

吴家山街公路局片区旧城改建项目 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吴家山街公路局片区旧城改建国有土地房屋实施征收。根据国务院 590 号令《国有土地上房屋征收与补偿条例》和武汉市政府 234 号令《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》有关规定，经东西湖区第九届人民代表大会第一次会议第三次全体会议审议通过，纳入国民经济和社会发展规划。为了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

吴家山街公路局片区旧城改建项目

二、项目征收范围

吴家山街三秀路以东、田园南路以南、乐佳路以西、107 国道以北（具体征收范围以征收红线图为准）。

三、项目调查概况

此项目涉及被征收户 178 户，征收总建筑面积为 21418.25 平方米，已登记面积为 18605.87 平方米，其中，住宅 156 户，建筑面积 11496.95 平方米；商业服务 19 户，建筑面积 5953.68 平方米；办公 1 户，建筑面积 1155.24 平

平方米。未登记面积为 2812.38 平方米，其中，产权不明 2 户，建筑面积 21.91 平方米。

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

东西湖区人民政府吴家山街办事处

七、被征收人

被征收人指本项目征收红线内经确权的房屋所有人（自然人或法人），为本次征收中的被征收人。

1、被征收人死亡的，由继承人持相关法律文书办理房屋征收补偿安置手续，继承人不止一人的，可委托一名代表持公证后的委托书办理房屋征收补偿安置手续。

2、被征收人经人民法院认定为无民事行为能力，或限制民事行为能力的，由法定监护人代为办理房屋征收补偿安置手续。

3、被征收人不在本地的，应出具经公证的委托书原件，由委托书指定的受托人代为办理房屋征收补偿安置手续。

4、被征收房屋产权不明、房屋所有人下落不明或本人不在本地又没有委托代理人的，由征收实施单位提出安置补偿方案，对被征收房屋作出勘查记录、证据保全等手续，报房屋征收部门审核同意后实施征收。

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被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。采取摇号、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布之日起三个月内

第二部分 征收补偿方式

一、货币补偿

（一）住宅房屋货币补偿

被征收住宅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+临时安置补偿+补助+按期签约搬迁奖励

（二）商业用房货币补偿

被征收商业用房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+补助+按期签约搬迁奖励

（三）办公用房货币补偿

被办公用房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+临时安置补偿+按期签约搬迁奖励

二、产权调换

提供本项目改建地段的房屋进行产权调换，本着先签约先点选的原则，按照征收人与被征收人签订的协议先后顺序，在征收人提供的房源内，按其被征收房屋的核定面积，就近靠档对应选房。

（一）住宅房屋产权调换

提供 2 号楼及其他房屋作为住宅房屋还建房，建设期两年，交付标准与国家关于商品房建设标准一致。对选择产权调换的住宅房屋被征收人，按照被征收房屋经公示后核定的建筑面积进行产权调换，另给予装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁补偿、临时安置补偿、补助和按期签约搬迁奖励。

（二）商业用房产产权调换

提供 2 号楼及其他房屋作为商业用房还建房，建设期两年，交付标准与国家关于商品房建设标准一致。对选择产权调换的商业用房被征收人，按照被征收房屋经公示后核定的建筑面积进行产权调换，另给予装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁补偿、停产停业损失补偿、补助和按期签约搬迁奖励。

（三）办公用房产产权调换

提供 3 号楼及其他房屋作为办公用房还建房，建设期两年，交付标准与国家标准一致。对选择产权调换的办公用房被征收人，按照被征收房屋经公示后核定的建筑面积进行产权调换，另给予装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁补偿、临时安置补偿和按期签约搬迁奖励。

第三部分 房屋征收补偿标准

一、房屋价值补偿

被征收人选择货币补偿的，被征收房屋的市场价值由评估机构通过评估确定。

房屋价值补偿 = 房屋已登记建筑面积 × 评估市场单价

二、装饰装修补偿

被征收房屋实际装饰装修价值低于 30000 元的，由征收部门和被征收人协商确定。被征收人认为被征收房屋实际装饰装修价值超过 30000 元的，由被征收人书面申请评估机构通过评估确定。

三、附属设施补偿

1、电话移机费：216 元/部；

2、有线电视迁移费：380 元/户；

3、宽带网迁移费：308 元/户；

4、空调移机费：柜机 300 元/台，分体机 200 元/台，窗机 100 元/台；

5、热水器移机费：太阳能热水器迁移费 380 元/台，其他热水器迁移费 100 元/台；

6、电表：分表 150 元/块，民用独表 500 元/块，三相电表 800 元/块（直接对供电局交费的为独表，对集体单位交费的为分表，一户一表，以交费单据为凭）；

7、水表：分表 100 元/块，民用独表 500 元/块；

8、天然气迁移费按凭安装发票补偿。

备注：上述未列入的设备设施可按现行报装价补偿或由

评估机构通过评估确定。

四、搬迁补偿

征收住宅房屋，被征收人选择货币补偿方式的，给予被征收人一次性房屋搬迁费 600 元；被征收人选择产权调换方式的，给予被征收人一次性房屋搬迁费 1200 元。

征收商业及办公用房，搬迁费由评估机构通过评估确定。

五、临时安置补偿

征收住宅和办公等非生产经营性房屋，给予被征收人临时安置补偿费。临时安置补偿费按产权登记面积计算，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，临时安置补偿费不足 1000 元/月的按 1000 元/月计算，超过补偿协议规定的两年过渡期限的，增加 50%的临时安置补偿费。被征收人必须自行解决与承租户的合同。

1、被征收人选择货币补偿的，给予一次性 3 个月临时安置费。

2、被征收人选择房屋产权调换的，实行期房安置的，在过渡期间，未提供安置过渡房的，按规定应给予被征收人临时安置补偿费，过渡期限自签定征收安置补偿协议起算，截止到通知交房之日。

六、停产停业损失补偿

征收商业服务等生产经营性用房，造成被征收人停产停业损失的，按照被征收房屋评估价值的 5%给予停产停业损失补偿。

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房地产价格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。选择货币补偿的，停产停业期限按照 6 个月计算，选择产权调换的，停产停业期限按照过渡安置期限计算。

七、补助

（一）困难补助

被征收房屋家庭属低保户、残疾户、医保重症情形之一的每户补助 2 万元；既是低保户又是残疾户或医保重症户（双重或多重身份的）每户补助 4 万元封顶。同时，对低保户、残疾户、医保重症户家庭搬迁费增加 50% 发放，临时安置费增加 20% 发放。

低保户、残疾户、重症家庭由东西湖区民政、残联、街道及医保等相关部门出具有效证明确认，经公示无异议后，由征收人给付。

（二）住宅房屋购房补助

征收个人住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按照被征收房屋价值 20% 的标准给予补助。

（三）住宅房屋产权调换建筑面积补助

征收个人住宅房屋，被征收人选择产权调换的，房屋征收部门按照被征收房屋已登记建筑面积 12% 的标准给予补助。

应调换房屋面积=被征收房屋已登记建筑面积+建筑面

积补助

1、因户型不可分割的原因，实际选择的产权调换房屋的面积超出应调换房屋面积的：

(1) 超出面积在 10 平方米以内的，被征收人按 5600 元/平方米结算；

(2) 超出面积在 10 平方米以上 20 平方米以下的，被征收人按选择的还建房评估价结算。

(3) 因户型不可分割原因导致就近靠档必须超面积选房的，每户超出面积最多不能超过 20 平方米。

2、实际选择的产权调换房屋的面积不足应调换房屋面积的，按下述公式补偿：

$(\text{应调换房屋面积} - \text{实际调换房屋面积}) \times \text{被征收房屋评估市场单价} \times (1+20\%)$

(四) 经营性补助

征收住宅房屋，房屋实际用途为商业的（以下简称住改商），房屋用途按照住宅认定，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：

1、住改商房屋被征收人，在《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前，住宅已作为商业门面使用，且以该住宅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：

$\text{经营性补助} = \text{实际用于商业经营的房屋面积} \times (\text{商业房屋评估价} - \text{住宅房屋评估价}) \times 50\%$

2、住改商房屋被征收人，未持有工商营业执照或税务登记有关证件，但经所在社区和街道出具材料证明经营时间满 2 年的，对其实际用于经营的部分给予 600 元/平方米的经营性补助，最高不得超过 18000 元。

八、按期签约搬迁奖励

1、对按期签约并搬迁完毕的被征收人，自被征收房屋评估结果公告之日起，在签约期内签约并搬迁完毕的，给予 20000 元奖励；被征收人未在签约期限内签约并搬迁完毕的，不给予任何按期签约搬迁奖励。

2、签约期内选择产权调换的，实行“征一还一，不找差价”的优惠政策；超出签约期限的，按照还建房价值与被征收房屋价值结算差价。

第四部分 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。

第五部分 其他

一、该片区现状以居民区为主，基础设施落后，消防隐患突出，根据东西湖区人民政府对该片区改建的规划要求，该片区建成后将成为景观与功能共享，交通便利、现代化的宜居型居住区，彻底改变该片区基础设施落后的现状，提升居民的生活环境。

二、办理“两证”费用及承担的方式。被征收人选择产权调换的，“两证”可委托征收人统一办理，被征收人没有“两证”或缺少“一证”的，由被征收人承担“两证”或缺少“一证”的办证税、费。

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7月15日