

江夏经济开发区藏龙岛片区项目集体土地征收 补偿安置方案

根据《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）、《市人民政府关于继续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〔2025〕8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）等法律法规，江夏区人民政府拟对江夏经济开发区藏龙岛片区项目内集体土地及房屋实施征收。为依法保障被征收土地的所有权人、使用权人合法权益，确保集体土地征收工作顺利实施，结合实际，现拟定《江夏经济开发区藏龙岛片区项目集体土地征收补偿安置方案》（以下简称《方案》）如下：

一、项目名称及概况

项目名称：江夏经济开发区藏龙岛片区项目。概况：江夏经济开发区藏龙岛片区项目位于江夏经开区藏龙岛高新技术产业园中洲村、五里界街东湖街村，拟征收总户数约56户、房屋建筑总面积约2.1万平方米，总用地面积约460亩。最终数据以审计结果为准。

二、征收范围

藏龙岛片区项目征收范围由江夏经济开发区藏龙岛中洲村、五里界街东湖街村三宗地块构成。具体征收范围以确定的征收范

围红线为准。

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，推进江夏经济开发区区级重大项目建设，优化城市功能布局，提高城市发展水平，奋力争创国家级开发区，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

（一）征收主体：江夏区人民政府

（二）征收实施单位：江夏经济开发区管理委员会

六、房屋征收期限

自征收实施单位公告的正式启动签约之日起6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《关于继续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〔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》（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。主体房屋补偿费用为周边还建安置房的市場评估价，由评估机构评估确定给予货币补偿安置。其他房屋补偿费用为评估机构确定的市場评估价。

（2）选择还建安置房方式。对被征收房屋认定的主体建筑面积采用还建安置房 1:1 同等面积安置。

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 平方米。还建安置房面积不超过 10 平方米（含 10 平方米）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 平方米以上部分，由被征收人按还建安置房市場评估价支付购房款。

人均安置面积：征收个人住宅，人均还建面积不足 40 平方米，且为被征收人唯一住房的，可按照人均 40 平方米给予安置，超出被拆迁房屋可还建面积的部分按综合成本价购买。

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

还建安置房的评估价互找差价款。

2. 住宅房屋补偿方式界定

(1) 下列房屋为主体建筑面积房屋，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（在宅基地范围内建筑结构为土木、砖木、砖混、钢混，用于生活居住核心功能的正房，且符合房屋层高不低于 2.2 米（含 2.2 米）的标准）；

②住宅房屋顶层高超过 2.2 米（含 2.2 米）且用于居住的部分；

③经审批地下层整体层高超过 2.2 米（含 2.2 米）且用于居住的部分。

(2) 下列房屋给予货币补偿。

①主体房屋天面隔热层层高低于 2.2 米的部分（不含 2.2 米）

②地下层层高低于 2.2 米的部分（不含 2.2 米）。

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。

擅自进行房屋及其附属物新建、改建、扩建的部分，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，应当按照

农村村民住宅予以补偿安置。以该住宅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

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的，应当给予停产停业损失补偿。应当有合法、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，且在征收土地预公告前具有 1 年以上连续申报缴税记录。

（1）征收生产经营性用房，造成被征收人停产停业损失的，给予被征收人被征收房屋价值（还建安置房市场评估价*被征收房屋面积）5% 的补偿。被征地房屋所有权人认为停产停业损失超过被征收房屋价值 5% 的，由评估机构按照其前 3 年经营效益情况、停产停业期限对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿，停产停业期限按照 6 个月计算。

（2）给予停产停业损失补偿后，不再给予临时安置补偿。

(3)被征收房屋的生产经营单位或者个人不是被征收人的，实际经营者可依照其与被征收人的约定与被征收人分配停产停业损失补偿费。

6. 室内装饰装修补偿

被征收主体房屋的装饰装修补偿单价不超过 400 元/平方米的，由实施单位与被征收人协商确定；超过 400 元/平方米的，由评估机构评估确定。附属房屋室内装修不超过 200 元/平方米的，由实施单位与被征收人协商确定；超过 200 元/平方米的，由评估机构评估确定。装饰装修补偿总价不足 20000 元的，按 20000 元计算。被征收房屋的生产经营单位或者个人不是被征收人的，依照其与被征收人的约定自行分配装饰装修补偿费。

7. 临时安置补偿（过渡费）

住宅选择期房还建安置补偿方式的，自签订拆迁协议之日起至还建安置房交房约定之日，按月计算，分年度支付被征收人 36 个月临时安置补偿费；临时安置补偿费按主体房屋建筑面积的标准计算，具体标准由评估机构按照周边房屋市场租赁价格评估确定。

超过征收补偿安置协议约定的过渡期限未交付还建安置房的，按照增加 50% 的标准支付临时安置补偿费。

住宅、办公用房及其它非生产经营性用房的房屋选择货币补偿方式的或现房还建安置的，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，给予被征收人一次性房屋搬迁补偿费2000元/户（含搬出、搬入）。对搬迁补偿费有异议的，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、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《关于继续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〔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，则以评估价给予货币补偿。

（2）地基的补偿

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。

有证地基：有合法证件且在法定期限内未下基础的，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，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。

无证地基：不给予补偿。

(3) 其它补偿

水表安装费分表 100 元/块, 独表 500 元/块;

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);

电话移机费 216 元/部;

有线电视迁移费: 380 元/户;

宽带网迁移费: 308 元/部;

空调迁移费: 柜机 500 元/台、挂机 300 元/台、窗机 200 元/台;

热水器迁移费: 300 元/台; 太阳能热水器迁移费: 1500 元/户;

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;

无烟灶台: 按品质好坏, 补偿 500-1200 元;

坟墓迁移费: 补偿 1500 元/座;

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;

构筑物、附着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) 奖励

在签约期内签订房屋征收补偿安置协议的, 15 天(含第 15 天)以内签约对被征收人给予 20000 元的货币奖励, 16 天(含第 16 天)以上 30 天(含第 30 天)以内签约对被征收人给予 10000 元的货币奖励。超过 31 天(含第 31 天)以上签约不予奖励。货币奖励按签约公告启动时间开始计算。

(2) 困难补助

低保户: 对纳入本市居民最低生活保障的被征收人, 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 10000 元/户给予一次性补助。

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 10000 元/人给予一次性补助。

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 10000 元/人给予一次性补助。

被征收户系失独家庭的, 由所在村(社区)出具证明, 经实施单位复核后按 10000 元/户给予一次性补助。

被征收户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. 房屋补偿安置面积界定

被征收房屋按《房产测量规范》测量数据并结合下列规定界定建筑面积:

(1) 合法权属。已经登记的房屋, 以房屋权属证书和房屋登记薄的记载为准。房屋权属证书与房屋登记薄的记载不一致的, 除了有相关的证据证明房屋登记簿确有错误以外, 以房屋登记簿为准。

(2) 专业测量机构。未经登记建筑以具有资质的房屋测量机构提供的测量数据为准。

(3) 未经登记建筑的认定

① 未经登记建筑权属认定: 以实际所有权人作为权利人, 若实际所有权人去世, 继承人确认为权利人, 实际所有权人或继承人经公示后且在异议期内无异议, 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。

② 未经登记建筑补偿时间划分:

2008 年 12 月 31 日以前建设的主体房屋与有效证件房屋同等对待, 其建筑面积以实测为准。

2009 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日, 未经依法批准建设的房屋, 其建筑面积以实测面积的 70% 计算。

2013 年 1 月 1 日以后, 未经依法批准建设或未依法认定的房屋不予补偿。

③ 审定依据。未经登记建筑建房时间的界定由当事人提供真实有效的证据, 并通过审核公示程序予以认定:

以登记时间为准。以街道原土管、房管部门的原始资料为主要依据，有登记资料的以登记时间为准。

以集体决策时间为准。无登记资料的，要有村委会、被征收人相邻的住户 3 户以上出具的书面证明予以确定。

以公示结果为准。对无证房的建成时间和认定情况公示 7 天，无人举报或提出异议的，以初步认定的建成时间为依据，有举报或有异议的重新会审确定。

12. 房屋权属认定

(1) 有土地使用证、房产证及其他房屋权属证明文件的房屋，以登记的所有权人为认定依据。若所有权人去世，可采取司法公证等方式明确继承人。

(2) 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 10 个工作日，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

由征收实施单位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单位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

(一) 达成分配协议。补偿款高于或等于或低于抵押值的，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，实行货币补偿的将补偿款向公证机关办理提存公证。选择还建安置房的，抵押权人可以与抵押人协商一致变更抵押物。达不成协议的，不影响征收工作进程。

十、交房时限及选房办法

(一) 交付时间: 项目正式启动签约之日起 36 个月内交房。

(二) 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。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, 评估时点为本征收补偿安置方案公告之日, 评估结果将在征收范围内予以公示。

(三) 还建房源计划为江夏经济开发区辖区内存量房源(大小李还建房和花山吴还建房), 最终房源将及时在征收范围内予以公告。

(四) 选房办法: 还建房屋按照“先签先选”的原则公开进行选房。

十一、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。

十二、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》(武汉市人民政府令第308号)第7条，由建设单位和业主按规定各自交存。

十三、征收执行

(一) 权属纠纷或者产权不明房屋的补偿标准及操作方法

被征收房屋存在权属纠纷或者产权不明情况的，在签约期限内不能解决纠纷或明晰权属的，由实施单位根据征收补偿安置方案预留相应的还建安置房源和补偿安置费用，按程序报请区人民政府作出补偿安置决定并送达。

(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。被征收人与实施单位未达成房屋征收补偿协议的，由实施单位报请区人民政府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。被征收人与实施单位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

议或者不提起行政诉讼，在责令交出土地决定或者征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

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。如遇新政策发布，从其规定。

十五、档案管理

征收土地完毕后，征收实施单位要建立“一户一档”管理制度，将征收补偿相关资料按照档案管理相关规定归档。

十六、此方案实施后，藏龙岛片区范围内新招商引资项目均参照此方案执行。此方案未尽事宜，按照国家及省市区相关规定执行。

武汉市江夏区人民政府

2026年7月17日