硚口区一职教东片旧城区改建项目房屋征收补偿方案

（修订稿）

因实施硚口区旧城区改建的需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（湖北省人民政府第380号令）和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（武汉市人民政府第234号及第275号令）有关规定，硚口区人民政府拟对一职教东片范围内国有土地上的房屋实施征收。该项目已取得武汉市国土资源和规划局硚口分局核发的《市国土规划局硚口分局关于硚口区一职教东片“三旧”（棚户区）改造项目的规划意见》（武规硚函【2017】04号）和武汉市硚口区发展和改革委员会核发的《关于下达“跃进片”等22处地块“三旧”（棚户区）改造项目征收计划的批复》（硚发改政【2017】8号）。为依法实施房屋征收与补偿工作，保障被征收人合法权益，结合硚口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

一职教东片旧城区改建房屋征收项目

二、项目征收范围

一职教东片旧城区改建房屋征收范围，东临汉口中心嘉园，南临顺道街，西临利济北路，北临京汉大道。具体征收范围以房屋征收部门确定的征收范围红线为准。

三、项目调查概况

项目用地面积约1.48万平方米，被征收总户数约333户，被征收房屋总建筑面积约3.37万平方米，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。

五、房屋征收部门

硚口区房屋征收管理办公室

六、房屋征收实施单位

硚口区人民政府六角亭街办事处

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。公有房屋承租人以租用公有房屋凭证为准。

八、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部门统计、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。

被征收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。

九、征收签约期限

本项目征收签约期限为 3 个月，自被征收房屋评估结果公告之日起计算。

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在本《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，由征收部门报请矿口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》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。

第二章 征收补偿方式

一、被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。征收公有住宅房屋的，补偿方式由公有房屋承租人选择。

二、被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按被征收房屋价值向被征收人支付货币补偿费，另给予被征收人装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖励。

选择货币补偿的被征收人或公有房屋承租人，可选择购买以下团购商品房:

1.广电兰亭盛荟商品房项目，位于汉阳区江堤中路与四新北路交汇处，预计交房时间为 2019 年 12 月 31 日前，房屋单价区间为 14275 元/㎡—15265 元/㎡，交房标准为精装房。

2.广电兰亭荣荟商品房项目，位于硚口区古田四路与长丰大道交汇处，预计交房时间为 2019 年 5 月 31 日前，房屋单价区间为 16430 元/㎡—18610 元/㎡，交房标准为精装房。

三、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.产权调换住宅房源基本情况:

（1）广电兰亭盛荟商品房项目，位于汉阳区江堤中路与四新北路交汇处，预计交房时间为 2019 年 12 月 31 日前，房屋单价区间为 14275 元/㎡—15265 元/㎡，交房标准为精装房。

（2）广电兰亭荣荟商品房项目，位于硚口区古田四路与长丰大道交汇处，预计交房时间为 2019 年 5 月 31 日前，房屋单价区间为 16430 元/㎡—18610 元/㎡，交房标准为精装房。

2.调换方式: 被征收人选择产权调换房屋的，征收部门应与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价（建筑面积补助按照被征收房屋价值评估价结算）。

3.选房原则: 依照先签约先受益的原则，由被征收人按签约顺序选择产权调换住宅房源。

四、被征收房屋的价值，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。被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

五、征收直管、自管公有房屋补偿

1. 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，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，给予被征收人被征收房屋价值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。

2. 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，给予被征收人被征收房屋价值30％的补偿。

3. 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者自管公房出租的，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（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补偿单价不超过600元/平方米的，由征收部门与被征收人或公有房屋承租人协商确定，超过600元/平方米的，由评估机构评估确定；装饰装修补偿总价不足2万元的，按2万元计算。

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项按打包价2400 元（含空调一台）进行补偿，超出部分按票据据实补偿。

8. 管道煤气报装费按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1500元/户给予补偿；

10. 三相电表按现报装单据给予补偿；

11. 地水表按现报装单据给予补偿;

12. 暗楼或隔热层等层高超过2.2米的，参照未经登记建筑认定及补偿标准予以补偿;

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

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。被征收户系残疾人家庭的，搬迁费增加50%。

2.征收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

1. 征收住宅、办公及其它非生产经营性用房，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. 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，临时安置补偿费按60平方米计算。

4. 对选择货币补偿的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；对选择产权调换的住宅房屋被征收人或公有房屋承租人，房屋征收部门预先一次性支付从被征

收人或公有房屋承租人签约搬迁之日起至本方案规定的预计交房之日止的临时安置补偿费，若超过本方案规定的预计交房日期，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。

5. 被征收户系残疾人家庭的，临时安置补偿费增加20%。

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：（一）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；（二）有合法、有效的营业执照。

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。

七、住房保底补偿

征收个人住宅或者公有住宅房屋，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40平方米（涉及到房屋所有权、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的，按照40平

方米给予征收补偿（含相应的补助和奖励）。

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全部给予公有房屋承租人。

八、住房困难补助

征收个人住宅或者公有住宅房屋，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（涉及到房屋所有权、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。补助标准为:建筑面积为40平方米以下的,按被征收房屋价值的10%给予补助,建筑面积每增加满1个平方米,补助标准降低0.5%。

九、购房补助

征收个人住宅或者公有住宅房屋，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，按被征收房屋价值的20%给予被征收人或公有房屋承租人购房补助。

十、建筑面积补助

对选择产权调换的住宅房屋被征收人、公有房屋承租人给予建筑面积补助，建筑面积补助为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）的12%，不足6平方米的按6平方米计算。

十一、低、残、重补助

对于生活困难且被纳入城市居民最低生活保障的住宅房屋

被征收人（含直系亲属和同户籍其他亲属，下同），按 20000 元/户给予补助；对身体残疾的被征收人，按 20000 元/人给予补助；对身患重症并持有重症病历的被征收人，按 20000 元/人给予补助；对于不能提供重症病历但确系有重病的被征收人，由被征收人提出申请，凭征收实施单位出具的《重大疾病复检通知单》到武汉市三甲医院复检或确认，经征收实施单位审核后按 20000 元/人给予补助。

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。被征收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 60000 元。

十二、被征收房屋价值保底补偿

征收个人住宅或公有住宅房屋，被征收房屋价值（涉及到房屋所有权、承租权共有的房屋建筑面积合并计算）不足 35 万元的按 35 万元给予补偿。

十三、奖励

（一）签约奖

1.住宅房屋被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿，且在签约期限内签约的，给予签约奖，奖励标准如下：

(1)在评估结果公告之日起 45 日内签约的，按被征收房屋价值的 10%给予奖励。不足 20000 元的按照 20000 元/户奖励。

(2)在评估结果公告之日起 45 日后、签约期限截止日之前签约的，按被征收房屋价值的 5%给予奖励。不足 10000 元的按照

10000 元/户奖励。

(3)未在签约期限内签约的，不给予签约奖。

2.住宅房屋被征收人、公有房屋承租人选择产权调换，且在签约期限内签约的，给予签约奖，奖励标准如下:

(1)在评估结果公告之日起 45 日内签约的，按 20000 元/户给予奖励。

(2)在评估结果公告之日起 45 日后、签约期限截止日之前签约的，按 10000 元/户给予奖励。

(3)未在签约期限内签约的，不给予签约奖。

3.非住宅房屋被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约的，给予签约奖，奖励标准如下:

(1)在评估结果公告之日起 45 日内签约的，按 20000 元/户给予奖励。

(2)在评估结果公告之日起 45 日后、签约期限截止日之前签约的，按 10000 元/户给予奖励。

(3)未在签约期限内签约的，不给予签约奖。

（二）搬迁奖

住宅房屋被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约且在规定时间内完成搬迁的，按户（产权共有的仍视为一户）给予搬迁奖，奖励标准如下:

1.在评估结果公告之日起 45 日内签约且在规定时间内完成搬迁的，按 30000 元/户给予奖励。

2.在评估结果公告之日起45日后、签约期限截止日之前签约，且在规定时间内完成搬迁的，按15000元/户给予奖励。

3.未在签约期限内签约的，不给予搬迁奖。

（三）小面积住房奖励

住宅房屋被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿，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）不足60平方米（涉及到房屋所有权、承租权共有的房屋建筑面积合并计算）的，给予小面积住房奖励。奖励标准为：建筑面积为40平方米以下的，按被征收房屋价值的10%给予奖励，建筑面积每增加满1个平方米，奖励标准降低0.5%。

（四）货币安置奖

住宅房屋被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿且在签约期限内签约并在规定时间内完成搬迁的，给予货币安置奖，奖励标准如下：

1.在评估结果公告之日起45日内签约且在规定时间内完成搬迁的，以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）为基数，按1500元/㎡给予奖励，不足120000元的按120000元计算（产权共有的合并计算）；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)不超过50㎡的，另给予30000元/户的奖励（产权共有的仍视为一户）。

2.在评估结果公告之日起45日后、签约期限截止日之前签约，且在规定时间内完成搬迁的，以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）为基数，按800元/㎡给予奖励，不足60000元的按60000元计算（产权共有的合并计算）。

3.未在签约期限内签约或未在规定时间内完成搬迁的,不给予货币安置奖。

（五）无未经登记建筑奖励

住宅房屋被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约且在规定期限内完成搬迁，无未经登记建筑的或放弃未经登记建筑补偿的，给予无未经登记建筑奖励，奖励标准为每户（产权共有的仍视为一户）50000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、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，并经周边三位以上有完全民事行为能力的相邻关系人证明，报街道城管部门核实。

（二）街道城管部门依据申请，核查有关资料，确定未经登

记建筑建造年限。

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

（四）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。

（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，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、未经登记建筑征收补偿

（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 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。

第五章 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，原则上按原房屋证载用途给予补偿。

二、对2013年1月10日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》实施之前，企业自行将本单位的车间、仓库等改建为职工住宅的，可按住宅房屋价值的90%给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不给予改变用途价差补助。

三、对2013年1月10日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》实施之前，被征收人、公有房屋承租人自行将住宅改变为商业门面使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按住宅的补偿政策给予补偿、补助、奖励外，对于实际用于经营的部分，给予改变用途价差补助。经营证照齐全（即营业执照、纳税证明）的，按商业门面与住宅房屋市场评估价格差额的50%给予改变用途价差补助；不齐全的按40%给予改变用途价差补助。

四、除上述“第三条”规定的情形外，对2013年1月10日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》实施之前，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使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，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，对于实际用于经营的部分，给予改变用途价

差补助。经营证照齐全（即营业执照、纳税证明）的，按商业门面与原房屋证载用途市场评估价格差额的50%给予给予改变用途价差补助，不齐全（含没有证照材料的）的按40%给予改变用途价差补助。

五、2013年1月10日之后自行改变房屋用途的，不给予改变用途价差补助。

六、对于认定为历史无证房且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照历史无证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“第三条”标准给予补助。

七、对于认定为历史无证房且实际作为商业门面使用的单位房屋，按照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，按前述“第四条”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：硚口区一职教东片旧城区改建项目范围附图

2018年1月18日

附件

硚口区一职教东片旧城区改建项目范围附图