

将军路街综合村二期二片旧城改建项目

房屋征收补偿方案

因将军路街综合村二期二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将军路街综合村二期二片房屋征收范围内国有土地上的房屋实施征收。该项目经东西湖区第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议通过，纳入 2023 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

将军路街综合村二期二片旧城改建房屋征收项目

（二）征收范围

位于将军三路以东、银花街以南、城际铁路以西、将军路北区域（详见房屋征收范围附图），房屋征收范围内的土地面积 176883.41 平方米（约合 265.32 亩）。

（三）被征收房屋情况

被征收人 26 户，征收总建筑面积 170668.07 平方米。其中，产权登记面积 34745.68 平方米；未经登记建筑的建筑面积 135922.39 平方米（具体数据以审计结果为准）。

（四）房屋征收部门

东西湖区城乡统筹发展服务中心

（五）房屋征收实施单位

东西湖区人民政府将军路街道办事处

（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包括产权登记面积、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。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

本项目房屋征收决定作出并公告后，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被征收人参加。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3个月内

（十一）房屋征收补偿依据的法律法规

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）
2. 《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）
3. 《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、第312号修订）
4. 《市人民政府关于印发<武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引>》（武政规〔2023〕7号）
5. 《住房和城乡建设部关于印发<国有土地上房屋征收评估办法>的通知》（建房〔2011〕77号）
6. 其他相关法律法规

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)地铁时代·常青城，位于东西湖区金银潭大道车场南路9号，土地用途为住宅用地，交房标准为毛坯现房。

(2)综保投仓储，位于走马岭街食品加工区，房屋用途为工交仓，交房标准为毛坯现房。

(3) 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）除征收个人住宅房屋以外的，按照被征收房屋价值与产权调换房屋价值结清差价；

（2）征收个人住宅房屋，同等面积产权调换房屋价值高于被征收房屋价值的，对产权调换房屋与被征收房屋相同建筑面积的部分不结算差价；同等面积产权调换房屋价值低于被征收房屋

价值的，对产权调换房屋与被征收房屋相同建筑面积的部分结算差价。

(3) 应调换面积=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)+建筑面积补助。

(4) 征收个人住宅房屋，因房屋结构不可分的原因导致就近靠档必须超面积选房的，原则上每户超出面积最多不能超过10平方米，超出应调换面积的部分，按被征收人选择的产权调换房屋市场评估价结算差价；被征收人实际选择的产权房屋面积不足应调换面积的，不足部分按被征收房屋评估单价结算差价。

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与被征收房屋价值评估时点一致。

对房屋评估价值有异议的，应当自评估结果公告或收到评估结果之日起10个工作日内，向选定的房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10个工作日内，向市房地产估价师协会房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

四、征收补偿的内容和标准

(一) 货币补偿方式

被征收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+相应的补助+附属物及附属设施补偿+按期签约搬迁奖励

被征收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+相应的补助+附属物及附属设施补偿+按期签约搬迁奖励

被征收商业用房货币补偿总额=房屋价值补偿+装饰装修补偿+停产停业损失补偿+搬迁补偿+相应的补助+附属物及附属设施补偿+按期签约搬迁奖励

被征收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+相应的补助+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

征收个人住宅，装饰装修价值在 500 元 / 平方米以内的（含 500 元 / 平方米）由实施单位和被征收人协商确定。征收个人住宅超过 500 元 / 平方米或协商不成的以及征收非个人住宅的，由选定的房地产价格评估机构对被征收房屋装修进行评估，确定装修补偿价值。

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价格评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

征收个人住宅房屋，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）不足 60 平方米，按照建筑面积 60 平方米计算临时安置补偿费。

4. 停产停业损失补偿

征收商业用房及工交仓用房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、经认定为合法建筑、经认定为工交仓用房历史遗留未经登记建筑，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

征收个人住宅房屋，给予被征收人房屋搬迁费 1000 元。

征收办公用房、其它用房、商业用房及工交仓用房的搬迁补偿，由选定的评估机构评估确定。

6. 货币补助

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。

7. 保底补偿

征收个人住宅房屋，建筑面积不足 40 平方米（涉及房屋所有权共有的，房屋建筑面积合并计算），且为被征收人唯一住房的，按照 40 平方米给予征收补偿。

8. 小户型住房困难补助

征收个人住宅房屋，建筑面积不足 60 平方米（涉及房屋所有权共有的，房屋建筑面积合并计算）且为被征收人唯一住房，被征收人选择货币补偿的，可以给予住房困难补助。补助标准为：建筑面积为 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 1 个平方米，补助标准降低 5%。

9. 改变房屋用途补助

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或认定用

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：

经营性补助 = 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评估单价) × 50%。

10. 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（含配偶、子女、父母，下同），按 20000 元/户给予补助；对身体残疾并持残疾证的被征收人，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，按 20000 元/人给予补助；对女方年满 49 周岁且独生子女死亡家庭，按 20000 元/户给予补助。被征收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。

11. 附属物及附属设施补偿

（1）附属物补偿

构筑物补偿（含楼顶搭建、楼道等公共部分搭建、暗楼及外挑搭建等），按照其重置价给予补偿，重置价标准由选定的房地产价格评估机构评估确定。

（2）附属设施补偿标准

方式一：

水表安装费分表 100 元/块，独表 500 元/块；

电表安装费分表 150 元/块，独表 500 元/块，三相电表按报装价补偿（提供单据）；

有线电视迁移费 380 元/户；

空调迁移费柜机 500 元/台、分体机 300 元/台、窗机 200 元/台；

电话移机费 216 元/部；

宽带网迁移费 308 元/部；

管道煤气报装费 2300 元/户，超过 2300 元的按票据据实补偿；

太阳能热水器迁移费 380 元/台，其他热水器迁移费 100 元/台；

无烟灶台 800 元/个；

其他设施由评估机构评估确定补偿费。

方式二：

附属设施包干补偿费 4000 元。

由被征收人从以上两种方式中任选其一。

12. 按期签约搬迁奖励

（1）对选择货币补偿的个人住宅房屋被征收人，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 90 日内签订补偿协议并上交房屋权属证书且按期搬迁的，按被征收房屋价值补偿的 10% 给予奖励。

（2）对选择货币补偿的非个人住宅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 90 日内签订补偿协议并上交房屋权属证书且按期搬迁的，给予被征收房屋价值的 1% 作为奖励，奖励超过 100 万元的按照 100 万元计算。

（3）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。

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、保底补偿、小户型住房困难补助、改变房屋用途补助、生活困难补助、附属物及附属设施补偿的补偿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房源为期房的住宅房屋等非生产经营性用房被征收人，房屋征收部门从被征收人签约搬迁之日起，预先一次性支付 3 个月临时安置补偿费，其余的按季度支付，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。征收个人住宅，对选择房屋产权调换住宅房屋为现房或者毛坯期房的被征收人，另给予 3 个月临时安置补偿费。

选择产权调换的，停产停业期限按照过渡安置期限计算。征收个人住宅房屋，给予被征收人房屋搬迁费 2000 元。

3. 建筑面积补助

对选择产权调换的住宅房屋被征收人给予建筑面积补助，建筑面积补助为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）的 12%。

4. 按期签约搬迁奖励

（1）对选择产权调换的个人住宅房屋的被征收人，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 90 日内签订补偿协议并上交房屋权属证书且按期搬迁的，按被征收房屋价值补偿的 2% 给予奖励。

（2）对选择产权调换的非个人住宅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 90 日内签订补偿协议并上交房屋权属证书且按期搬迁的，给予被征收房屋价值的 1% 作为奖励，奖励超过 100 万元的按照 100 万元计算。

（3）超出签约期限的不予奖励。

五、未经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，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）2004年9月20日以前，未取得建设工程规划许可证建设的历史遗留未经登记建筑，或者未按照许可内容建设的超出部分，对实际用途为非商业用途的个人房屋（不含单位转让至人名下的房屋），经认定后，按照下列标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励：

1991年7月3日之前建成的，按照房屋实际用途价值的95%给予补偿；

1991年7月4日至2001年11月1日期间建成的，按照房

屋实际用途价值的 90%给予补偿;

2001 年 11 月 2 日至 2004 年 9 月 20 日期间建成的, 按照房屋实际用途价值的 85%给予补偿。

(2) 2004 年 9 月 20 日以前, 未取得建设工程规划许可证建设的历史遗留未经登记建筑, 或者未按照许可内容建设的超出部分, 对实际用途为工交仓的单位房屋, 经认定后, 按照下列标准给予补偿, 并给予相应的补助、奖励:

1991 年 7 月 3 日之前建成的, 按照房屋实际用途价值的 95%给予补偿;

1991 年 7 月 4 日至 2001 年 11 月 1 日期间建成的, 按照房屋实际用途价值的 90%给予补偿;

2001 年 11 月 2 日至 2004 年 9 月 20 日期间建成的, 按照房屋实际用途价值的 85 %给予补偿。

(3) 2004 年 9 月 20 日以前, 未取得建设工程规划许可证建设的历史遗留未经登记建筑, 或者未按照许可内容建设的超出部分, 对实际用途为非商业用途的单位房屋 (不含工交仓), 经认定后, 按照下列标准给予补偿, 并给予相应的补助、奖励:

1991 年 7 月 3 日之前建成的, 按照房屋实际用途价值的 50%给予补偿;

1991 年 7 月 4 日至 2001 年 11 月 1 日期间建成的, 按照房屋实际用途价值的 45%给予补偿;

2001 年 11 月 2 日至 2004 年 9 月 20 日期间建成的, 按照房屋实际用途价值的 40%给予补偿。

(4) 2004 年 9 月 20 日以前, 未取得建设工程规划许可证建设的历史遗留未经登记建筑, 或者未按照许可内容建设的超出部分, 对实际用途为商业用途的个人房屋 (不含单位转让至个人名下的房屋), 经认定后, 按照下列标准给予补偿, 并给予相应的补助、奖励:

1991 年 7 月 3 日之前建成的, 按照住宅用途价值的 95% 给予补偿;

1991 年 7 月 4 日至 2001 年 11 月 1 日期间建成的, 按照住宅用途价值的 90% 给予补偿;

2001 年 11 月 2 日至 2004 年 9 月 20 日期间建成的, 按照住宅用途价值的 85% 给予补偿。

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被征收房屋, 符合《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第三十二条规定的, 按照住宅用途和本条第 (4) 项的比例标准予以认定和补偿, 同时给予改变房屋用途的补助。

(5) 2004 年 9 月 20 日以前, 未取得建设工程规划许可证建设的历史遗留未经登记建筑, 或者未按照许可内容建设的超出部分, 对实际用途为商业用途的单位房屋, 经认定后, 按照下列标准给予补偿, 并给予相应的补助、奖励:

1991 年 7 月 3 日之前建成的, 按照办公用途价值的 60% 给予补偿;

1991 年 7 月 4 日至 2001 年 11 月 1 日期间建成的, 按照办公用途价值的 55% 给予补偿;

2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的，按照办公用途价值的50%给予补偿。

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被征收房屋，符合《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》第六十二条规定的，按照办公用途和本条第（5）项的比例标准予以认定和补偿，同时给予改变房屋用途的补助。

3.经认定为历史遗留未经登记建筑的装饰装修补偿、临时安置补偿、停产停业损失补偿、搬迁补偿、货币补助、保底补偿、小户型住房困难补助、改变房屋用途补助、建筑面积补助，在1991年7月3日之前建成的，按照测量面积的95%计算补偿及补助；1991年7月4日至2001年11月1日期间建成的，按照测量面积的90%计算补偿及补助；2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的，按照测量面积的85%计算补偿及补助。

4.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

（一）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，或者被征收房屋所有权人不明确的，以及下落不明的，由房屋征收部门报请东西湖区人民政府依据《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

有关规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。

（二）本项目作出房屋征收补偿决定并公告后，被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由东西湖区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（三）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。

（四）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。

武汉市东西湖区人民政府

2023年10月27日



