

沌口街道沌口六村城中村改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

根据武汉市委、市政府《武汉市积极稳步推进城中村改造行动方案》文件精神,依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(市政府令第 322 号),受武汉市蔡甸区人民政府委托,武汉经济技术开发区管理委员会拟对沌口六村城中村改造项目国有土地上的房屋实施征收,同时收回国有土地使用权。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,结合本项目实际情况,特制定《沌口街道沌口六村城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》(以下简称《方案》)。

第一章 基本情况

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 征收房屋的对象和范围

武汉经开区沌口街道沌口六村城中村改造项目东至沌口路、西至汤湖、南至东荆河、北至沌阳大道建设范围内国有土地上房屋及建(构)筑物,项目具体范围详见房屋征收范围图和征收调查数据公示表。初步调查此项目房屋征收总建

筑面积约 1.3 万平方米，征收总户数约 141 户，最终数据以审计结果为准。

第三条 征收主体

武汉市蔡甸区人民政府

第四条 征收部门

武汉经济技术开发区（汉南区）住房和城乡建设局

第五条 征收实施单位

武汉经济技术开发区沌口街道办事处

第六条 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者管理人建立租赁关系，并执行政府规定标准租金的直管公房和自管公房承租人，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。

第七条 房地产价格评估机构（以下简称评估机构）

房地产价格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房地产价格评估机构的，由房屋征收部门委托征收实施单位组织实施。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。在七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。

被征收人、公有房屋承租人在七个工作日内协商不成，采取投票方式确定房地产价格评估机构的，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房地产价格评估机构的，视为投票确定。

采取投票、摇号等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。

第八条 评估时点

评估时点为房屋征收决定公告之日。

第九条 签约期限

自被征收房屋评估结果公告之日起三个月。

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，由房屋征收部门报请蔡甸区人民政府依照《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》等规定，按照征收补偿方案作出补偿决定。

第二章 被征收房屋类型

第十条 房屋类型

住宅房屋：国有土地上建设的用于居住的房屋，征收调查时房屋现状、用途、产权清晰。

第十一条 被征收房屋的建筑面积和房屋用途

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，以房屋登记簿为准。

第三章 征收补偿方式

第十二条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

第十三条 货币补偿方式

被征收人选择货币补偿的，以核定有效的房屋建筑面积为基数进行计算，按照“一户一评”的原则对被征收房屋价值由选定的房地产评估机构评估确定，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。

第十四条 产权调换方式

住宅房屋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。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，按照产权调换房屋与被征收房屋的差额给予产权调换价差补助。

（一）产权调换房源情况

产权调换房源为沌口馨苑小区（用地性质为国有划拨用地）。户型分为两室一厅，面积 70 m² 左右；两室两厅，面积 90 m² 左右；三室两厅，面积 120 m² 左右等三种户型。

（二）选房原则和要求

1. 先签约先受益，被征收人按签约顺序公开摇号选房。
2. 房源的结构、户型、面积及设计方案等均以规划部门最终审批为准。

第四章 国有土地上住宅房屋征收补偿

第十五条 被征收房屋价值补偿

被征收房屋价值由评估机构评估确定。

被征收房屋价值补偿 = 被征收房屋建筑面积（含有证面积、视为合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）× 被征收房屋评估单价

第十六条 补偿、补助及奖励

（一）住房保底补偿

征收个人住宅房屋，建筑面积（含有证面积、视为合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积之和）不足 40 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），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、补助和奖励。

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）建筑面积补助和选择产权调换奖励

1. 征收个人住宅房屋，被征收人、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（含有证面积、视为合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）的 12%。

若因产权调换房屋户型原因造成实际安置面积大于政策安置面积的，超出的应调换面积按照以下价格结算差额部分面积：面积在 10m^2 （含）以下的，按照产权调换房屋建安成本价（4300 元/ m^2 ）结算；面积在 10（不含）- 20m^2 （含）的，按照产权调换房屋市场优惠价（6000 元/ m^2 ）结算；面积在 20m^2 以上的，按照产权调换房屋评估单价结算。

2. 选择房屋产权调换的，若在签约期限内签约且在约定期限内搬迁的，房屋征收部门与被征收人结算被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价，另按照产权调换房屋评估价

结算，给予被征收人房屋面积 8% 的货币奖励。

（三）住房困难补助

征收个人住宅房屋，建筑面积不足 60 平方米（涉及到房屋所有权、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，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，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%。

（四）临时安置补偿

选择产权调换的，被征收人自行过渡，临时安置补偿费支付期限自征收补偿协议约定的搬迁之日起，至产权调换房屋交房之日止（如不足三个月按照三个月计算）。选择货币补偿的，一次性补助三个月的安置补偿费。标准：以被征收住宅房屋面积为基数，每月 15 元/m² 计算，不足 2000 元的，按照每户每月 2000 元保底支付。

（五）房屋搬迁补偿

1. 选择产权调换的，搬出 2000 元/户、搬入 2000 元/户，共 4000 元/户。选择货币补偿的，给予被征收人房屋搬迁费 2000 元。对家庭成员二级（含）以上的持证残疾人，搬迁补助费用在规定基础上增加 50%。

2. 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。

（六）装饰装修价值补偿

被征收房屋装修价值按 300 元/m² 计算，被征收人不同意的由本项目依法选定的评估机构评估确定。

（七）附属物及其他补偿

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。

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。

构筑物及其它设施由评估机构评估确定补偿费。

（八）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。

（九）签约奖励

从房屋征收评估结果公告之日起，正式签订征收协议，并搬迁、上交钥匙及产权证的被征收人，时间在一个月之内完成的奖励8万元/户；第二个月之内完成的奖励6万元/户；第三个月之内完成的奖励3万元/户。超过三个月的不予奖励，各阶段奖励不予累计。

（十）改变房屋用途补助

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，被征收人或公有房屋承租人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，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，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，给予改变房屋用途补助，经营证照齐全（即营业执照、纳税证明）的，按照商业门面与原房屋证载用途市场评估价格差额的50%给予改变用途补助。

（十一）征收直管、自管公有房屋补偿

征收公有住宅房屋的，补偿方式由公有房屋承租人选择。征收公有住宅房屋，公有房屋承租人可以获得征收补偿，符

合房改条件的，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，给予公房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，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。

（十二）封闭阳台的补偿

原为通透式阳台，后经改装成封闭式阳台，且未计入房屋所有权证或不动产权证建筑面积的，按照被征收房屋评估单价计算后给予补偿。

第五章 未经登记建筑的补偿

第十七条 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。

第十八条 未经登记建筑的认定

（一）由未经登记建筑权利人提出认定申请，提交有关房屋建造资料（如房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘资料、房屋建造购买材料发票等），报征收实施单位。

（二）征收实施单位依据申请，核查有关资料，确定未经登记建筑建造年限。

（三）未经登记的合法建筑的认定

1. 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，认定为未经登记的合法建筑；

2. 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且改建后的房屋面积与原证载面积一致的部分，按照未经登记的合法建筑对待。

（四）历史无证房的认定

1. 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；

2. 2004 年 9 月 20 日之前，未按照建设工程规划许可证的规定建成的未经登记建筑超出许可内容部分的面积；

3. 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且在 2004 年 9 月 20 日之前建成的超出原证载面积部分的面积。

第十九条 未经登记建筑补偿

（一）认定为未经登记的合法建筑的，按照已登记合法建筑给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策。

（二）认定为历史无证房的，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. 1991 年 7 月 3 日之前建成的，按照不超过房屋实际用途（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

照不超过房屋实际用途（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，按照不超过房屋实际用途（商业门面除外）价值的 85%给予补偿；

4. 对 2004 年 9 月 20 日之前未经登记建筑且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照历史遗留未经登记建筑住宅用途房屋的价值给予补偿（房屋建成时间、补偿比例同上）；

5. 对 2004 年 9 月 20 日之前未经登记建筑且实际作为商业门面使用的单位房屋，按照历史遗留未经登记建筑办公用途房屋的价值给予补偿（房屋建成时间、补偿比例同上）；

6. 对 2004 年 9 月 21 日之后建成的，按照重置价给予补偿。

第六章 方案执行

第二十条 征收人与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内未能达成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由征收人报请武汉经济技术开发区管理委员会，依据国家、省、市关于国有土地及房屋征收与补偿条例和办法，以及武汉市政府关于国有土地及房屋征收与补偿操作指引等文件的相关规定，作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第二十一条 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。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由武汉经济技术开发区管理委员会依法申请人民法院强制执行。

第二十二条 本方案未尽事宜，由区政府根据事实和相关法规政策研究后决定执行。