

硚口区利济电子市场片城市更新项目 房屋征收补偿方案

(修订稿)

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，硚口区利济电子市场片旧城区改建项目已取得硚口区发展和改革委员会《关于利济电子市场片项目纳入硚口区 2025 年国民经济和社会发展规划的通知》（硚发改政〔2025〕56 号）以及硚口区自然资源和城乡建设局《关于硚口区利济电子市场片旧城改建房屋征收项目的规划意见》（硚自然资建函〔2025〕2 号）

按照国务院、省、市关于征收补偿安置相关规定，硚口区人民政府拟对利济电子市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

硚口区利济电子市场片城市更新项目

二、征收范围

详见附件《硚口区利济电子市场片城市更新项目征收范围附图》

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六角亭街道办事处

六、项目调查概况

利济电子市场片城市更新项目被征收户数约 42 户，被征收房屋总建筑面积约 1.29 万平方米，最终数据以审计结果为准。

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。公有房屋承租人以租用公有房屋凭证为准。租用公有房屋凭证若与产权单位登记不一致的，应以登记为准。

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、公有房屋承租人协商选定；协商不成的，通过投票或者摇号等方式确定。

被征收人、公有房屋承租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、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实施单位统计、核实。在七个工作日内三分之二的被征收人、公有房屋承租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、公有房屋承租人协商不成，采取投票方式确定评估机构的，参与投票的被征收人、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 45 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、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,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

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,补偿方式由公有房屋承租人选择。

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。

一、货币补偿

被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的,按照被征收房屋价值向被征收人、公有房屋承租人支付补偿,另给予被征收人、公有房屋承租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。

选择货币补偿方式的被征收人、公有房屋承租人也可以选择团购商品房方式进行结算。

详细补偿标准及结算办法见本方案第三章。

二、产权调换

房屋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。

详细补偿标准、产权调换房源信息及结算办法见本方案第四章。

第三章 货币补偿方式

一、补偿

（一）房屋价值补偿

被征收房屋价值由本方案依法选定的评估机构评估确定。

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）装饰装修价值补偿

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或者公有房屋承租人协商确定；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/户给予补偿；

13.经协商一致的，暗楼按不超过 2000 元/个给予补偿，协商不一致的由评估机构评估补偿金额；

14.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，给予被征收人或者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.征收办公用房或者生产经营性用房，由评估机构评估确定搬迁费、设备安装费用；无法恢复使用的设备按照评估确定的残值予以补偿。

（五）临时安置补偿（即过渡费，下同）

征收住宅房屋、办公用房及其他非生产经营性用房，给予被

征收人或者公有房屋承租人临时安置补偿费。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。征收个人住宅房屋，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，按照建筑面积 60 平方米计算临时安置补偿费。

1.对选择货币补偿的被征收人或者公有房屋承租人，一次性给予 3 个月的临时安置补偿费。

2.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、有效的经营证明材料。

2.具备前述条件的，房屋征收部门给予被征收人或者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。

（七）保底补偿

征收个人住宅房屋，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、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补偿全部给予公有房屋承租人。

二、补助

(一) 住房困难补助

征收个人住宅房屋,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,下同)不足60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,给予住房困难补助。补助标准为:

被征收人或者公有房屋承租人选择货币补偿的,建筑面积在40平方米以下的,按照被征收房屋价值的10%给予补助;建筑面积超过40平方米的,每增加满1个平方米,补助标准降低0.5%。

(二) 生活困难补助

对存在以下生活困难的被征收人群体给予生活困难补助:

1.对生活特别困难且被纳入城市居民最低生活保障的被征收人或者公有房屋承租人,按20000元/户给予补助。

2.对身体残疾并持残疾证的被征收人或者公有房屋承租人(含同住直系亲属),按20000元/人给予补助。

3.对身患重症并持有重症病历的被征收人或者公有房屋承租

人（含同住直系亲属），按 20000 元/人给予补助。

被征收人或者公有房屋承租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。

（三）特殊家庭补助

1.被征收人或者公有房屋承租人系烈士遗属的，按照 20000 元/户给予补助。

2.被征收人或者公有房屋承租人系失独家庭的，按照 20000 元/户给予补助。

三、结算方式

选择货币补偿的被征收人、公有房屋承租人除按照货币方式结算外，还可以选择团购商品房方式进行结算。

（一）团购商品房

被征收人选择货币补偿，采取团购商品房结算方式的，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人按如下方式结算。

1、购房补助

征收个人住宅房屋，被征收人、公有房屋承租人选择团购商品房结算的，按照被征收房屋价值的 10%给予补助。

2、签约奖励

（1）个人住宅签约奖励

个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人选择团购商品房结算方式的，在签约期限内签约并在约定期限内搬迁，按照被征收房屋价值的 5%给予奖励。

（2）非住宅签约奖励

征收非住宅房屋以及单位住宅房屋，被征收人、公有房屋承租人选择团购商品房结算方式的，在签约期限内签约并在约定期限内搬迁，按照被征收房屋价值的 5%给予奖励。

（3）购房优惠补贴

被征收人、公有房屋承租人选择团购商品房结算方式的，按照被征收房屋建筑面积，给予被征收人、公有房屋承租人 1000 元/平方米的购房优惠补贴。

3、团购商品房源情况

住宅房源 1：中民幸福里，位于硚口区宗关片区南泥湾大道，系现房，交房标准为毛坯，房屋销售单价为 7800 元/平方米。

住宅房源 2：美好香域花境一期，位于硚口区古田二路与园博大道交汇处，系现房，交房标准为毛坯，房屋销售单价约 11979-13043 元/平方米。

住宅房源 3：汉江湾壹号二期，位于硚口区古田一路，系现房，交房标准为毛坯，房屋销售单价约 14100-14400 元/平方米。

团购商品房屋结算单价由本方案依法选定的评估机构评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

4、结算方式

房屋征收部门按照本章的规定，与被征收人、公有房屋承租人计算补偿、补助、奖励、购房优惠补贴金额，并据此签订征收补偿协议。

对选择团购商品房安置方式的被征收人、公有房屋承租人，协议中载明被征收人、公有房屋承租人选定的安置房源名称、房

号、面积、单价、房款等信息。

房屋被征收人、公有房屋承租人可选择不同用途房源作为团购商品房源。如安置房源总价低于征收补偿总金额，房屋征收部门给予被征收人、公有房屋承租人差价。如安置房源总价高于征收补偿总金额，被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门指定的单位结算房款差价。

第四章 产权调换方式

一、产权调换房源信息

（一）产权调换住宅房源

产权调换住宅房源 1：金地汉口峯汇坐落于硚口区顺道街与利济北路交汇路口，系现房，交房标准为毛坯，房屋销售单价约为 22000 元/平方米。房屋结算单价由本方案依法选定的评估机构评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

产权调换住宅房源 2：江山如画 8 期位于武胜路与长提街交汇处，系现房，交房标准为毛坯，房屋销售单价约为 25100 元/平方米。房屋结算单价由本方案依法选定的评估机构评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

（二）产权调换非住宅房源

产权调换非住宅房源：立城·囍居（底商）位于硚口区古田四路，系现房，交房标准为毛坯，房屋销售单价约为 18500 元/平方米。房屋结算单价由本方案依法选定的评估机构评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

被征收人、公有房屋承租人也可以选择本章第一条第一项所列住宅产权调换房源进行产权调换，并按照本章第六条第二项规定结算房屋价值差价。

二、补偿

（一）应调换房屋面积

应调换房屋面积，即被征收房屋产权登记建筑面积、视为合法建筑面积、历史无证房打折后的建筑面积与建筑面积补助、住房困难补助之和。

（二）装饰装修价值补偿

同本方案第三章第一条第二项。

（三）附属设施补偿

同本方案第三章第一条第三项。

（四）房屋搬迁补偿

同本方案第三章第一条第四项。

（五）临时安置补偿

同本方案第三章第一条第五项。

（六）停产停业损失补偿

同本方案第三章第一条第六项。

（七）保底补偿

同本方案第三章第一条第七项。

三、补助

（一）住房困难补助

征收个人住宅房屋，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，下同）不足 60 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，给予住房困难补助。补助标准为：

被征收人或者公有房屋承租人选择产权调换的，建筑面积在 40 平方米以下的，按照被征收房屋建筑面积的 10% 给予补助；建筑面积超过 40 平方米的，每增加满 1 个平方米，补助标准降低 0.5%。

（二）建筑面积补助

住宅房屋被征收人或者公有房屋承租人选择产权调换的，按照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% 给予建筑面积补助。

（三）生活困难补助

同本方案第三章第二条第二项。

（四）特殊家庭补助

同本方案第三章第二条第三项。

四、奖励

（一）个人住宅签约奖励

个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人选择产权调换，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 3% 给予奖励。

（二）非住宅签约奖励

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。

五、购房优惠补贴

被征收人、公有房屋承租人选择产权调换方式的，按照被征收房屋建筑面积，给予被征收人、公有房屋承租人 1000 元/平方米的购房优惠补贴。

六、产权调换结算办法

（一）住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门提供前述用于产权调换的房屋，并按以下结算方式与被征收人计算、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、奖励。

本着先签约先受益的原则，按被征收人签约时间顺序，以应调换面积为基数就近靠档选择产权调换住宅房屋。

结算方式：产权调换房源评估单价高于被征收房屋评估价的，在应调换面积范围内房屋征收部门不与被征收人结算差价。由于房屋户型设计不可分割的原因，被征收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，超出部分建筑面积分段结算差价。超出应调换建筑面积 5 平方米以内的面积，按照产权调换房源评估价格优惠 8000 元/平方米进行结算（优惠面积不超过 5 平方米）；超出应调换建筑面积 5 平方米以外的面积，按产权调换房源评估价格结算差价。被征收人实际选择的产权调换房屋建筑面积少于应调换建筑面积的，房屋征收部门与被征收人按

照被征收房屋评估单价结算差价。

如产权调换房源评估单价低于被征收房屋评估价的，房屋征收部门与被征收人按照房屋价值结算差价。

（二）非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，区房屋征收部门提供前述房屋用于产权调换的房屋，并按照本方案规定与被征收人计算、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相应补偿、补助、奖励。

第五章 公有房屋征收补偿

一、征收公有住宅房屋，公有房屋承租人可以获得征收补偿，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，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。

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、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被征收房屋价值 70% 的补偿、被征收人被征收房屋价值 30 % 的补偿。房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。

三、征收房管部门依法托管、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，对房屋所有权人按照被征收房屋价值 100% 给予补偿，对住宅房屋承租人按照被征收房屋价值 90% 给予补偿，对非住宅房屋承租人按照被征收房屋价值 70% 给予补偿。

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、认定程序

（一）由未经登记建筑权利人提出认定申请，并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，报街道城管部门核实。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。

（二）由有资质的测绘单位对未经登记建筑面积进行测绘，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, 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 2 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》公布前，被征收人、公有房屋承租人改变房屋用途作为商业门面使用，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。

第八章 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：利济电子市场片城市更新项目征收范围附图



附件

利济电子市场片城市更新项目征收范围附图

