

# 吴家山街海口村片旧城改建项目 房屋征收补偿方案

因吴家山街海口村片旧城改建的公共利益需要，根据《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》、《武汉市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操作指引》等相关规定，东西湖区人民政府拟对吴家山街海口村片旧城改建范围内国有土地上的房屋实施征收。该项目经东西湖区第十届人民代表大会第三次会议第三次全体会议通过，纳入 2019 年国民经济和社会发展规划。为了依法开展房屋征收工作，保障被征收人合法权益，结合东西湖区实际情况，制定本方案。

## 一、基本情况

### （一）项目名称

吴家山街海口村片旧城改建国有土地上房屋征收项目

### （二）征收范围

项目征收范围吴家山街吴中路以东、金山大道以南、原张柏路以西、张公堤以北（详见房屋征收范围附图），房屋征收范围内的土地面积 69727.29 平方米（约合 104.59 亩）。

### （三）项目调查概况

此项目涉及被征收企业 5 户，征收总建筑面积为 21664.49 平方米。其中，产权登记面积为 9250.36 平方米；未经登记建筑的建筑面积为 12414.13 平方米（具体数据以审计结果为准）。

武汉市东西湖区城市管理局（吴家山城市管理所），土地面积为 6059.69 平方米，未经登记建筑面积为 627 平方米。

武汉市东西湖区城市管理局（武汉市东西湖区市政工程队），土地面积为 3081.62 平方米，未经登记建筑面积为 1286.01 平方米。

武汉市东西湖区粮食购销公司，土地面积为 25680.67 平方米，未经登记建筑面积为 7246.75 平方米。

武汉诚成医药有限责任公司，土地面积为 9633.81 平方米，总建筑面积为 3645.09 平方米，其中，产权登记面积为 3568.78 平方米；未经登记建筑面积为 76.31 平方米。

武汉希望饲料有限公司（武汉市饲料一厂），土地面积为 25271.50 平方米，总建筑面积为 8859.64 平方米，其中，产权登记面积为 5681.58 平方米；未经登记建筑面积为 3178.06 平方米。

#### （四）房屋征收部门

东西湖区重点项目和房屋征收管理办公室

#### （五）房屋征收实施单位

东西湖区人民政府吴家山街道办事处

#### （六）被征收人

被征收人是指被征收房屋的所有权人。被征收房屋所有权人以征收决定公告之日合法有效的房屋权属证书登记为准。

#### （七）被征收房屋建筑面积和用途的认定

被征收房屋的建筑面积为产权登记面积、经认定为合法建筑面积、经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的

建筑面积之和；被征收房屋的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（或房屋登记档案）记载的面积和用途为准。

未经登记建筑处理办法见第五条。

#### （八）房地产价格评估机构的选定

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过摇号、抽签等随机方式确定。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的，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房地产价格评估机构的，视为协商选定，由房屋征收部门公布协商选定结果。

采取摇号、抽签方式确定房地产价格评估机构的，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）评估时点

房屋征收决定公告之日

#### （十）签约期限

自被征收房屋评估结果公告之日起 1 个月内

## 二、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。

## （一）货币补偿

被征收人选择货币补偿，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。

被征收房屋价值补偿费=被征收房屋评估单价×被征收房屋建筑面积(产权登记面积、经认定为合法建筑面积、经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积之和)。

## （二）房屋产权调换

被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门提供用于产权调换的房屋。

### 1. 产权调换房源基本情况

（1）东顺擎天项目，位于东西湖吴家山三秀路与吴祁路交汇处，土地用途为商住用地，交房日期预计为 2019 年 12 月底，交房标准为毛坯房。征收部门提供东顺擎天项目用途为商业服务的房屋用于产权调换。

（2）征收部门根据项目实际需要筹集的其他房源。

### 2. 选房原则

本着先签约、先受益的原则，按被征收人签约并完成搬迁时间顺序，确定选择产权调换房源的顺序。

### 3. 结算方式

（1）按照被征收房屋价值与产权调换房屋价值结清差价；

（2）因产权调换房屋户型不可分割的原因，被征收人实际选择的产权房屋面积不足被征收房屋建筑面积的，不足部分按被征收房屋评估单价结算差价；因户型不可分割原因

导致必须超面积选房的，每户超出面积不能超过 10 平方米，超出的部分，按产权调换房屋评估单价结算，产权调换房屋有商品房市场备案价的，按备案价结算。

### **三、被征收房屋、产权调换房屋的价值**

被征收房屋的价值、产权调换房屋的价值，由选定的房地产评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）等相关规定评估确定。被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

### **四、征收补偿的内容和标准**

#### **（一）货币补偿方式**

对被征收房屋进行货币补偿，按如下方式补偿：

住宅房屋货币补偿总额=房屋价值补偿+装饰装修补偿+临时安置补偿+搬迁补偿+改变房屋用途补偿+附属物及附属设施补偿+按期签约搬迁奖励

办公及其它用房货币补偿总额=房屋价值补偿+装饰装修补偿+临时安置补偿+搬迁补偿+改变房屋用途补偿+附属物及附属设施补偿+按期签约搬迁奖励

工交仓用房货币补偿总额=房屋价值补偿+装饰装修补偿+停产停业损失补偿+搬迁补偿+改变房屋用途补偿+附属物及附属设施补偿+按期签约搬迁奖励

#### **1. 房屋价值补偿**

由选定的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

#### **2. 装饰装修补偿**

装饰装修价值由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。

### **3. 临时安置补偿**

征收住宅房屋、办公用房及其它非生产经营性用房，给予被征收人临时安置补偿费。

对选择货币补偿的住宅房屋、办公用房及其它非生产经营性用房被征收人，一次性给予 3 个月临时安置补偿费。

临时安置补偿费由选定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。

### **4. 停产停业损失补偿**

征收工交仓等生产经营性用房造成停产停业，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) 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；

(3)已办理税务登记并具有纳税凭证。

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根据房屋被征收前 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，停产停业期限按照 6 个

月计算。

### **5. 搬迁补偿**

征收住宅、办公用房、其它用房及工交仓等生产经营性用房的，搬迁费由评估机构通过评估确定。

### **6. 改变房屋用途补偿**

被征收人自行改变房屋用途作为商业门面(系指用于商业经营的一楼门面)使用的，房屋用途按照原房屋证载用途予以补偿，另外对被征收人以货币形式给予一次性经营性补助，具体补助标准如下：

房屋被征收人在 2012 年 12 月 3 日以前，自行改变房屋用途已作为商业门面使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照和税务登记等有关证件，并经所在社区和街道出具材料证明确在经营的，对其实际用于经营的部分给予经营性补助，即：

改变房屋用途补偿 = 实际用于商业经营的房屋面积 × (商业房屋评估单价 - 房屋证载用途或认定用途房屋评估单价) × 50%

### **7. 附属物及附属设施补偿**

附属物及附属设施补偿由评估机构通过评估确定。

### **8. 按期签约搬迁奖励**

对选择货币补偿的房屋被征收人，符合条件的，给予签约搬迁奖励，奖励标准如下：在评估结果公告之日起 30 日内签约并完成搬迁的，给予 40000 元奖励。

超出签约期限的不予奖励。

## （二）产权调换方式

### 1. 房屋价值补偿

被征收人选择房屋产权调换的，由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用于产权调换房屋价值的差价。

2. 产权调换方式中装饰装修补偿、临时安置补偿、停产停业损失补偿、搬迁补偿、改变房屋用途补偿、附属物及附属设施补偿、按期签约搬迁奖励方式与货币补偿方式中相应补偿方式相同。

其中，对选择房屋产权调换的住宅、办公及其它用房被征收人，房屋征收部门从被征收人签约搬迁之日起，按季度支付临时安置补偿费，到预计交房之日止。若超过本方案规定的预计交房之日，产权调换房屋还未交付的，按照增加 50% 的标准按季度支付临时安置补偿费。

选择产权调换的，停产停业期限按照过渡安置期限计算。

## 五、 未登记建筑的认定和补偿

### （一）未经登记建筑

未经登记建筑是指已建设但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

1. 未经登记建筑的建筑面积根据测绘单位出具的测绘报告予以确定。

2. 未经登记建筑的建设时间根据房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等能证明建筑建设时间的资

料综合判断后予以确定。建设时间由房屋所在社区证明，报街道城管部门核实，街道根据核实情况，确定未经登记建筑建设时间。

3. 对取得建设工程规划许可证，且按照许可内容建设的未经登记建筑，或者原房屋有合法房屋权属证书，拆除改建后的房屋未经登记，改建后的房屋建筑面积与原证载面积一致的部分，认定为未经登记的合法建筑。

4. 2004年9月20日以前，未取得建设工程规划许可证建成的未经登记建筑，或者未按照许可内容建设的超出部分，认定为历史遗留未经登记建筑。

### （三）未经登记建筑征收补偿

1. 认定为未经登记的合法建筑的，按照合法建筑补偿标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策；

2. 认定为历史遗留未经登记建筑的，对实际用途为非商业用途的，经认定后，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）1991年7月3日之前建成的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的95%给予补偿；

（2）1991年7月4日至2001年11月1日期间的建成的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的90%给予补偿；

（3）2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的85%给予补偿。

（4）对2004年9月20日以前未登记房屋且实际作为

商业门面使用的单位房屋，按照未登记办公用途房屋的价值给予补偿，同时给予经营性补助。

3. 对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

## 六、补偿方案执行

房屋征收部门与被征收人按照本方案的补偿标准和被征收房屋价值评估结果签订征收补偿协议。签约期限内，房屋征收部门与被征收人达不成补偿协议，由征收部门报请区人民政府按照方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人应在征收补偿协议签订之日起 15 日内完成移交手续。

本方案未尽事宜，依据国家、省、市有关国有土地上房屋征收与补偿的相关规定执行。

东西湖区人民政府

2019 年 4 月 19 日