

# 江夏区纸坊街文化大道西片城中村改造项目 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,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)(以下简称《实施办法》)等相关规定,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,现拟定江夏区纸坊街文化大道西片城中村改造项目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

江夏区纸坊街文化大道西片城中村改造项目

### 二、项目征收范围

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。  
具体征收范围以征收决定公告的征收范围红线图为准，详见附件。

### **三、项目概况**

江夏区纸坊街文化大道西片城中村改造项目国有土地上房屋拟征收总户数约 3124 户，拟征收房屋总建筑面积约 38.9 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**

武汉市江夏区人民政府纸坊街道办事处

### **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。

### **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。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

1. 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。

2. 货币补偿可选择房票方式进行安置。房票安置是指将被征收房屋权利人的补偿权益量化为货币后，被征收人可选择以房票

形式发放。具体房票使用和结算办法见房票安置实施细则。

## 二、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。

### 1. 住宅产权调换房源

(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。

(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。

(3) 启动区内住宅产权调换房源：位于纸坊城市更新启动区长塘叶、任家湾片区范围内，系期房，土地性质为国有土地。

(4) 其他：房屋征收部门根据征收工作实际需要可提供的其他房源。

### 2. 选房原则

选择现房房源：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腾退的时间顺序，以应调换面积为基数就近靠档选择产权调换住宅房屋。

选择启动区产权调换房源：房屋交付时组织摇号选房，届时以

公示的选房办法为准。

### 3. 产权调换方式

应调换建筑面积为被征收房屋建筑面积（产权登记面积、视为合法的建筑面积、经认定历史无证房折后的建筑面积之和）与建筑面积补助之和。由于户型设计不可分割的原因，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，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。

（二）商业用房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补偿、附属设施补偿、搬迁补偿、停产停业损失补偿等。

#### 1. 商业产权调换房源

（1）政和花园二期：位于江夏区纸坊大街与三潭路交叉口，系现房，设计用途为商业，交房标准为毛坯房。

（2）阳光100凤凰里项目二期、四期：位于江夏区沙羨街与齐心路交叉口，系期房，设计用途为商业，交房标准为毛坯房。

（3）启动区内商业产权调换房源：位于纸坊城市更新启动区项目范围内，系期房，设计用途为商业。

（4）其他：房屋征收部门根据征收工作实际需要可提供的其他房源。

## 2. 选房原则

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腾退的时间顺序选择产权调换房屋。

### （三）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，差额按产权调换房屋建设综合成本价互找差价款。

## 第三章 征收补偿内容及标准

### 一、补偿

#### （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。

#### （二）房屋装修补偿

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，可以委托依法选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

#### （三）附属设施补偿

1. 电话移机费（报装费）：216 元/部；
2. 宽带移机费（报装费）：308 元/部；
3. 有线电视机顶盒迁移费：380 元/部；

4. 空调移机费：柜机 500 元/台、分体机 300 元/台、窗机 200 元/台；

5. 电热水器、燃气热水器迁移费：300 元/台；

6. 电表：分表 150 元/块，独表 500 元/块；

7. 水表：分表 100 元/块，独表 500 元/块；

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. 太阳能热水器迁移费按照 1500 元/台给予补偿；

10. 三相电表按照现报装单据给予补偿；

11. 构筑物及其它设施由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；其它设施按照上述标准据实给予补偿。

#### **（四）房屋搬迁补偿**

1. 征收个人住宅房屋的，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, 下同)**

1. 征收住宅、办公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。

2. 临时安置补偿费由本项目的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。

3. 征收住宅房屋, 被征收房屋建筑面积 (产权登记面积、视为合法的建筑面积、经认定为历史无证房折后的建筑面积之和) 不足 60 平方米的 (涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的, 房屋建筑面积合并计算), 按照 60 平方米计算临时安置补偿费。

4. 对选择货币补偿及产权调换现房房源的住宅房屋被征收人或公有房屋承租人, 一次性给予 3 个月临时安置补偿费。对选择期房作为房屋产权调换的住宅房屋被征收人或公有房屋承租人, 按照约定的过渡期给予临时安置补偿费, 但过渡期内, 若实际交房时间提前, 临时安置补偿费发放至交房之日止 (即交房通知发布之日); 若超过约定的过渡期, 产权调换房屋还未交付的, 自逾期之月起按照增加 50% 的标准支付临时安置补偿费。

### **(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损失的, 对被征收人或者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) 具有合法、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；

(3) 已办理税务登记并具有纳税凭证。

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。被征收人或者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，可以提请房屋征收部门委托评估机构根据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 6 个月计算，选择产权调换的，停产停业期限按征收补偿协议约定的过渡期限计算。

### **(七) 住房保底补偿**

1. 征收个人住宅房屋，建筑面积（产权登记面积、视为合法的建筑面积、经认定为历史无证房折后的建筑面积之和）不足 40 平方米（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的，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的，按照 40 平方米给予征收补偿。

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。

## **二、补助**

### **(一) 住房困难补助**

征收个人住宅房屋，同时满足下列条件的，可以给予住房困难补助：

1. 建筑面积（产权登记面积、视为合法的建筑面积、经认定为历史无证房折后的建筑面积之和）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）；
2. 被征收房屋为被征收人、公有房屋承租人唯一住房的；
3. 被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的。

住房困难补助标准为：建筑面积 40 平方米以下的，按被征收房屋价值的 10% 给予补助，建筑面积超过 40 平方米的，建筑面积每增加满 1 个平方米，补助标准降低 0.5%。

### **(二) 选择货币补偿的补助**

征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿的，按照被征收房屋价值的 20% 给予货币补助（享受住房保底面积部分不给予 20% 补助）。

### **(三) 产权调换面积补助**

#### **1. 建筑面积补助**

征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人选择房屋产权调换的，给予建筑面积补助。补助标准原则上不超过被征收房屋建筑面积（产权登记面积、视为合法的建筑面积、经认定为历

史无证房折后的建筑面积之和)的10%，9层及以下的被征收房屋调换为18层及以上建筑的，建筑面积补助为被征收房屋建筑面积的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，可以对被征收人或者公有房屋承租人给予适当补助，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) × (产权调换房屋市场评估单价 - 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) 生活困难补助

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：持有重症病历的被征收人（含直系亲属），按 1 万元/人给予一次性补助。

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。

享受生活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。

### **三、奖励**

签约期前 30 天（含）内签订房屋征收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，选择产权调换的按 30000 元/户给予奖励；在 30-180（含）天内签订房屋征收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，选择产权调换的按 10000 元/户给予奖励；在 180 天以后签订房屋征收补偿协议的不给予奖励。各阶段签约奖励不累计。

### **四、其他**

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自行分配停产停业损失补偿费、装饰装修补偿费。

## 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征收房屋价值 70% 的补偿，给予被征收人征收房屋价值 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 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。

二、对企事业单位用房的停产停业损失补偿,参照第三章第一条第六款之规定执行。

## **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**

1. 由未经登记建筑权利人提出认定申请,提交报建审批、施工监理、房屋验收、行政处罚、历史测绘、房屋建造购买材料等能证明建筑建设时间的相关资料,无法提供上述资料的,则需有 3 名邻近房屋的被征收人或者公有房屋承租人的书面证明,由区人

民政府组织相关部门进行认定。

2. 由有资质的测绘单位对未经登记建筑土地房屋面积予以测绘，绘制未经登记建筑现状图，并对未经登记建筑拍照留证。

3. 取得建设工程规划许可证，且按照许可内容建设的未经登记建筑，可以认定为未经登记的合法建筑，按照合法建筑补偿标准给予补偿，并给予相应补助、奖励，但不享受相关税收减免政策。

4. 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，改建后的房屋面积与原证载面积一致的部分，参照前款规定处理。

5. 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、未按照建设工程规划许可证内容建设的超出部分，认定为未经登记的合法建筑。

6. 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、未按照建设工程规划许可证内容建设的超出部分，认定为历史无证房。

7. 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**

1. 认定为未经登记的合法建筑，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。

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 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 日以后的房屋不予补偿。

## 第七章 自行改变用途房屋补偿

一、被征收人、公有房屋承租人自行改变房屋用途的，原则上按照原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商业门面（系指用于商业经营的一楼门面）使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按照原房屋证载用途予以补偿之外，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，对实际用于经营的部分，按商业门面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商业门面（系指用于商业经营的一楼门面）使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按照原房屋证载用途予以补偿之外，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，对其实际用于经营的部分，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商业门面（系指用于商业经营的一楼门面）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（系指用于商业经营的一楼门面）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。

附件：江夏区纸坊街文化大道西片城中村改造项目国有土地上房屋征收范围图

武汉市江夏区人民政府

2025年9月16日





# 江夏区纸坊街文化大道西片城中村改造项目国有土地上房屋征收范围图



