

附件 1

江夏区纸坊街文化大道西片城中村改造项目 集体土地征收补偿安置方案

(征求意见稿)

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》、《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)、《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标准的通知》(武政规〔2025〕8号)、《武汉市集体土地征收补偿安置办法》(市政府令第317号)等法律法规，江夏区人民政府拟对纸坊街文化大道西片城中村改造项目红线范围内集体土地实施征收。为保障被征收土地的所有权人、使用权人合法权益，结合文化大道西片区实际，制定本方案。

一、项目名称

纸坊街文化大道西片城中村改造项目。

二、征收范围

江夏区纸坊街文化大道西片城中村改造项目四至范围为北至熊廷弼街，南至纸坊大街，西至龙头街延长线，东至文化大道。具体征收范围以确定的征收范围红线图为准。

三、征收目的



消除文化大道西片城中村安全隐患，改善居住环境，提升生活品质，完善城市功能，优化空间布局，推动城市高质量发展。

四、补偿安置对象

征收范围内集体土地的合法所有权人、使用权人和土地上房屋及其附属设施、构筑物（附着物）的合法所有权人。

五、征收主体及实施单位

征收主体：江夏区人民政府。

征收实施单位：江夏区纸坊街道办事处。

六、房屋征收期限

自本项目还建安置房市场评估价公示之日起6个月内。

七、补偿方式和标准

（一）土地征收补偿

依照《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）文件执行。

（二）地上附着物及青苗补偿

依照《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标准的通知》（武政规〔2025〕8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》（市政府令第317号）执行。

1、住宅房屋补偿方式

征地房屋所有权人可以选择以下任意一种或者两者相结合的补偿方式：货币补偿、还建安置房补偿。

（1）选择货币补偿安置方式。对房屋安置补偿面积按启动区内还建安置房（划拨）市场评估价计算房屋价值补偿。货币补偿可选择房票方式进行安置。

房票安置是指将征地房屋所有权人的补偿权益量化为货币后，以房票形式发放。具体房票使用和结算办法见房票安置实施细则。

（2）选择还建安置房补偿方式。对征地房屋符合还建安置条件的主体建筑面积采用还建安置房同等面积安置，选择出让土地上还建安置房的，按照启动区内还建安置房（划拨）市场评估价与所选还建安置房市场评估价结算差价。

①面积差补偿：征地房屋所有权人原则上应在提供的还建安置房源中选择与其征地房屋主体面积最接近的房型。所选还建安置房面积超过征地房屋符合还建安置条件面积的，由征地房屋所有权人按所选还建安置房建设综合成本价结算差价。

所选还建安置房面积小于征地房屋符合还建安置条件面积的，按启动区内还建安置房（划拨）市场评估价结算剩余面积补偿款。

②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补偿安置协议约定的面积存在误差,差额部分按还建安置房建设综合成本价互找差价。

2、住宅房屋补偿方式界定

(1) 下列房屋,征地房屋所有权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以及依附于主体房屋,结构为砖木及以上,具备居住功能且房屋层高(前后檐)不低于 2.2 米(含本数)。

②主体房屋顶层高超过 2.2 米(含本数)且用于居住的部分。

(2) 下列房屋,按重置价给予货币补偿,不享受其他各类奖励和补助:

①主体房屋天面隔热层整体层高低于 2.2 米(不含本数)。

②地下室及半地下室。

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:

根据复核确定的“双登”结果年限比对后认定为违法建筑,或超过批准期限的临时建筑,不予补偿并依法拆除。

3、经营腾退补助

利用住宅房屋进行生产经营活动的，按住宅予以补偿安置。以该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1年以上连续申报缴税记录的：

（1）对临街建筑（指临兴新街、兴才路、熊廷弼街、古驿道、龙头街、东港街、烽台巷、龙井路），实际用于经营的底商部分按以下标准给予经营腾退补助：

临街位置	补助标准 (元/平方米)	临街位置	补助标准 (元/平方米)
兴新街	10165	龙头街	4945
兴才路	8545	东港街	4945
熊廷弼街	8455	烽台巷	3145
古驿道	6655	龙井路	2225

（2）除上条规定情形外的建筑，对实际用于经营部分的面积按550元/平方米给予经营腾退补助。

4、非住宅房屋价值补偿

对非住宅房屋实行货币补偿，补偿费用由依法选定的评估机构评估确定。对非住宅房屋所占的土地采用市场评估的方式确定补偿费用，评估地价低于湖北省人民政府公布的征地区片综合地价标准的，按照征地区片综合地价进行补偿。

5、用于生产经营的非住宅房屋停产停业损失补偿

对于经依法批准用于生产经营的非住宅房屋，因征收土地造成停产停业损失，给予停产停业损失补偿。

(1) 停产停业损失补偿按照征地房屋价值的 5% 确定，征地房屋所有权人认为停产停业损失超过征地房屋价值 5% 的，由评估机构结合其前 3 年经营效益情况，按照 6 个月的停产停业期进行评估确定其停产停业损失。

(2) 给予停产停业损失补偿后，不给予临时安置补偿。

(3) 征地房屋的生产经营单位或者个人不是征地房屋所有权人的，依照实际生产经营单位或个人与征地房屋所有权人的约定自行分配停产停业损失补偿费。

6、室内装饰装修补偿

根据征地房屋实际装修情况，由征收实施单位与征地房屋所有权人在 400 元/平方米标准内协商确定装饰装修补偿。协商不成的，由依法选定的评估机构评估确定装饰装修补偿标准。征地房屋的生产经营单位或者个人不是征地房屋所有权人的，依照实际生产经营单位或个人与征地房屋所有权人的约定自行分配装饰装修补偿费。

7、临时安置补偿费（过渡费）

临时安置补偿费标准由依法选定的评估机构评估确定。

选择还建安置房补偿方式的，支付临时安置补偿费至房屋交付之日（即收房通知发出之日），临时安置期不满 3 个月的

按 3 个月计算。若超过补偿安置协议约定的期限仍未交付还建房的，按照评估确定的标准增加 50% 支付临时安置补偿费。

选择货币补偿的，一次性支付 3 个月临时安置补偿费。

8、搬迁补偿费

因征收造成搬迁的，给予征地房屋所有权人搬迁补偿费。搬迁补偿费由依法选定的评估机构评估确定。

9、其他补偿

（1）附属建（构）筑物补偿

指游离于主体房屋以外的构筑物，包括披屋、厨房、禽畜栏圈、水井、厕所、院墙等。具体补偿标准依照《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标准的通知》（武政规〔2025〕8 号）的规定执行。如涉及到该通知中未规定的附属建（构）筑物，补偿费用由依法选定的评估机构评估确定。附属建（构）筑物不享受其他各类奖励和补助。

（2）地基补偿

地基是指办理了相关合法手续而未建房的宅基地。地基补偿一律实行货币化补偿，补偿费用由依法选定的评估机构评估确定。

（3）其它补偿

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有线电视机电顶盒迁移费:380 元/部。

⑤宽带网迁移费: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电热水器、燃气热水器迁移费:300 元/台;太阳能热水器迁移费:1500 元/台。

⑧管道燃气报装费按 3000 元/户给予补偿;报装费超出 3000 元的,按票据据实补偿。

⑨其他设施由依法选定的评估机构评估确定补偿费。

选择货币补偿的,按照上述标准据实给予补偿;选择还建安置的,水表、电表、天然气(管道燃气)于交房时安装到户,不另行货币补偿,其它设施按照上述标准据实给予补偿。

10、奖励办法及困难户补助

(1) 按期签约腾退奖励

自本项目还建安置房的评估价公示之日起 30 天(含)内签订安置补偿协议并按期腾退的,选择货币补偿的按 15000 元/户给予奖励,选择还建安置的按 30000 元/户给予奖励;在 30-180(含)天内签订安置补偿协议并按期腾退的,选择货币补偿的按 5000 元/户给予奖励,选择还建安置的按 10000 元/

户给予奖励；在 180 天以后签订安置补偿协议的不给予奖励。各阶段签约奖励不累计。

（2）困难补助

对征地房屋所有权人中最低生活保障家庭、重症、残疾人等特殊生活困难家庭给予困难补助。

①低保户：对纳入本市居民最低生活保障的征地房屋所有权人（含直系亲属），由本人出具低保证并经其低保关系所在街道、村（社区）复核确认后，按 10000 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征地房屋所有权人（含直系亲属），按 10000 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征地房屋所有权人（含直系亲属），按 10000 元/人给予一次性补助。

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 40000 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需在征收范围内分批公示，公示期为 5 日。

11、房屋面积及权属界定

（1）房屋面积

征地房屋建筑面积以合法有效的不动产登记证书或建房批准文件记载为准。未办理不动产权证、无建房批准文件或不动产权证上未标注建筑面积的，由农村集体经济组织根据测绘

单位出具的房屋测丈图及相关证明资料提出确认意见,按相关规定程序审定。

(2) 房屋权属认定

征地房屋所有权人,以合法有效的不动产登记证书或建房批准文件记载为准。未办理不动产权证或无建房批准文件的,以开展土地现状调查登记信息公告结果为准。对调查公告结果有异议的,由农村集体经济组织审核后予以确认。

八、评估机构的选定及评估时点

1、房地产价格评估机构由征收范围内集体土地所有权人、使用权人和土地上房屋的所有权人协商选定;协商不成的,通过投票或者摇号、抽签等方式确定。

协商选定房地产价格评估机构的,由征收实施单位组织。协商方式以征求意见表的形式进行,征收范围内集体土地所有权人、使用权人和土地上房屋的所有权人应当在规定期限内将征求意见表交由征收实施单位统计、核实。

在7个工作日内三分之二以上选择同一家评估机构的,视为协商选定,由征收实施单位公布协商选定结果。

在7个工作日内协商不成,采取投票方式确定评估机构的,参与投票的人数应当不少于总数的三分之二,半数以上参与投票的人选择同一家评估机构的,视为投票选定。

采取摇号、抽签等方式的,应当公开进行并由公证机构现

场公证，征收实施单位公布选定结果。

2、征收土地及土地上房屋补偿安置的评估时点，为征地补偿安置方案公告之日。

九、还建房的分配办法和交付时间

（一）还建安置房概况

1、观林坊：位于江夏区金龙大街 307 号，系现房，交房标准为毛坯房，土地性质为国有住宅用地。

2、金口二站：位于江夏区大花岭村武昌大道，系现房，交房标准为毛坯房，土地性质为国有住宅用地。

3、启动区期房：位于纸坊城市更新启动区长塘叶、任家湾片区范围内，土地性质为国有住宅用地。

4、其他：根据实际需要可提供的其他房源，房源使用具体办法届时另行制定。

（二）还建安置房的分配办法

选择还建安置现房的，本着先签约先受益的原则，依据补偿协安置议签订时间顺序，选择还建安置房源。

选择还建安置期房的，房屋交付时组织摇号选房，届时以公示的选房办法为准。

（三）还建安置期房交付期限

征地补偿安置方案公告之日起 36 个月内。

十、建房标准及物业服务

1、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。

2、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，同时享受物业服务合同约定的服务。

十一、房屋办证

1、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。

2、专项维修资金依据现行的《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》（市政府令第308号），由建设单位和业主按规定各自交存。

十二、社会保障

对征收集体土地所在集体经济组织成员社会保险的办理参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。

十三、其他事项

（一）征收土地公告期结束后，被征收土地或地上的房屋暂时无法确定产权人或者产权存在争议的，以及被征收土地所有权人、使用权人和征地房屋所有权人未签订补偿安置协议，

征收实施单位已经明确具体补偿意见,并且经过协调仍达不成一致的,由征收实施单位报请江夏区人民政府依法作出征地补偿安置决定并送达。

(二)被征收土地所有权人、使用权人和征地房屋所有权人未在补偿安置协议约定的期限内腾退土地和房屋,影响土地征收工作正常进行的,由征收实施单位报请江夏区人民政府依法作出责令交出土地决定。

(三)被征收土地所有权人、使用权人和征地房屋所有权人对征地补偿安置决定或者责令交出土地决定不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。在征地补偿安置决定或者责令交出土地决定规定的期限内不腾退土地和房屋,且在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼的,由江夏区人民政府依法申请人民法院强制执行。

(四)征收实施单位可根据本项目实际情况,在本方案基础上制定相关实施细则。

(五)此方案未尽事宜,按国家及省市区相关规定执行。

武汉市江夏区人民政府

2025年9月16日



纸坊街文化大道西片城中村改造项目 集体土地征收范围

