人给予建筑面积补助，补助标准为被征收房屋建筑面积（含有证面积、视为合法建筑面积、经认定的历史无证房打折后的建筑面积之和）的 12%。

2. 产权调换差价补助

征收个人住宅房屋，同等面积产权调换房屋价值高于被征收房屋价值的，对产权调

换房屋与被征收房屋相同建筑面积的部分，可以对被征收人给予适当补助，参考算法如下：

(1) 产权调换差价补助= (实际选择的产权调换房屋面积和应调换建筑面积两者取其中较小面积数值-建筑面积补助面积数值) × (产权调换房屋评估单价-被征收房屋评估单价)；

(2) 上述公式中，应调换建筑面积=被征收房屋建筑面积+建筑面积补助面积；

(3) 如产权调换差价补助最终计算结果为正数，则给予相应产权调换差价补助；如产权调换差价补助最终计算结果为负数，则不给予产权调换差价补助。

(四) 困难补助

1. 低保户：对纳入本市居民最低生活保障的被征收人（含直系亲属），由本人出具低保证并经其低保关系所在街道、社区复核确认后，按 1 万元/户给予一次性补助。

2. 残疾人：对持有省（市、区）残联核发的残疾证的被征收人（含直系亲属），按 1 万元/人给予一次性补助。

3. 重症户：对经社保部门认定患有重症的被征收人（含直系亲属），按 1 万元/人给予一次性补助。

4. 被征收户系失独家庭的，由所在村（社区）出具证明，经征收实施方复核后按 1 万元/户给予一次性补助。

被征收人如符合上述补助条件中的多项，困难补助可累加计算，但单户最高不超过 4 万元。上述困难补助申请时需提供原件资料进行审核。

享受困难补助的具体人员名单在补偿前由征收实施单位在征收范围内分批公示，公示期为 5 日。

公有住宅房屋承租人符合上述补助条件的，按上述标准给予困难补助。

九、奖励

个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的视为一户）在签约期内签约并完成搬迁的，以户为单位每户给予 2 万元的搬迁奖励。

第四章 对公有房屋的征收补偿

一、征收公有住宅房屋，公有房屋承租人可以获得征收补偿，补偿方式由公有房屋承租人选择。符合房改条件的，应当先进行房改，房屋征收部门对房改后的所有权人进行征收补偿，并与所有权人签订房屋征收补偿协议；不符合房改条件的，补偿方式和标准如下：

选择货币补偿的，租赁关系终止，给予公有房屋承租人被征收房屋价值 90% 的补偿，给予被征收人被征收房屋价值 10% 的补偿。

选择房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人签订房屋产权调换协议，被征收人与公有房屋承租人签订房屋租赁协议，继续保持租赁关系。

二、征收公有非住宅房屋，被征收人选择产权调换的，房屋征收部门与被征收人签订房屋产权调换协议，被征收人与公有房屋承租人签订房屋租赁协议，继续保持租赁关系。

被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止，给予公有房屋承租人被征收房屋价值 70% 的补偿，给予被征收人被征收房屋价值 30% 的补偿。

三、房管部门依法托管、代管或者经房管部门决定带户发还给产权人的落私产、文革产，且该房屋已作为公有房屋出租的，对房屋所有权人按被征收房屋价值 100% 给予补偿，对住宅房屋承租人按被征收房屋价值 90% 给予补偿，对非住宅房屋承租人按被征收房屋价值 70% 给予补偿。

四、征收宗教团体所有的房屋，房屋征收部门应当征求宗教事务管理部门的意见，并与宗教团体签订征收补偿协议。宗教团体所有的房屋作为公有住宅房屋出租的，补偿方式可以按照上条的有关规定执行。

第五章 未经登记建筑补偿

一、未经登记建筑

未经登记建筑是指未依法取得房屋权属登记证书的房屋。

二、未经登记建筑的认定

（一）由未经登记建筑权利人提出认定申请，提交有关房屋建造资料（如房屋报建审批、施工监理、房屋验收、行政处罚、历史测绘资料、房屋建造购买材料发票等），报征收实施单位审查后，由区人民政府认定。

（二）征收实施单位依据申请，核查有关资料，公示未经登记建筑建造年限。

（三）未经登记的合法建筑的认定（三项仅有一项即可）

1. 取得建设工程规划许可证，且按许可内容实施建设的未经登记建筑，认定为未经登记的合法建筑。

2. 原有房屋有合法房屋权属证书，拆除改建后的房屋未经登记且改建后的房屋面积与原证载面积一致的部分，按照未经登记的合法建筑认定。

3. 2004 年 9 月 20 日之前，未取得建设工程规划许可证建成的未经登记建筑，或者未按照建设工程规划许可证的规定建成的未经登记建筑的超出部分面积，认定为未经登记的合法建筑。

（四）2004 年 9 月 21 日（含）之后，未取得建设工程规划许可证建成的未经登记建筑，或者未按照建设工程规划许可证的规定建成的未经登记建筑的超出部分面积，认定为历史无证房。

（五）原有房屋有合法房屋权属证书，拆除改建后的房屋未经登记的，对在 2004 年 9 月 21 日（含）之后建成的超出原证载面积部分的房屋，认定为历史无证房。

三、未经登记建筑征收补偿

1. 认定为未经登记的合法建筑，参照有证房屋补偿标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策。

2. 认定为历史无证房的，按照下列标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策：

（1）建成时间在 2004 年 9 月 21 日至 2007 年 12 月 31 日期间的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的 99% 给予补偿；

（2）建成时间在 2008 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期间的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的 90% 给予补偿；

（3）建成时间在 2013 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日期间的，按照房屋重置价格给予货币补偿，不参与面积折算。

第六章 自行改变用途房屋补偿

一、被征收人自行改变房屋用途的，原则上按房屋证载用途给予补偿。

二、对 2012 年 12 月 3 日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布之前，被征收人自行将个人住宅改变为商业门面使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按住宅的补偿政策给予补偿、补助、奖励外，对于实际用于经营部分的建筑面积，给予改变用途价差补助。经营证照（营业执照）齐全的，按商业门面与住宅房屋市场评估价格差额的 30% 给予改变用途价差补助。

三、征收单位住宅和个人非住宅，对 2012 年 12 月 3 日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布之前，被征收人自行改变房屋用途作为商业门面使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按原房屋证载用途予以补偿外，若改变用途部分房屋实际价值高于原房屋证载用途价值的，对其实际用于经营部分的建筑面积，给予改变用途价差补助。经营证照（营业执照）齐全的，按商业门面与原房屋证载用途市场评估价格差额的 20% 给予改变用途价差补助。

四、对认定为历史无证房且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照打折后面积以住宅用途房屋的价值给予补偿，对符合给予改变用途价差补助的，按前述“第二条”给予补助。

五、对认定为历史无证房且实际作为商业门面使用的单位房屋，按照打折后面积以办公用途房屋的价值给予补偿，对符合给予改变用途价差补助的，按前述“第三条”给予补助。

六、2012 年 12 月 3 日之后自行改变房屋用途的，不给予改变用途价差补助。

第七章 征收执行

一、征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当按照国家和本市房地产抵押规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。

抵押人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门将按照协议对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，将补偿款向公证机关办理提存；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押权人可以变更抵押物。

二、房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门根据征收补偿方案预留相应的产权调换房源和货币补偿费用，按程序报请区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

三、被征收人、公有房屋承租人对征收补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内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，区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第八章 其他

本方案未尽事宜，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关法规规章和规范性文件的规定执行。

本方案适用于江夏经济开发区城中村改造项目（梁山头片区）国有土地上房屋征收项目。

附件：江夏经济开发区城中村改造项目（梁山头片区）国有土地上房屋征收范围图。

武汉市江夏区人民政府
2025年3月28日