

硚口区长丰养殖场片项目房屋征收补偿方案 征求意见稿

硚口区长丰养殖场片项目被征收人：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）等规定，硚口区住房和城乡建设局已拟定《硚口区长丰养殖场片项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《方案》），并经硚口区人民政府组织有关部门予以论证，现将《方案》予以公示，征求公众意见。

一、征求意见期限

2026 年 8 月 4 日至 2026 年 9 月 3 日，计 30 天。

二、征求意见及《方案》修改程序

被征收人如对《方案》有意见，请在征求意见期限内，以书面形式向硚口区住房和城乡建设局提出，并提供合法有效身份证明及相关资料。

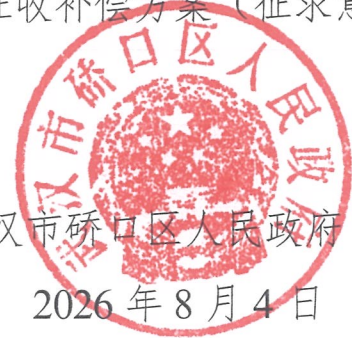
地 址：硚口区南泥湾大道 61 号

联系电话：董继文 15623891685

附件：硚口区长丰养殖场片项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）

武汉市硚口区人民政府

2026 年 8 月 4 日



硚口区长丰养殖场片项目房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

(征求意见期：2026 年 8 月 4 日至 2026 年 9 月 3 日)

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）等相关规定，硚口区人民政府拟对长丰养殖场片项目范围内国有土地上房屋实施征收。为依法保障被征收人合法权益，积极推进房屋征收工作，现将该项目房屋征收补偿方案公布如下：

第一章 项目基本情况

一、项目名称

硚口区长丰养殖场片项目

二、征收范围

详见附件《硚口区长丰养殖场片项目征收范围附图》

三、房屋征收主体

武汉市硚口区人民政府

四、房屋征收部门

武汉市硚口区住房和城乡建设局

五、房屋征收实施单位

武汉市硚口区人民政府长丰街道办事处

六、项目调查概况

长丰养殖场片项目被征收户数 1 户，被征收房屋总建筑面积约 0.17 万平方米，最终数据以审计结果为准。

七、被征收人

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。

八、被征收房屋建筑面积和房屋用途认定

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。

九、房地产价格评估机构（以下简称评估机构）

评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过投票或者摇号等方式确定。

被征收人协商选定评估机构的，由房屋征收部门委托房屋征收实施单位组织。协商方式以征求意见表的形式进行，被征收人应当在规定期限内将征求意见表交由房屋征收实施单位统计、核实。在七个工作日内三分之二以上的被征收人选择同一家评估机构的，视为协商选定，由房屋征收部门公布协商选定结果。七个

工作日内被征收人协商不成，采取投票方式确定评估机构的，参与投票的被征收人人数应当不少于被征收人总数的三分之二，半数以上参与投票的被征收人选择同一家评估机构的，视为投票确定。

采取投票、摇号等方式确定评估机构的，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、评估时点

评估时点为房屋征收决定公告之日。

十一、签约期限

签约期限为 30 日，自被征收房屋正式评估结果公布之日起计算。

房屋征收部门与被征收人在本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，以及所有权人下落不明的，由房屋征收部门报请硚口区人民政府依照《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，按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第二章 征收补偿方式

一、本项目征收补偿方式为货币补偿或产权调换。

二、被征收房屋及被收回土地使用权的价值，由评估机构按

照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

三、货币补偿

被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋价值向被征收人支付货币补偿费，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。

四、产权调换

产权调换的房源：待被征收人提出具体意见后另行确定。

被征收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。

第三章 征收补偿内容及标准

一、被征收房屋及被收回土地使用权价值补偿

被征收房屋及被收回土地使用权价值补偿由评估机构评估确定。评估时点为房屋征收决定公告之日。

被征收房屋价值补偿=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）×评估单价。

二、装饰装修补偿

被征收房屋的装饰装修价值补偿，由房屋征收部门与被征收人协商确定；协商不成的，由评估机构评估确定，评估时点为房

屋征收决定公告之日。

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. 有线电视迁移费：380 元/户；
4. 空调移机费：柜机 500 元/台、分体机 300 元/台、窗机 200 元/台；
5. 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 240 元/块；

以上 7 项按照打包价 2400 元（含空调 1 台）进行补偿，超出部分按照票据据实补偿。

8. 管道煤气报装费按照 3000 元/户给予补偿，报装费超出 3000 元的按照票据据实补偿；

9. 太阳能热水器迁移费按照 1500 元/户给予补偿；

10. 三相电表按照现报装单据给予补偿；

11. 地水表按照现报装单据给予补偿；

12. 无烟灶台按 3000 元给予补偿；

13. 构筑物及其它设施由评估机构评估确定补偿费。

四、房屋搬迁补偿

办公用房或生产经营性用房，由评估机构评估确定搬迁、安

装费用；无法恢复使用的设备按评估确定的残值予以补偿。

五、临时安置补偿

征收办公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。

对选择货币补偿的被征收人，一次性给予 3 个月临时安置补偿费。

对选择产权调换的被征收人，选择产权调换房源为现房的，一次性给予 3 个月的临时安置补偿费。

选择产权调换房源为期房的，房屋征收部门一次性给予 3 个月的临时安置补偿费，之后按年度结算从被征收人签约并搬迁之日起至预计交房之日止的临时安置补偿费。若超过预计交房日期，产权调换住宅房屋还未交付的，自逾期之月起按照增加 50% 的标准支付临时安置补偿费。

六、停产停业损失补偿

（一）因征收房屋造成停产停业，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、具有合法、有效的经营证明材料。

（二）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选定的评估机构按照房屋被征收前 3 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。

七、产权调换

产权调换房屋价值由本项目依法选定的评估机构评估确定。房屋征收部门与被征收人结算征收补偿与产权调换房屋价值价差。

八、非个人住宅签约奖励

非住宅以及单位住宅房屋被征收人选择产权调换，在签约期限内签约且在约定的期限内搬迁的，按照被征收房屋价值的 0.5% 给予奖励，最高不超过 50 万元。

第四章 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、认定程序

（一）由未经登记建筑权利人提出认定申请，提交有关房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等相关资料，并经周边三位以上有完全民事行为能力的相邻关系人书面证明，报街道城管部门核实。

（二）由有资质的测绘单位对未经登记房屋建筑面积进行测绘，绘制未经登记建筑平面图，并对未经登记建筑拍照留证。

（三）街道城管部门核查有关资料，依法依规确定未经登记建筑建造年限。

（四）对取得建设工程规划许可证，且按照许可内容实施建设的未经登记建筑，认定为视为合法建筑。

（五）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，认定为历史无证房。

（六）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，改建后的房屋面积与原证载面积一致的部分，认定为视为合法建筑；对在2004年9月20日之前建成的超出部分面积的房屋，认定为历史无证房。

三、补偿标准

（一）认定为视为合法建筑的，按照已登记合法建筑给予补偿，并给予相应的奖励，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1991年7月3日之前的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的95%给予补偿；

2. 建成时间在1991年7月3日至2001年11月1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2001年11月1日至2004年9月20日期间的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的85%给予补偿。

（三）建成时间在2004年9月21日至2011年1月20日期间的，按照评估机构评估的房屋重置价给予补偿。

第五章 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》公布前，被征收人改变房屋用途作为商业门面（系指用于商业经营的门面）使用，且具有合法、有效的经营证明材料，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，按照商业门面与原房屋证载用途市场评估价格差额的50%给予改变用途价差补助。

三、对于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门面）使用的个人房屋或者单位房屋，按照历史无证住宅用途房屋或者历史无证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，按照本章“第二条”标准给予补助。

第六章 其它

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：长丰养殖场片项目征收范围附图

