



武汉经济技术开发区沌阳街郭徐岭片区 洪山村 A 地块城中村改造项目 集体土地征收补偿安置方案

(征求意见稿)

为加快推进郭徐岭片区(含洪山)城中村改造,提升改善广大居民居住环境和生活品质,受武汉市蔡甸区人民政府委托,武汉经济技术开发区管委会拟对郭徐岭片区(含洪山)城中村改造项目范围内集体土地实施征收。沌阳街郭徐岭片区洪山村 A 地块已经列入武汉市蔡甸区 2024 年度第 217 批次项目,武汉市蔡甸区人民政府作出了武经开土告字〔2024〕31 号《土地征收预告》。为依法实施征收与补偿工作,规范征收补偿安置行为,保障被征收人合法权益,根据《武汉市集体土地征收补偿安置办法》(317 号令)等相关政策法规,并结合本地实际情况,制定此方案。

第一章 总 则

第一条 基本原则

坚持以人为本、发展为民、依法依规的指导思想,按照自愿、公开、公平、公正的原则,实行征收补偿安置。

第二条 征收土地及房屋的对象和范围

武汉市经济技术开发区沌阳街道洪山村四环线以东、海滨城路以南、莲湖路以西、后官湖大道以北合围区域内部分所涉及地块的土地、房屋及建(构)筑物均属征收对象,具体范围详见红

线图；征收集体土地面积约 218.49 亩、建筑面积约 138085 m²、被征收人约 471 户（最终数据以审计结果为准）。

第三条 征收目的

改善片区居民群众居住环境，提升生活品质，完善区域城市功能，提升城市形象，优化城市空间布局，消除安全风险隐患，促进产业转型升级，推动城市高质量发展。

第四条 征收主体

武汉市蔡甸区人民政府

第五条 征收实施部门

武汉经济技术开发区沌阳街道办事处

第六条 第三方服务机构的产生

本方案中的征收调查、房屋测量等第三方机构由征收实施部门依法选定的机构担任。

评估机构由征收实施部门组织被征收人协商选定；协商不成的，通过投票、摇号方式确定。

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征收实施部门统计、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评估机构的，视为协商选定。

被征收人七个工作日内协商不成，采取投票方式确定评估机构，参与投票的被征收人人数应当不少于被征收人总数的三分之二，半数以上参与投票的被征收人选择同一家评估机构的，视为投票确定。

若被征收人仍无法形成多数意见的，则在七个工作日内由征收实施部门采取摇号的方式确定评估机构。

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，确定评估机构后由征收实施部门公布确定结果。

第七条 评估时点

评估时点为本方案公告之日。

第二章 土地征收补偿

第八条 土地补偿标准

按照《省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16号）相关标准执行。

第九条 地上附着物及青苗补偿

参照《市人民政府关于实施武汉市被征收土地上的附着物和青苗补偿标准的通知》（武政规〔2022〕3号）执行，未包含的补偿类别有政府定价、指导价或者国家、地方、行业标准的按标准执行，无标准的由评估机构确定补偿标准。

第十条 社会保障

根据养老保险调查结果，参照《市人民政府关于印发武汉市被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》（武政规〔2015〕13号）确定征地社保费到户名单和补贴金额。

第三章 被征收房屋类型和建筑面积的认定

第十一条 房屋类型的认定

1. 住宅房屋：在宅基地上建设的用于居住的正房，且层（檐）高不低于 2.2 米（含），征收调查时房屋现状、用途、产权清晰。

2. 非住宅房屋：个人住宅以外的非居住用途房屋，包括办公用房、商业用房和厂房仓库等。

3. 附属房屋：指生活辅助房、构筑物等，住宅房屋顶层层高低于 2.2 米的部分视同附属房屋。

第十二条 房屋建筑面积认定

1. 被征收房屋的建筑面积和房屋用途，以合法有效的不动产登记证书或建房批准文件记载为准。

2. 未办理不动产权证或不动产权证上未标注建筑面积的，以征收实施部门依法选定的房屋测量机构出具的房屋面积测量报告为准。

3. 经确认有效的房屋，未办理不动产权证或不动产权证上未标注房屋用途的，主体房屋按住宅房屋认定，杂物间、主体房屋外厨房及厕所等按附属房屋认定。

第四章 住宅房屋的征收安置补偿

第一节 征收安置的总体原则

第十三条 征收住宅房屋采取还建安置和货币补偿两种方式进行补偿安置，被征收人可以选择一种或两者相结合的补偿方式。住宅房屋顶层层高低于 2.2 米的部分、附属房屋及设施只按评估

价给予货币补偿。

第十四条 被征收房屋按照本方案进行安置补偿后，原村集体分配的宅基地无偿收回，今后不再对宅基地进行补偿。

第十五条 不予补偿情形

1.2024年3月8日《武汉经开区管委会关于暂停办理沌阳街郭徐岭片区（含洪山村）城中村改造范围内相关手续的通知》发布后，新增加的建构筑物不予补偿。

2.2024年3月8日以前建筑，经沌阳街道或资建局认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第二节 安置补偿面积认定

第十六条 被征收的住宅房屋及宅基地，经村改制公司确认、沌阳街办事处审核后，由区政府授权区住房和城乡建设局组织区自然资源和城乡建设局、城管执法局、农业农村局等主管部门按照规定认定。

安置补偿面积以住宅房屋宅基地实际占地面积为基数（宅基地占地面积不超过120 m²），分段计算。被征收的住宅房屋宅基地占地面积不超过120 m²、层数在3层（含）以内的，安置补偿面积按照房屋建筑面积据实计算；宅基地实际占地面积超出120 m²或层数超出3层的部分，按以下阶梯方式计算：

1.超出面积在100 m²（含）以内的，对该部分超出面积按90%认定。

2.超出面积在100-200 m²（含）以内的，对该部分超出面积

按 80%认定。

3.超出面积在 200-300 m²（含）以内的，对该部分超出面积按 70%认定。

4.超出面积在 300 m²以上的，超出面积按房屋重置价给予货币补偿。

第三节 还建安置补偿方式

第十七条 还建安置房以集中建设住宅小区和购买现有存量房相结合的模式筹集。

第十八条 还建安置房房源信息

1.集中新建住宅小区：还建安置房分别在两个地块进行建设，地块一位于滨湖后街以东、车城大道以南、东风大道以西、车城南路以北合围区域（6C₂地块）；地块二位于后官湖大道以东、车城南路以南、东风大道以西、四环线以北合围区域（11MC、12MC 地块），用地性质均为国有划拨用地，为框架（或框剪）结构的高层电梯住宅，均为毛坯期房，交付标准按照国家相关规范执行。户型面积分别为 70 m²左右、90 m²左右、120 m²左右、140 m²左右等四种户型。（具体建设地块位置以规划部门公示为准）

2.购买现有存量房：位于沌口馨苑小区 B 区，用地性质为国有划拨用地，为框架（或框剪）结构的高层电梯住宅，均为毛坯现房，交付标准按照国家相关规范执行。户型面积均为 90 m²左右。

户型面积最终以安置房交房时不动产登记部门测定面积为准。

第十九条 选房原则

1.本着就近安置原则，郭徐岭片区被征收人优先选择地块一的安置房源，洪山片区被征收人优先选择地块二的安置房源。

2.被征收人根据签订征收安置补偿协议的先后顺序，确定摇号选房顺序。

第二十条 被征收人安置面积与安置房户型面积的差额调剂

1.被征收人要服从统一调剂，选取面积最接近的户型方案。

2.对于调剂后还建房建筑面积仍大于协议安置面积的，被征收人按如下标准进行购买：面积在 10 m²（含）以内的，购买价格为安置房建安成本价；面积超出 10 m²的，购买价格为安置房综合成本价。

3.对于调剂后还建房建筑面积仍小于协议安置面积的，因户型不可分割的原因，用安置房综合成本价进行货币补偿。

4.具体房屋交付标准按国家相关规范执行。

第二十一条 还建安置房最终交房面积以房产部门测量面积为准。如交房面积小于安置补偿协议约定的面积，按照还建安置房市场评估价结算差价；如交房面积大于安置补偿协议约定的面积，按照还建安置房建安成本价结算差价。

第四节 货币补偿安置方式

第二十二条 住宅房屋补偿费用

被征收人选择货币补偿的，被征收住宅房屋补偿费用由评估机构评估确定。

被征收住宅房屋补偿费用 = 被征收住宅房屋安置补偿面积（以本章第二节的认定标准确定）× 还建安置房市场评估价。

第五节 附属房屋及其他补偿

第二十三条 附属房屋、附属物的补偿标准为有政府定价、指导价或者国家、地方、行业标准的按标准执行，无标准的由评估机构评估确定。

第二十四条 附属设施迁移补偿费标准

1. 固定电话移机费：150 元/部；
2. 宽带迁移费：500 元/部；
3. 有线电视迁移费：240 元/户；
4. 空调移机费：柜机 800 元/台，分体机 500 元/台，窗机 200 元/台；
5. 电热水器迁移费：400 元/台；
6. 电表：独表 500 元/块，分时表 700 元/块；
7. 水表：分表 100 元/块，独表 300 元/块；
8. 太阳能热水器：2000 元/户。

如有未列入的附属设施，迁移补偿标准按其专业（行业）标准执行；被拆迁人认为实际价值高于上述补偿标准的，由评估机构评估确认。

第二十五条 房屋装饰装修补偿

被征收房屋的装饰装修补偿单价按照 350 元 / m² 计算,由征收实施部门与被征收人协商确定,协商不成的,由依法选定的评估机构评估确定。

第二十六条 临时安置补偿

临时安置补偿费月标准由依法选定的评估机构按照征地房屋所在区域市场租赁价格评估确定。

临时安置补偿费=安置补偿面积×临时安置补偿费月标准×过渡期限

1.安置补偿面积:住宅房屋安置补偿面积按照不超过宅基地占地面积(宅基地占地面积不超过 120 m²)的 3 倍计算。

2.过渡期限

(1) 选择还建安置方式的,安置房源为现房的,一次性给予 3 个月的临时安置补偿费;安置房源为期房的,过渡期限自签订补偿协议、腾空并移交房屋之日起至还建安置房屋交付之日止,补偿费用按季度发放。

根据前述计算标准,若被征收人全部选择还建安置补偿,每户临时安置补偿费达不到 2000 元/月标准的,按 2000 元/月的标准发放。

还建安置房屋未按征地补偿安置协议约定的期限交付的,按照增加 50%的标准支付临时安置补偿费。

(2) 选择货币补偿安置方式的,一次性给予 3 个月的临时安置补偿费。

(3) 选择组合安置方式的,临时安置补偿费按选择还建安

置和选择货币补偿安置的面积、标准分别计算，总补偿面积不超过本条第 1 款规定。

第二十七条 房屋搬迁补偿

1.选择还建安置补偿方式的，给予房屋搬迁补偿费搬出 2000 元/户、搬入 2000 元/户，共计 4000 元/户。

2.选择全货币补偿安置方式的，给予被征收人一次性房屋搬迁补偿费 2000 元/户。

第六节 补 助

第二十八条 生活困难补助

被征收房屋家庭属于纳入最低生活保障、二级（含）以上持证残疾人、持证重病患者的，以家庭为单位，符合上述三项之一的每户补助 2 万元，如符合上述条件中的多项，困难补助可以累加，但每户最高不超过 6 万元。

第二十九条 改变房屋用途补助

征收用于经营的住宅房屋（不属违章），2024 年 3 月 8 日《关于暂停办理沌阳街郭徐岭片区（含洪山村）城中村改造范围内相关手续的通知》发布前，以该住宅为注册地址办理市场主体登记注册手续，给予一次性经营损失补助 1.8 万元，若满足上述条件的房屋征收时仍在经营的再补助 1.8 万元。

第七节 奖 励

第三十条 还建安置面积奖励

对选择还建安置补偿且不超过3层（含）以内（宅基地占地面积不超过120 m²）安置补偿面积，给予20%的还建安置面积奖励。

第三十一条 签约奖励

征收住宅房屋，被征收人在被征收房屋评估结果公告之日起60天内签订征收安置补偿协议、搬迁并移交房屋的，奖励10万元/户；在被征收房屋评估结果公告之日起61~120天内签订征收安置补偿协议、搬迁并移交房屋的，奖励5万元/户；在被征收房屋评估结果公告之日起121~180天签订征收安置补偿协议、搬迁并移交房屋的，奖励3万元/户；在被征收房屋评估结果公告之日起180天之后签订协议的不予奖励，各阶段奖励不累计。

第五章 非住宅房屋的征收安置补偿

第三十二条 对非住宅房屋实行货币补偿，房屋价值补偿、装饰装修补偿、设施设备补偿、附属物补偿、搬迁补助等补偿、补助费用由评估机构评估确定。

第三十三条 对于经依法批准用于生产经营的非住宅房屋，因征收土地造成停产停业损失的，给予停产停业损失补偿。停产停业损失补偿按照征地房屋价值的5%确定，征地房屋所有权人认为停产停业损失超过征地房屋价值5%的，由评估机构结合其前3年经营效益情况，按照6个月的停产停业期进行评估确定其停产停业损失。

第六章 其他事项

第三十四条 因控建造成的空屋基，采取还建安置方式进行补偿。经村改制公司确认后，被征收人按照还建安置房建安成本价购买不超过 120 m² 的还建房一套。空屋基补偿后默认收回，不再另行补偿。

第三十五条 在自有宅基地上建设的住宅房屋，且全部选择还建安置补偿方式的，在按本方案第四章第二节、第七节规定分别给予了还建安置补偿和还建安置面积奖励后，总还建安置面积仍小于原住宅房屋宅基地占地面积（宅基地占地面积不超过 120 m²）3 倍的，可以申请按建安成本价购买与原住宅房屋宅基地占地面积（宅基地占地面积不超过 120 m²）3 倍之间差额面积的还建安置房。

第三十六条 本方案未尽事宜，由区政府按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《武汉市集体土地征收补偿安置办法》等相关规定执行。