**柏泉杜公湖南片旧城改建项目**

**房屋征收补偿方案**

(征求意见稿)

因公共利益需要，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》等相关规定，东西湖区人民政府拟对柏泉杜公湖南片旧城改建项目征收范围内国有土地上房屋实施征收。为依法开展房屋征收工作，保障被征收人合法权益，结合武汉市东西湖区实际，制定本方案。

**一、基本情况**

**（一）项目名称**

柏泉杜公湖南片旧城改建项目。

**（二）征收范围**

柏泉杜公湖南片旧城改建项目红线范围内（详见房屋征收范围图）

**（三）被征收房屋现状**

被征收人约70户，被征收房屋建筑面积共154441.41平方米。其中，登记房屋的建筑面积114093.23平方米，未登记房屋的建筑面积40348.18平方米（具体数据以审计结论为准）。

**（四）房屋征收部门**

武汉市东西湖区城乡统筹发展服务中心。

**（五）房屋征收实施单位**

武汉市东西湖区人民政府柏泉街道办事处。

**（六）被征收人**

被征收人是指被征收房屋所有权人。被征收房屋所有权人为征收决定公告之日合法有效不动产权属证书记载的权利人及经认定的未经登记建筑的合法权利人。

**（七）被征收房屋建筑面积和用途**

被征收房屋建筑面积按照不动产权属证书记载的建筑面积、经认定为未经登记的合法建筑面积、经认定为历史遗留未经登记建筑并按规定折算后的建筑面积三项之和确定。

被征收房屋的建筑面积和房屋用途，以不动产登记机构颁发的不动产权属证书的记载为准；不动产权属证书未记载或者记载与不动产登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误以外，以不动产登记簿（或房屋登记档案）为准。

未经登记建筑调查、认定、处理按本方案第五条处理。

**（八）房地产价格评估机构**

房屋征收决定公告后，房屋征收部门组织被征收人协商选定房地产价格评估机构（以下简称评估机构）；协商不成的，通过摇号方式选定。

实行协商方式选定评估机构的，以征求意见表的形式进行，被征收人应当在规定期限内，将填写的征求意见表交房屋征收部门统计、核定。被征收人选择同一家评估机构的比例达三分之二及以上的，视为协商选定，房屋征收部门公布选定结果。

实行摇号方式选定评估机构的，应当经公证机构现场进行公证，房屋征收部门公布选定结果。

**（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布之日起2个月内。

**（十一）征收补偿依据**

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322号）。

4.《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）。

5.其他相关法律、法规。

**二、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的，房屋征收部门按照货币补偿方式计算的价格，向被征收人支付补偿。

**（二）房屋产权调换**

被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门提供产权调换房屋。

**1.产权调换房源**

（1）柏泉还建房，位于东西湖区东柏路以北、睡虎山西路以东，房屋用途为住宅，交房标准为毛坯现房。

（2）将军新村四期、五期，位于东西湖区将军路街将军新村四期、五期，房屋用途为商铺，交房标准为毛坯现房。

（3）房屋征收部门按照补偿实际需要筹集的其他房源。

**2.选房原则**

实行先签约、先选房原则。被征收人按照签订征收补偿协议的先后顺序，选择产权调换房屋。

**3.结算方式**

（1）征收个人住宅房屋，同等建筑面积的产权调换房屋价值高于被征收房屋价值，对产权调换房屋与被征收房屋相等建筑面积部分不结算差价；同等建筑面积的产权调换房屋价值低于被征收房屋价值，对产权调换房屋与被征收房屋相等建筑面积部分结算差价。

（2）应当调换面积为：被征收房屋建筑面积+建筑面积补助。

（3）征收个人住宅房屋，因房型不可分割原因，导致产权调换房屋面积大于应当调换面积的，原则上每户最多不能超出面积30平方米。产权调换房屋面积与应当调换面积差异在15平方米及以内的部分，按照被征收房屋评估单价的标准结算差价；产权调换房屋面积与应当调换面积差异在15平方米以上（不含15平方米）至30平方米范围的部分，按照产权调换房屋评估单价的标准结算差价。

（4）征收非个人住宅房屋，按照被征收房屋价值与产权调换房屋价值结清差价。

**三、被征收房屋与产权调换房屋价值**

被征收房屋价值与产权调换房屋价值，由评估机构依据《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。

被征收人对房屋评估价值有异议的，应当自评估结果公告或者收到评估结果之日起十个工作日内，向评估机构申请复核评估。对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起十个工作日内，向武汉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、补偿范围和标准**

**（一）选择货币补偿**

被征收房屋为住宅的货币补偿总额：房屋价值补偿+装饰装修价值补偿+临时安置补偿+搬迁费+货币补助+住房困难补助+改变房屋用途补助+生活困难补助+构筑物及附属设施补偿+签约搬迁奖励。

被征收房屋为办公用房及其他非生产经营性用房的货币补偿总额：房屋价值补偿+装饰装修价值补偿+临时安置补偿+搬迁费+构筑物及附属设施补偿+签约搬迁奖励。

被征收房屋为生产经营性用房的补偿总额：房屋价值补偿+装饰装修价值补偿+停产停业损失补偿+搬迁费+构筑物及附属设施补偿+签约搬迁奖励。

**1.房屋价值补偿**

被征收房屋评估单价×被征收房屋建筑面积。

**2.装饰装修价值补偿**

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）由征收实施单位和被征收人协商确定。协商不成或者征收非个人住宅的，由选定的房地产价格评估机构对被征收房屋装饰装修价值进行评估，确定装饰装修价值补偿。

**3.临时安置补偿**

被征收房屋为住宅、办公用房及其他非生产经营性用房的，一次给予被征收人三个月的临时安置补偿费。

被征收房屋为个人住宅，建筑面积不足六十平方米的，按照建筑面积六十平方米计算临时安置补偿费。

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**

被征收房屋为生产经营性用房，造成被征收人停产停业损失的，给予被征收房屋价值5%的补偿，应当符合下列条件：

（1）被征收房屋办理不动产权属证书或者经认定为合法建筑、经认定为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从事经营，营业执照记载的住所（经营场所）为被征收房屋；

（3）办理税务登记并有纳税凭证。

被征收人认为其停产停业损失超过被征收房屋价值5%的，可以书面提请房屋征收部门委托的评估机构，按照房屋被征收前三年的效益情况、停产停业期限等，对停产停业损失进行评估，并按照评估结果给予补偿，停产停业期限按照六个月计算。

**5.搬迁费**

被征收房屋为个人住宅，给予被征收人搬迁费1000元。

被征收房屋为生产经营性用房、办公用房及其他非生产经营性用房，给予被征收人搬迁费（包括因搬迁导致无法恢复使用的设备补偿），按照评估机构评估结果确定。

**6.保底补偿**

征收个人住宅房屋，被征收房屋建筑面积不足四十平方米（所有权共有的建筑面积合并计算），且为被征收人唯一住房的，按照四十平方米给予征收补偿。

**7.货币补助**

被征收房屋为个人住宅，按照被征收房屋价值1%的标准，给予被征收人货币补助。

**8.住房困难补助**

被征收房屋为个人住宅，建筑面积不足六十平方米（权利共有的建筑面积合并计算），且为被征收人唯一住房的，给予被征收人住房困难补助。补助标准为建筑面积四十平方米及以下，按照被征收房屋价值的10%；建筑面积四十平方米以上，每增加一平方米，降低0.5%。

**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：

被征收房屋在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或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**

被征收人（含配偶、子女、父母，下同）生活特别困难且被纳入城市居民最低生活保障的，按照20000元/户给予补助。被征收人身体残疾并持残疾证的，按照20000元/人给予补助。被征收人患重症并持有重症诊断证明的，按照20000元/人给予补助。被征收人户女方年满49周岁且独生子女死亡的，按照20000元/户给予补助。

被征收人户同时有以上多项情形的，生活困难补助可以累加，但每户最高不超过60000元。

**11.构筑物及附属设施补偿**

**（1）构筑物补偿**

楼顶、楼道等公共部分的搭建，暗楼，房屋夹层，外挑搭建等构筑物，按照重置价给予补偿。重置价标准按照评估机构评估结果确定。

**（2）附属设施补偿由被征收人从以下两种方式中任选其一**

**附属设施补偿方式一**

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；

其他设施补偿按照评估机构评估结果确定。

**附属设施补偿方式二**

按照4000元/户包干价的标准，给予被征收人附属设施补偿费。

**12.签约搬迁奖励**

被征收房屋为个人住宅，被征收人自被征收房屋评估结果公布之日起30日内签订征收补偿协议，并依约完成腾退搬迁的，按被征收房屋价值补偿的1%给予奖励。

被征收房屋为生产经营性用房、办公用房及其他非生产经营性用房，被征收人自被征收房屋评估结果公布之日起30日内签订征收补偿协议，并依约完成腾退搬迁的，按被征收房屋价值的1%给予奖励，奖励超过100万元的按照100万元计算。

超出签约期限的不予奖励。

**（二）选择产权调换**

被征收房屋为住宅的补偿总额为：产权调换房屋+装饰装修价值补偿+临时安置补偿+搬迁费+建筑面积补助+改变房屋用途补助+生活困难补助+构筑物及附属设施补偿+签约搬迁奖励。

被征收房屋为办公用房及其他非生产经营性用房的补偿总额：产权调换房屋+装饰装修价值补偿+临时安置补偿+搬迁费+构筑物及附属设施补偿+签约搬迁奖励。

被征收房屋为生产经营性用房的补偿总额：产权调换房屋+装饰装修价值补偿+停产停业损失补偿+搬迁费+构筑物及附属设施补偿+签约搬迁奖励。

**1.房屋价值补偿**

被征收人选择产权调换，由房屋征收部门提供产权调换房屋。征收非住宅房屋，经与被征收人协商一致，可以用不同用途的房屋调换，并按照房屋价值结算差价。

**2.其他补偿**

装饰装修价值补偿、保底补偿、改变房屋用途补助、生活困难补助、构筑物及附属设施补偿的范围、标准与选择货币补偿相同。

**3.临时安置补偿**

产权调换房屋交付前，按照补偿协议约定的临时安置期限，按季度给予被征收人临时安置补偿费。

征收个人住宅的，对选择产权调换住宅房屋为现房的被征收人，按照3个月临时安置期限，给予临时安置补偿费；对选择产权调换住宅房屋为期房的被征收人，按照补偿协议约定的临时安置期限给予临时安置补偿费，产权调换房屋交付后，另行奖励3个月临时安置补偿费。

被征收房屋为个人住宅，建筑面积不足六十平方米的，按照建筑面积六十平方米计算临时安置补偿费。

临时安置补偿费按照评估机构评估结果确定。超过征收补偿协议约定的临时安置期限未交付房屋的，按照增加50%的标准支付临时安置补偿费，按照每季度支付。

**4.搬迁费**

被征收房屋为个人住宅，给予被征收人搬迁费2000元。

被征收房屋为生产经营性用房、办公用房及其他非生产经营性用房，给予被征收人搬迁费（包括因搬迁导致无法恢复使用的设备补偿），按照评估机构评估结果确定。

**5.停产停业损失补偿**

被征收房屋为生产经营性用房，停产停业损失补偿标准与选择货币补偿相同，停产停业期限按照临时安置期限计算。

**6.建筑面积补助**

被征收房屋为住宅，被征收房屋建筑面积公摊系数低于产权调换房屋建筑面积公摊系数的，按照被征收房屋建筑面积的10%标准给予建筑面积补助。其中，9层及以下的被征收房屋调换为18层及以上的，建筑面积补助按照被征收房屋建筑面积的12%标准计算。

**6.签约搬迁奖励**

被征收房屋为个人住宅，被征收人自被征收房屋评估结果公布之日起30日内签订征收补偿协议，并依约完成腾退搬迁的，按被征收房屋价值补偿的2%给予奖励。

被征收房屋为生产经营性用房、办公用房及其他非生产经营性用房，被征收人自被征收房屋评估结果公布之日起30日内签订征收补偿协议，并依约完成腾退搬迁的，按被征收房屋价值的1%给予奖励，奖励超过100万元的按照100万元计算。

超出签约期限的不予奖励。

**五、未经登记建筑**

**（一）认定**

1.征收实施单位与房屋管理、城管执法、规划、土地、建设等主管部门按照各自的工作职责对征收范围内未经登记建筑的情况进行调查、认定和处理。

2.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。

**3.**建筑面积按照测绘单位的测绘报告确定。

**4.**建设时间由征收实施单位依据房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘、卫星图片等能证明的资料综合判断核实确定。

**5.**对取得建设工程规划许可证，且按照许可内容建设的历史遗留未经登记建筑，或者原房屋有合法不动产权属证书，拆除新建，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。

**6.**2004年9月20日前建成，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可内容建设的超出部分面积，认定为历史遗留未经登记建筑。

**（二）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，实际用途为非商业用途的个人房屋（不含单位转让给个人的房屋），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日前建成，按照房屋实际用途价值的95%；

（2）1991年7月4日至2001年11月1日期间建成，按照房屋实际用途价值的90%；

（3）2001年11月2日至2004年9月20日期间建成，按照房屋实际用途价值的85%。

**3.**认定为历史遗留未经登记建筑的，实际用途为工交仓的单位房屋，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日前建成，按照房屋实际用途价值的95%；

（2）1991年7月4日至2001年11月1日期间建成，按照房屋实际用途价值的90%；

（3）2001年11月2日至2004年9月20日期间建成，按照房屋实际用途价值的85%。

**4.**认定为历史遗留未经登记建筑的，实际用途为非商业用途的单位房屋（不含工交仓），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日前建成，按照房屋实际用途价值的50%；

（2）1991年7月4日至2001年11月1日期间建成，按照房屋实际用途价值的45%；

（3）2001年11月2日至2004年9月20日期间建成，按照房屋实际用途价值的40%。

**5.**认定为历史遗留未经登记建筑的，实际用途为商业用途的个人房屋（不含单位转让给个人的房屋），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日前建成，按照住宅用途房屋价值的95%；

（2）1991年7月4日至2001年11月1日期间建成，按照住宅用途房屋价值的90%；

（3）2001年11月2日至2004年9月20日期间建成，按照住宅用途房屋价值的85%。

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，按照住宅用途和本项规定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。

**6.**认定为历史遗留未经登记建筑的，实际用途为商业用途的单位房屋，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，按照办公用途房屋价值的60%给予补偿；

（2）1991年7月4日至2001年11月1日期间建成的，按照办公用途房屋价值的55%给予补偿；

（3）2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的，按照办公用途房屋价值的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，按照办公用途和本条规定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。

**7.**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、搬迁费、货币补助、保底补偿、住房困难补助、改变房屋用途补助、建筑面积补助等相关补偿和补助，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。

**8.**对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

**9.**房屋价值按照评估机构评估结果确定。

**六、补偿决定及强制执行**

房屋征收部门与被征收人按照本方案的补偿范围、标准和被征收房屋价值等签订征收补偿协议。房屋征收部门与被征收人在签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请武汉市东西湖区人民政府，依法作出补偿决定，在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

武汉市东西湖区人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿决定规定的搬迁期限内完成搬迁。

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，由武汉市东西湖区人民政府依法申请人民法院强制执行。

**七、附则**

本方案由房屋征收部门负责解释；未尽事宜，按照国有土地上房屋征收与补偿的其他相关规定执行。

本方案自公布之日起执行。

武汉市东西湖区人民政府

2025年4月15日