

金口沿江片区平急两用仓储及公共停车场基础设施配套项目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，为推动地区经济社会发展，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》（武汉市人民政府令第 234 号公布、武汉市人民政府令第 275 号修订、武汉市人民政府令第 312 号修改、武汉市人民政府令第 322 号修改）（以下简称《实施办法》）等相关规定，江夏区人民政府拟对金口沿江片区平急两用仓储及公共停车场基础设施配套项目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，积极推进房屋征收工作，结合江夏区和本项目实际情况，制定本征收补偿方案（以下简称《方案》）：

第一章 项目基本情况

一、项目名称

金口沿江片区平急两用仓储及公共停车场基础设施配套项目

二、项目征收范围

金口沿江片区平急两用仓储及公共停车场基础设施配套项

目位于江夏区金口街，北至武汉金凤凰纸业有限公司、南至武汉市金元化工厂区南侧围墙、东至后石湖西侧、西至 S102 省道，南临碧云化工厂区。具体征收范围以征收部门确定的征收范围红线为准。

三、房屋调查情况

1.被征收户数约 4 户

2.被征收房屋总建筑面积约 12048 平方米。最终数据以审计结果为准。

四、被征收房屋建筑面积和房屋用途的认定

被征收房屋的建筑面积和房屋用途，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。如房屋实际测量面积与房屋权属证书或房屋登记簿记载的面积不符，原则上以房屋权属证书或房屋登记簿记载为准；因灭失、损坏、改扩建等导致现状不一致的，应经测绘、调查、公示、认定后处理；因改建、扩建导致房屋实际测量面积大于房屋权属证书或房屋登记簿记载的，超出记载部分面积，按照本方案第六章规定执行。

五、房屋征收主体

武汉市江夏区人民政府

六、房屋征收部门

武汉市江夏区住房和城乡建设局

七、房屋征收实施单位

武汉市江夏区人民政府金口街道办事处

八、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或生效法律文书确定的所有权人为准。

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有房屋承租人，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；因历史原因无法提供的，以公有房屋的产权人或管理人提供的名单为准。

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

有房屋承租人人数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，视为投票确定。

采取投票、摇号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，房屋征收部门公布确定结果。

十、签约期限

自被征收房屋评估结果公布之日起 30 天内。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务院《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》《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在征收范围内予以公告。

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补偿方式。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。

符合规定自行改变用途的房屋，按照本方案第七章规定处

理。

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、公有房屋承租人装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、相应的补助和相应的奖励。

二、产权调换

（一）被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的，房屋征收部门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，另给予被征收人、公有房屋承租人装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、相应的补助和相应的奖励。

（二）房源

1.产权调换房源：

（1）本次征收产权调换房源为金口后山府：位于金口大道东侧，北临旭光村民委员会，南临新长江香榭国际城，交房标准为毛坯房。

（2）因项目进度需要或被征收人需要调配的其他房源。

2.选房办法：

本着先签约搬迁先受益的原则，依据房屋征收补偿协议签订并完成搬迁的时间顺序，选择产权调换房源。

3.专项维修资金依据《武汉市物业管理条例》和《武汉市住宅专项维修资金管理办法》的有关规定执行。

（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（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）与建筑面积补助之和。

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。

（四）非住宅产权调换方式

选择产权调换的，按被征收房屋价值与产权调换房屋价值结清差价。

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

被征收房屋室内自行装修的补偿，补偿费在 400 元/平方米以内（含 400 元/平方米）的，由房屋征收实施单位和被征收人、公有房屋承租人协商确定，协商不成或标准超过 400 元/平方米的，委托该项目依法选定的房地产价格评估机构评估确定。

三、附属设施补偿

征收范围内的构筑物、其他设施、附属物及地面附着物等由本项目选定的评估机构确定其补偿价格。

四、房屋搬迁补偿

1.征收住宅房屋的，给予被征收人或公有房屋承租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或公有房屋承租人搬迁补偿，如实际搬迁费用超过 2000 元的，由被征收人或公有房屋承租人提出，以评估机构评估的搬迁费用为准。

3.被征收人或者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，给予被征收人或公有房屋承租人临时安置补偿费。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.对选择货币补偿及产权调换现房房源的房屋被征收人或公有房屋承租人，给予一次性 3 个月临时安置补偿费。

2.对选择产权调换期房房源的被征收人或公有房屋承租人，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，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、停产停业损失补偿

1.因征收房屋造成停产停业，对被征收人或公有房屋承租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或公有房屋承租人被征收房屋价值 5% 的补偿。被征收人或公有房屋承租人认为其停产停业损失超过被征收房屋价值 5% 的，可以提请房屋征收实施单位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、公有房屋承租人的，由被征收人、公有房屋承租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、公有房屋承租人的约定分配停产停业损失补偿费、装饰装修价值补偿费。

七、补助

（一）住房困难补助

征收个人住宅房屋，建筑面积不足 60 平方米（涉及房屋所有权、承租权共有的，房屋建筑面积合并计算）且为被征收人、公有房屋承租人唯一住房，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，可以给予住房困难补助。建筑面积在 40 平方米以下的，按照被征收房屋价值的 10% 给予补助；建筑面积超过 40 平方米的，每增加 1 个平方米，补助标准降低 0.5%。

（二）建筑面积补助

住宅房屋被征收人或者公有房屋承租人选择产权调换的，按照被征收房屋建筑面积的 10% 给予建筑面积补助。

（三）生活困难补助

对存在以下生活困难的被征收人群体给予生活困难补助：

1.对被纳入城市居民最低生活保障的被征收人或者公有房屋承租人，经低保关系所在街道和社区复核确认后，按 5000 元/户给予一次性补助。

2.对持有省、市残联部门发放的残疾证的被征收人或者公有房屋承租人（含同住直系亲属），按 2500 元/人给予补助。

3.对身患重症并经医保部门认定纳入门诊慢特病病种待遇的被征收人或者公有房屋承租人（含同住直系亲属），按 2500 元/人给予补助。

被征收人或者公有房屋承租人如符合上述补助条件中的多项，困难补助可累加，但单户最高不超过 30000 元。

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。

八、奖励

本项目被征收人在签约期限内签约且在规定时间内完成搬迁的，给予搬迁奖励，奖励标准如下：

（一）在评估结果公告之日起 15 日（含）内签约且在规定时间内完成搬迁的，按照被征收房屋价值 3%的标准给予奖励。

（二）在评估结果公告之日起 15 日至 21 日（含）内签约且

在规定时间内完成搬迁的，按照被征收房屋价值 1% 的标准给予奖励。

（三）未在 22 日（含）内签约或签约后未在规定时间内完成搬迁的，不给予搬迁奖励。

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，符合房改条件的，应当先进行房改，由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：

公有房屋承租人选择货币补偿的，租赁关系终止，给予公房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，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。公有房屋承租人选择产权调换的，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、公房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、被征收人被征收房屋价值 30%

的补偿。房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。

三、征收房管部门依法托管、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，且该房屋已作为直管公房或自管公房出租的，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。

第五章 对企事业单位的征收补偿

一、对企事业单位用房的房屋价值补偿由评估机构通过评估确定。对征收协商过程中，因过户交易、企业改制等历史遗留问题造成补偿款争议由征收实施单位同被征收人协商解决。

二、对企事业单位用房的停产停业损失补偿，参照第三章第六条规定执行。

第六章 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、验收、行政处罚、历史测绘资料、房屋建造购买材料发票等），报征收实施单位组织相关单位依法认定。

(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)满足以下条件之一的可被认定为未经登记的合法建筑

1.取得建设工程规划许可证,且按许可内容实施建设的建筑。

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建筑。

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的建筑。

(四)2004年9月20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20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

(一)认定为未经登记的合法建筑的,按照已登记合法建筑给予补偿,并给予相应的补助、奖励,但不享受相关税收减免政策。

(二)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 20 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。
- 4.建成时间在 2018 年 1 月 1 日（含）之后的，不予补偿。

第七章 自行改变用途房屋补偿

一、被征收人、公有住宅房屋承租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、公有房屋承租人自行将个人住宅改变为经营（商业）房屋使用，具有合法、有效的营业执照，且营业执照载明的住所或者经营场所为被征收房屋，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，按商业房屋与住宅房屋市场评估价格差额的 20%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、公有房屋承租人自行改变房屋用途作为经营（商业）使用，具有合法、有效的营业执照，且营业执照载明的住所或者经营场所为

被征收房屋，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，按商业门面与原房屋证载用途市场评估价格差额的 10%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经营（商业）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经营（商业）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。

第八章 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给予补偿。达不成协议的，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、公有房屋承租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。

第九章 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》《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。

附件：金口沿江片区平急两用仓储及公共停车场基础设施配套项目国有土地上房屋征收范围图

武汉市江夏区人民政府

2026年7月13日

江夏区
金口沿江片区平急两用仓库及公共停车场基础设施配套项目
国有土地上房屋征收范围图



