

径河街严家渡片区旧城改建项目 房屋征收补偿方案

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严家渡片区旧城改建项目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）和《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）有关规定，经东西湖区第九届人民代表大会第五次会议审议通过，纳入 2016 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

径河街严家渡片区旧城改建项目

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 44666.89 平方米（约合 67 亩）（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 4 户企业，征收总建筑面积为 25444.48 平方米，证载建筑面积为 20432.98 平方米，未登

记建筑 5011.50 平方米（具体数据以签订房屋征收补偿协议的实际面积为准，据实核算）。

武汉东西湖啤酒集团股份有限公司，总建筑面积为 21793.58 平方米，证载建筑面积为 18418.69 平方米，其中住宅房屋证载建筑面积为 1990.54 平方米，办公房屋证载建筑面积为 1908.36 平方米（其中 370.14 平方米的办公房屋用房用于商业门面经营），商业服务房屋证载建筑面积为 10966.89 平方米，工交仓房屋证载建筑面积为 3197.99 平方米，其它房屋证载建筑面积为 354.91 平方米；未登记建筑面积 3374.89 平方米。

武汉智慧泉饮品有限公司，证载建筑面积为 459.38 平方米，性质为工交仓房屋，无未登记房屋。

武汉正广和饮用水有限公司，总建筑面积为 2564.87 平方米，证载建筑面积为 1554.91 平方米，性质为工交仓房屋；未登记建筑面积 1009.96 平方米。

华润雪花啤酒（武汉）有限公司全部为未登记房屋，建筑面积 626.65 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。

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，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

被征收房屋进行货币补偿，按如下方式补偿：

一、住宅房屋货币补偿

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

二、办公用房货币补偿

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

三、商业用房、工交仓及其它用途房屋货币补偿

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

第三部分 征收补偿标准

一、房屋价值补偿

被征收房屋价值由评估机构通过评估确定。

二、装饰装修补偿

装饰装修价值由评估机构通过评估确定。

三、附属设施补偿（包含不可搬迁资产）

附属设施补偿由评估机构通过评估确定。

四、搬迁补偿

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、办公用房，被征收人选择货币补偿的，按证载建筑面积给予一次性3个月临时安置补偿。临时安置补偿标准，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。

六、停产停业损失补偿

因征收生产经营性用房，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，可提请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，停产停业期限按照6个月计算。

七、补助

（一）住宅房屋购房补助

征收住宅房屋，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。

（二）经营性补助

征收办公用房，房屋实际用途为商业的，房屋用途以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准，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：

在《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前，已作为商业门面使用，且以该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，给予经营性补助，即：

经营性补助 = 实际用于商业经营的房屋面积 × (商业房屋评估价 - 证载登记用途房屋评估价) × 50%

第四部分 对未经登记房屋建筑面积的认定

对取得建设工程规划许可证，且按许可内容实施建设的未经登记建筑，认定为视为合法建筑。

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。

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。

一、认定为视为合法建筑的，按照已登记合法建筑给予补偿。

二、认定为历史无证房的，按照下列标准给予补偿：

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；

3、违法建筑或超过批准期限的临时建筑，依法予以拆除，不予补偿；当事人自行拆除的，可给予自拆补助。

第五部分 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，按照房屋征收与补偿有关规定执行。

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。

