

汉阳区桥梁学校片旧城改建项目房屋征收补偿方案 征求意见的公告

桥梁学校片被征收人、公有房屋承租人、其他社会公众：

根据《国有土地上房屋征收和补偿条例》（中华人民共和国国务院第590号令）、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（湖北省人民政府第380号令）、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（武汉市人民政府第275号令）以及《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》（武政规〔2018〕6号）的规定，现拟在征收范围内公布《汉阳区桥梁学校片旧城改建项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《补偿方案》），征求公众意见，征求意见的时间为2023年1月10日至2023年2月9日（共计30日）。

征求意见期间，被征收人、公有房屋承租人及其他社会公众可以到房屋征收现场办公地点汉阳区桥梁学校片旧城改建项目房屋征收指挥部领取《补偿方案》的征求意见表，并在征求意见期间认真填写，经本人签字后提交至房屋征收现场办公地点。逾期未提交本人签字的《征求意见表》，视为认可征收补偿方案符合条例规定，同意征收补偿方案。

征求意见期满后，我们将对收集到的意见和建议进行汇总、研究，对《补偿方案》进行修改和完善，并将修改情况进行公布。

感谢您的支持和参与。

附件：汉阳区桥梁学校片旧城改建项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）

武汉市汉阳区人民政府

2023年1月10日

附件

汉阳区桥梁学校片旧城改建项目房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

(征求意见时间：2023年1月10日～2023年2月9日)

根据《国有土地上房屋征收和补偿条例》(中华人民共和国国务院第590号令)、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(湖北省人民政府第380号令)、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(武汉市人民政府第275号令)以及《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》(武政规〔2018〕6号)等相关规定,汉阳区人民政府拟对桥梁学校片旧城改建项目国有土地上的房屋实施征收,该项目已纳入汉阳区国民经济和社会发展年度计划,为依法实施房屋征收与补偿工作,保障该项目征收范围内被征收人合法权益,结合汉阳区和本项目实际情况,制定本房屋征收补偿方案(以下简称《方案》)。现将该项目房屋征收补偿方案(征求意见稿)公布如下:

第一章 项目基本情况

一、项目名称

汉阳区桥梁学校片旧城改建项目

二、项目征收范围

本项目位于鹦鹉大道与桥机一路交汇处,具体征收范围详见附图

三、房屋征收主体

武汉市汉阳区人民政府

四、房屋征收部门

武汉市汉阳区城区改造更新局

五、房屋征收实施单位

武汉市汉阳区人民政府鹦鹉街道办事处

六、项目调查概况

本项目征收总户数约为631户,建筑面积约16万平方米,数据最终以审计结果为准。

七、被征收人、公有房屋承租人

被征收人是指被征收房屋的所有权人，被征收人以征收决定公告之日合法有效的房屋权属证书登记的所有权人为准。

公有房屋承租人是指与公有房屋的产权人或管理人建立租赁关系，并执行政府规定标准租金的承租人，公共租赁住房、廉租住房的承租人除外。公有房屋承租人以租用公有房屋凭证为准。

八、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和房屋用途，以不动产登记机构颁发的房屋所有权证或不动产权证的标注为准；房屋所有权证或不动产权证未标注的或者标注与房屋登记簿或不动产登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿或不动产登记簿确有错误外，以房屋登记簿或不动产登记簿标注的面积和用途为准。

九、房地产价格评估机构（以下简称评估机构）

评估机构由被征收人、公有房屋承租人协商选定；协商不成的，通过投票或者摇号等方式确定。

被征收人、公有房屋承租人协商选定评估机构的，由房屋征收部门委托房屋征收实施单位组织。协商方式以征求意见表的形式进行，被征收人、公有房屋承租人应当在规定期限内将征求意见表交由房屋征收实施单位统计、核实。在7个工作日内三分之二以上的被征收人、公有房屋承租人选择同一家评估机构的，视为协商选定，由房屋征收部门公布协商选定结果。7个工作日内被征收人、公有房屋承租人协商不成，采取投票方式确定评估机构的，参与投票的被征收人、公有房屋承租人人数应当不少于被征收人、公有房屋承租人总数的三分之二，半数以上参与投票的被征收人、公有房屋承租人选择同一家评估机构的，视为投票确定。

采取投票、摇号等方式确定评估机构的，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。

十、评估时点

本项目评估时点为房屋征收决定公告之日。

十一、征收签约期限

本项目征收签约期限为3个月，自被征收房屋评估结果公告之日起计算。

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在本《方案》确定的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，由征收部门报请汉阳区人民政府依

照《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》和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关规定，按照本《方案》作出征收补偿决定。

第二章 征收补偿方式

一、被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。征收公有住宅房屋的，补偿方式由公有房屋承租人选择。

二、货币补偿方式

1. 被征收人选择货币补偿方式的，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，另给予被征收人装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖励。

2. 选择货币补偿的被征收人、公有房屋承租人，房屋征收部门暂提供以下团购商品房供其自行选购。

(1) 国博新城 D10 地块商品房：位于汉阳区新五里地区，交付标准为毛坯，均价为 12300 元/平方米，系现房。

(2) 纽宾凯 K3 地块商品房：位于汉阳区汉阳大道与永丰路交汇处西北侧，交付标准为毛坯，均价为 16846 元/平方米，系现房。

(3) 广电兰亭盛荟商品房：位于汉阳区东临江堤中路，西接连通港路，北面为四新北路，南侧为四新大道，系现房，交付标准为精装修，均价约 15000 元/平方米（含装修费约 2500 元/平方米）。申请购买该团购商品房的，根据选定的房屋建筑面积给予 2000 元/平方米的装修专项补助。

(4) 其他：房屋征收部门根据征收工作实际需要提供的其他房源。

选择购买团购商品房的被征收人、公有房屋承租人，本着先签约先受益的原则，按照签约时间顺序选房。

三、产权调换方式

1. 被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门提供以下用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价，另给予被征收人装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖

励。

2. 产权调换住宅房源基本情况:

(1) 汉江苑三期限价商品房: 位于汉阳区琴台大道原汉阳一砖厂, 交付标准为毛坯, 均价约 4800 元/平方米, 系现房。

(2) 黄金花园限价商品房: 位于汉阳区百威路 11 号, 交付标准为毛坯, 均价约 5163 元/平方米, 系现房。

(3) 保和汉水湾限价商品房: 位于汉阳区永丰街办事处琴台大道仙女山公交站处, 交付标准为毛坯, 均价约 5254 元/平方米, 系现房。

(4) 其他: 房屋征收部门根据征收工作实际需要可提供的其他房源。

3. 产权调换非住宅房源基本情况:

(1) 琴台天地商业办公: 位于汉阳区琴台大道雨淋山庄东侧约 60 米处, 交付标准为毛坯, 均价约 12162 元/平方米, 系期房, 预计交房时间: 2023 年 4 月 30 日。选择该产权调换房屋, 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给予适当补助, 补助标准以最终评估结果为准, 原则上不高于被征收房屋价值的 10%。

(2) 其他: 房屋征收部门根据征收工作实际需要可提供的其他非住宅房源。

4. 选房原则

本着先签约搬迁先受益的原则, 按被征收人签约并完成搬迁的时间顺序, 按照就近靠档、一户一套的原则选择产权调换住宅房源;

四、征收直管、自管公有房屋补偿

1. 征收公有住宅房屋, 公有房屋承租人可以获得征收补偿, 补偿方式由公有房屋承租人选择。符合房改条件的, 应当先进行房改, 房屋征收部门对房改后的所有权人进行征收补偿, 并与所有权人签订房屋征收补偿协议; 不符合房改条件的, 补偿方式和标准如下:

选择货币补偿的, 租赁关系终止, 给予公有房屋承租人被征收房屋价值 90% 的补偿, 给予被征收人被征收房屋价值 10% 的补偿。

选择房屋产权调换的, 房屋征收部门与被征收人签订房屋产权调换协议, 被征收人与公有房屋承租人签订房屋租赁协议, 继续保持租赁关系。

2. 征收公有非住宅房屋, 被征收人选择产权调换的, 房屋征收部门与被征收人签

订房屋产权调换协议，被征收人与公有房屋承租人签订房屋租赁协议，继续保持租赁关系。

被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止，给予公有房屋承租人被征收房屋价值70%的补偿，给予被征收人被征收房屋价值30%的补偿。

3. 房管部门依法托管、代管或者经房管部门决定带户发还给产权人的落私产、文革产，且该房屋已作为直管公房或者自管公房出租的，对房屋所有权人按被征收房屋价值100%给予补偿，对住宅房屋承租人按被征收房屋价值90%给予补偿，对非住宅房屋承租人按被征收房屋价值70%给予补偿。

第三章 征收补偿内容及标准

一、补偿

（一）被征收房屋价值补偿

被征收房屋价值由本项目的评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

被征收房屋价值补偿=被征收房屋建筑面积（产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史无证房的建筑面积之和）×被征收房屋评估综合单价（其中认定为历史无证房按折扣后计取）。

（二）房屋装修补偿

被征收住宅房屋室内装饰装修价值补偿在600元/m²（含600元/m²）以内的，由征收当事人协商确定，协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定；被征收非住宅房屋室内装饰装修价值补偿由评估机构通过评估确定。

（三）附属设施补偿

1. 电话移机费（报装费）：216元/部；
2. 宽带移机费（报装费）：308元/部；
3. 有线电视迁移费：380元/户；
4. 空调移机费：柜机500元/台、分体机300元/台、窗机200元/台；
5. 热水器迁移费：300元/台；
6. 电表：分表150元/块，独表500元/块；

7. 水表：分表 100 元/块，独表 240 元/块；

以上 7 项按打包价 3000 元予以补偿，超出部分按票据据实补偿。

8. 管道煤气报装费按 3000 元/户给予补偿，报装费超出 3000 元的，按票据据实补偿；

9. 太阳能热水器迁移费按 1500 元/户给予补偿；

10. 三相电表按现报装单据给予补偿；

11. 地水表按现报装单据给予补偿；

12. 无烟灶台按 1000 元/个给予补偿；

13. 构筑物及其它设施由评估机构评估确定补偿费。

（四）房屋搬迁补偿

1. 征收个人住宅房屋的，给予被征收人或公有房屋承租人一次性房屋搬迁费 2000 元。

2. 征收办公用房或生产经营性用房的，由评估机构评估确定搬迁、安装费用，搬迁后无法恢复使用的设施设备按评估残值予以补偿。

3. 房屋搬迁期限：被征收人或公有房屋承租人应在征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁。

（五）临时安置补偿费

1. 征收住宅、办公及其它非生产经营性用房，给予被征收人或公有房屋承租人临时安置补偿费。

2. 临时安置补偿费由本项目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。

3. 征收住宅房屋，被征收房屋建筑面积（产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史无证房的建筑面积之和）不足 60 平方米的（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的，房屋建筑面积合并计算），按照 60 平方米计算临时安置补偿费。

4. 对选择货币补偿的被征收人或公有房屋承租人，一次性给予 3 个月临时安置补偿费；对选择房屋产权调换的住宅房屋被征收人或公有房屋承租人，房屋征收部门预先一次性支付从被征收人或公有房屋承租人签约搬迁之日起至本《方案》规定的预计交房之日止（临时过渡期不足 3 个月或产权调换房屋为现房的，临时过渡期按 3 个月计算）的临时安置补偿费，若超过本《方案》规定的预计交房日期，产权调换房屋还

未交付的，自逾期之月起按照增加 50%的标准支付临时安置补偿费。

（六）生产经营性用房停产、停业损失补偿

1. 因征收房屋造成停产停业，对被征收人或者公有房屋承租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或者经认定为合法的建筑，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；

（3）已办理税务登记并具有纳税凭证。

2. 具备前述条件的，房屋征收部门给予被征收人或公有房屋承租人被征收房屋价值 5%的补偿。被征收人或者公有房屋承租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评估机构根据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，并按照评估结果予以补偿。选择货币补偿的，停产停业期限按 6 个月计算，选择产权调换的，停产停业期限按征收补偿协议约定的过渡期限计算。

3. 被征收房屋的生产经营单位或者个人不是被征收人、公有房屋承租人的，依照其与被征收人、公有房屋承租人的约定分配停产停业损失补偿费。

（七）住房保底补偿

1. 征收个人住宅房屋，建筑面积（产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史无证房的建筑面积之和）不足 40 平方米（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的，房屋建筑面积合并计算），且为被征收人、公有房屋承租人唯一住房的，按照 40 平方米给予征收补偿（含相应的补助和奖励）。

2. 公有房屋承租人符合前款条件的，超出被征收房屋建筑面积部分的货币补偿款由房屋征收部门全部支付给公有房屋承租人。

二、补助

（一）住房困难补助

征收个人住宅房屋，同时满足下列条件的，可以给予住房困难补助：

1. 建筑面积（产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史无证房的建筑面积之和）不足 60 平方米（涉及到房屋所有权、承租权共有的房屋建筑面积合并计算）；

2. 被征收房屋为被征收人、公有房屋承租人唯一住房的；
3. 被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的。

住房困难补助标准为：建筑面积 40 平方米以下的，按被征收房屋价值的 10% 给予补助，建筑面积每增加满 1 个平方米，补助标准降低 0.5%。

（二）住房货币补助

征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿的，按照被征收房屋价值的 5% 的给予货币补助。

（三）购房补助

征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿同时申请购买团购商品房的，按照被征收房屋价值的 15% 的给予购房补助。其中申请购买精装修团购商品房的，根据选定的房屋建筑面积另给予精装修专项补助（具体补助标准见各房源信息）。

（四）住房产权调换建筑面积补助

征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人选择房屋产权调换的，给予建筑面积补助，补助标准为被征收房屋建筑面积（产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史无证房的建筑面积之和）的 12%。

（五）产权调换安置补助

被征收人或公有房屋承租人选择房屋产权调换（含非住宅）的，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，按照被征收房屋价值的 10% 给予产权调换安置补助。

（六）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，按 20000 元/户给予补助；对身体残疾且持有残疾证的被征收人（含同住直系亲属）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（含同住直系亲属），按 20000 元/人给予补助。被征收人如符合上述补助条件中的多项，补助可累加，但每户最高不超过 60000 元。

公有住宅房屋承租人符合上述补助条件的，按上述标准给予困难补助。

三、奖励

（一）住房产权调换签约奖励

个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共

有的视为一户)选择房屋产权调换,在规定期限内完成签约、搬迁的,给予被征收人或公有房屋承租人奖励,奖励标准如下:

(1)在评估结果公告之日起45日内签约并完成搬迁的,按被征收房屋价值的2%给予奖励(奖励不足3万元的按照3万元保底)。

(2)在评估结果公告之日起46日至70日内签约并完成搬迁的,按被征收房屋价值的1%给予奖励。

(3)在评估结果公告之日起71日至90日内签约并完成搬迁的,按被征收房屋价值的0.5%给予奖励。

(二)住房货币补偿签约奖励

个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人(涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的视为一户)选择货币补偿,在规定期限内完成签约、搬迁的,给予被征收人或公有房屋承租人奖励,奖励标准如下:

(1)在评估结果公告之日起45日内签约并完成搬迁的,按被征收房屋价值的5%给予奖励。

(2)在评估结果公告之日起46日至70日内签约并完成搬迁的,按被征收房屋价值的2%给予奖励。

(3)在评估结果公告之日起71日至90日内签约并完成搬迁的,按被征收房屋价值的1%给予奖励。

(三)无未经登记建筑或放弃未经登记建筑补偿奖励

个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人(涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的视为一户),无历史未经登记建筑或放弃未经登记建筑补偿的,在规定期限内签约、搬迁的,给予被征收人或公有房屋承租人奖励,奖励标准如下:

(1)在评估结果公告之日起45日内签约并完成搬迁的,按每户30000元给予奖励。

(2)在评估结果公告之日起46日至70日内签约并完成搬迁的,按每户20000元给予奖励。

(3)在评估结果公告之日起71日至90日内签约并完成搬迁的,按每户10000元给予奖励。

(四)非住宅签约奖励

个人非住宅房屋或企事业单位房屋被征收人、公有房屋承租人，在正式签约期限内签约并在规定期限内完成搬迁的，按被征收房屋价值的 1% 给予奖励。

达到以上奖励标准的，可累加奖励，超出以上规定期限的不予奖励。

第四章 未经登记建筑补偿

一、未经登记建筑

未经登记建筑是指未依法取得房屋权属登记证书的房屋。

二、认定程序

1. 由未经登记建筑权利人提出认定申请，提交报建审批、施工监理、房屋验收、行政处罚、历史测绘、房屋建造购买材料等能证明建筑建设时间的相关资料，报征收实施单位核实并认定。

2. 由有资质的测绘单位对未经登记建筑面积予以测绘，绘制未经登记建筑平面图、立面图，并对未经登记建筑拍照留证。

3. 征收实施单位核查有关资料后确定未经登记建筑的建造年限。

4. 取得建设工程规划许可证，且按许可内容建设的未经登记建筑，认定为未经登记的合法建筑。

5. 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，认定为历史未登记房屋。

6. 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，改建后的房屋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。超出部分面积是在 2004 年 9 月 20 日之前建成的，认定为历史未登记房屋。

三、未经登记建筑征收补偿

1. 认定为未经登记的合法建筑，参照有证房屋补偿标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策。

2. 历史未登记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，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的95%给予补偿。

(2) 1991年7月4日至2001年11月1日期间建成的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的90%给予补偿。

(3) 2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的85%给予补偿。

3. 建成时间在2004年9月21日至2012年12月3日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布期间的未经登记建筑（认定为未经登记的合法建筑除外），按照评估机构评估的房屋重置价给予补偿。建成时间在2012年12月3日之后的未经登记建筑（认定为未经登记的合法建筑除外），不予补偿。

第五章 自行改变用途房屋补偿

一、被征收人、公有房屋承租人自行改变房屋用途的，原则上按房屋证载用途给予补偿。

二、对2012年12月3日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前，被征收人、公有房屋承租人改变房屋用途作为商业门面使用，且具有合法、有效的经营证明材料，除按照原房屋证载用途予以补偿之外，若改变用途部分房屋实际价值高于原房屋证载用途价值的，对其实际用于经营的部分，按照商业门面与原房屋证载用途市场评估价格差额的50%给予改变用途价差补助。

三、对认定为历史未登记房屋且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照历史未登记住宅用途房屋的价值给予补偿，对符合给予改变用途价差补助的，按前述“第二条”给予补助。

四、对认定为历史未登记房屋且实际作为商业门面使用的单位房屋，按照历史未登记办公用途房屋的价值给予补偿，对符合给予改变用途价差补助的，按前述“第二条”给予补助。

五、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布之后自行改变房屋用途的，不给予改变用途价差补助。

第六章 其它

本《方案》未尽事宜，按照《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》和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关法规规章和规范性文件的规定执行。

附件：汉阳区桥梁学校片旧城改建项目拟征收范围图

武汉市汉阳区人民政府

2023年1月10日

附件

汉阳区桥梁学校片旧城改建项目拟征收范围图

