

径河街华润啤酒片区旧城改建 房屋征收补偿安置方案

为加快东西湖区城市建设步伐，改变旧城区面貌，因公共利益需要，东西湖区人民政府拟对径河街华润啤酒片旧城改建范围内国有土地上房屋及附属物实施征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（武汉市政府 234 号令）有关规定，经东西湖区第九届人民代表大会第四次会议第三次全体会议通过，纳入 2015 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。

第一部分 基本情况

一、项目名称

径河街华润啤酒片区旧城改建项目

二、项目征收范围

项目征收范围径河街金山银湖湾东路以东、径河河岸以南、张柏路以西、北大附中以北，征收土地面积 340272.95 平方米(约合 510.4 亩)，其中 337170.45 平方米(约合 505.8 亩)土地用途为工业，3102.5 平方米(约合 4.6 亩)土地用途为住宅用地（具体征收范围以征收范围线为准）。

三、项目调查概况

此项目涉及被征收户 1 户企业，华润雪花啤酒（武汉）有限公司，征收总建筑面积为 125242.9 平方米，证载建筑面积为 108752.13 平方米，其中房屋灭失建筑面积 9098.53

平方米，实测房屋建筑面积 99653.60 平方米；未登记建筑 25589.30 平方米（具体数据以签订房屋征收补偿安置协议的实际面积为准，据实核算）。

四、房屋征收主体

东西湖区人民政府

五、房屋征收部门

东西湖区重点项目和房屋征收管理办公室

六、房屋征收实施单位

东西湖区人民政府径河街办事处

七、被征收人

被征收人指本项目征收红线内的房屋所有权人，即《房屋所有权证》证载的自然人或法人，为本次征收中的被征收人，即华润雪花啤酒（武汉）有限公司，法人王群。

八、房地产价格评估机构的选定

征收决定公告后，房屋征收部门组织被征收人以协商方式选定房地产价格评估机构（以下简称评估机构）；协商不成的，由房屋征收部门通过组织采取抽签方式确定。采取抽签方式确定的，应当由公证机关现场予以公证。

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一个月内

第二部分 征收补偿方式及标准

一、补偿方式

被征收房屋进行货币补偿，按如下方式补偿：

被征收房屋已登记面积货币补偿总额=房屋价值补偿+装饰装修补偿+附属设施补偿+搬迁补偿+停产停业损失补偿

二、补偿标准

1、房屋价值补偿

被征收房屋价值由评估机构通过评估确定。

2、装饰装修补偿

装饰装修价值由评估机构通过评估确定。

3、附属设施补偿

附属设施补偿由评估机构通过评估确定。

4、搬迁补偿

搬迁费由评估机构通过评估确定。

5、停产停业损失补偿

停产停业损失由评估机构通过评估确定。

第三部分 对未经登记房屋建筑面积的认定

一、经规划部门批准的，但未办理房屋所有权证和土地使用权证的，按照已登记房屋进行补偿。已登记面积按照规划部门批准的建筑面积认定，并在征收范围内向被征收人公布。

二、未经规划部门批准的房屋的认定

1、1991年7月3日前所建的未登记建筑按实际测量面积的90%确定补偿安置面积。

2、1991年7月3日至2001年1月1日所建的未登记建筑，按实际测量面积的70%确定补偿安置面积。

3、2001年1月1日后经有关部门认定的违法建筑和超

出批准期限的临时建筑，不予补偿。但配合征收部门进行房屋拆除的，给以一定的帮拆补助。

第四部分 其他

一、签约期限一个月（自本项目被征收房屋评估结果公告之日起计算）。

二、收取的房屋权属证件经有关部门鉴定、审核中如有虚假，所签订的《补偿协议》作废，被征收人应承担全部责任。

三、本方案未尽事宜，按照国务院 590 号令和武汉市人民政府 234 号令的有关规定执行。

四、本方案由东西湖区重点项目和房屋征收管理办公室负责解释。

武汉市东西湖区人民政府

2015年6月26日

