附件

硚口区联谊路A片旧城改建项目

房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

（征求意见时间：2022年11月1日至2022年11月30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）等相关规定，硚口区联谊路A片旧城改建项目已取得武汉市硚口区发展和改革局《关于联谊路片、汉水四村片纳入硚口区2022年国民经济和社会发展计划的通知》（硚发改政〔2022〕54号）以及武汉市自然资源和规划局硚口分局出具的《关于硚口区联谊路片、丰帆路西片旧城改建房屋征收项目的规划意见》。

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联谊路A片项目范围内国有土地上房屋实施征收，并采取预签征收补偿协议的方式予以实施。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（征求意见稿）公布如下：

第一章 项目基本情况

一、项目名称

硚口区联谊路A片旧城改建项目

二、征收范围

详见附件《硚口区联谊路A片旧城改建项目征收范围附图》

三、房屋征收主体

武汉市硚口区人民政府

四、房屋征收部门

武汉市硚口区城区改造更新局

五、房屋征收实施单位

武汉市硚口区人民政府易家街道办事处

六、项目调查概况

被征收户数约537户，被征收房屋总建筑面积约2.41万平方米，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。

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7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。7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

本项目预签约评估时点为本方案征求意见期满之日，正式评估时点为房屋征收决定公告之日。

十一、签约期限

（一）本项目预签约期限为3个月，自被征收房屋预评估结果公布之日起计算。

（二）本项目正式签约期限为3个月，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，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 预签征收补偿协议有关事项

一、本方案征求意见期满后，同意方案的被征收人、公有房屋承租人户数达到总户数85%的，由硚口区人民政府公布征收补偿方案征求意见情况以及根据公众意见修改的征收补偿方案，并启动预签征收补偿协议；同意方案的被征收人、公有房屋承租人户数未达到总户数85%的，本项目终止实施预签征收补偿协议方式的房屋征收。

二、在预签约期限内，预签约比例达到85%的，由征收管理部门报请硚口区人民政府作出征收决定，征收决定公告之日起，预签的征收补偿协议生效；预签约比例未达到85%的，终止预签征收补偿协议方式的房屋征收。

三、预签的征收补偿协议涉及的被征收房屋价值，按照预评估房屋价值确定。房屋征收决定作出之后，如正式评估价高于预签约评估价，房屋征收部门向被征收人、公有房屋承租人支付评估差价；如正式评估价低于预签约评估价，则按预评估价格结算补偿费用。

第三章 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，房屋征收部门按照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、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。

选择货币补偿的被征收人、公有房屋承租人，暂提供以下团购商品房供其自行选购。

（一）美好香域花境一期商品房：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，房屋单价约为11979元/平方米—13043元/平方米。

（二）电建•澋悦苑：位于硚口区古田路与古画路交汇处，系现房，交房标准为毛坯，房屋价格为14800元/平方米。

选择购买团购商品房的被征收人、公有房屋承租人，本着先签约先受益的原则，按照签约时间顺序选房。

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.就近产权调换住宅房源

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，房屋单价区间约为15230元/平方米—15541元/平方米。（上述单价为备案价的九四折）。

2.选房原则

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。

3.调换方式

（1）应调换建筑面积部分（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、住房困难补助及个人住宅产权调换签约奖励之和）不结算差价。

（2）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，超出建筑面积分段结算差价。超出在10平方米以内的，按被征收房屋评估价格结算差价；超出在10平方米以上的，按房屋备案价的九四折结算差价。

（3）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不足应调换建筑面积的，不足部分按照被征收房屋评估价格结算差价。

第四章 征收补偿标准

一、补偿

（一）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。

（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

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。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.对选择货币补偿或者产权调换住宅房屋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货币补偿款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%。

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）购房补助

1．征收个人住宅房屋，被征收人或者公有房屋承租人选择货币补偿且购买团购商品房的，按照被征收房屋价值的20%给予补助。

2．征收个人住宅房屋，被征收人或者公有房屋承租人选择货币补偿且在办理完成房屋腾退手续之日起3个月内自行在硚口区内新购商品房的（需在房管部门办理网签备案并持有相关证明），按照被征收房屋价值的15%给予补助。

3．征收个人住宅房屋，被征收人或者公有房屋承租人选择货币补偿的，按照被征收房屋价值的2.5%给予补助。

以上三项补助不可叠加。

（三）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，不足6平方米的按照6平方米计算。

（四）生活困难补助

对于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；对身体残疾并持残疾证的被征收人或者公有房屋承租人，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或者公有房屋承租人，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、奖励

（一）个人住宅货币签约奖励

1.个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿，在签约期限内签约且在约定的期限内搬迁的，同时购买团购商品房或在办理完成房屋腾退手续之日起3个月内自行在硚口区内新购商品房的（需在房管部门办理网签备案并持有相关证明），按照被征收房屋价值的10%给予奖励。

2.个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿，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2.5%给予奖励。

以上两项奖励不可叠加。

（二）个人住宅产权调换签约奖励

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，按照被征收房屋建筑面积的10%给予奖励，不足5平方米的按照5平方米计算。

（三）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，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、2012年12月3日之后改变房屋用途的，不给予改变用途价差补助。

四、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：硚口区联谊路A片旧城改建项目征收范围附图

武汉市硚口区人民政府

2022年11月1日

附件

硚口区联谊路A片旧城改建项目征收范围附图

