

左岸大道（三环线至万家湖南路）建设项目 （武汉新世纪商汇金属材料市场股份有限公司）国有土地上房屋征收补偿方案

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）和《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）等相关法律法规，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左岸大道（三环线至万家湖南路）建设工程项目范围内的国有土地上房屋实施征收，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《左岸大道（三环线至万家湖南路）建设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

本项目位于沌口路以东，长江大堤以西，花林路以南，东风闸以北，具体征收范围详见附图。

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

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。

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，被征收人应当在规定期限内将征求意见表交由房屋征收实施单位核实，由房屋征收部门公布确定结果。

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。

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3天。

房屋征收部门与被征收人在本《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 征收补偿方式

第十条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

第十一条 货币补偿方式

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。

第十二条 产权调换方式

被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门根据被征收人需要提供房源清册供被征收人选择，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。

第三章 国有土地上住宅房屋征收补偿

第十三条 被征收房屋价值补偿

被征收房屋价值由本项目依法选定的评估机构评估确定。

第十四条 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。

第十五条 补偿、补助及奖励

（一）装修装饰补偿

被征收房屋室内装饰装修价值补偿由双方协商确定，协商不成，由本项目依法选定的评估机构评估确定。

（二）附属设施补偿

构筑物及附属设施由本项目依法选定的评估机构评估确定。

（三）搬迁补偿

1. 征收办公用房、生产经营性用房及其他用房，搬迁后可以恢复使用的设备，按照国家和本市规定的货物运输价格、设备安装价格等由本项目依法选定的评估机构评估确定设备搬迁与安装补偿费用；

2. 征收办公用房、生产经营性用房及其他用房，搬迁后无法恢复使用的设备，按照当时的购置价扣除折旧后的费用，由本项目依法选定的评估机构评估确定。

（四）停产停业损失补偿

1. 征收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，应当同时符合下列条件：

被征收房屋用途为生产经营性用房等非住宅房屋；有合法、有效的营业执照，且营业执照上载明的住所（经营所）为被征收房屋；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 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% 的以提请房屋征收部门委托本项目依法选定的具有相应资质的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，停产停业期按 6 个月计算。

2. 被征收房屋的生产经营单位或个人不是被征收人的，依其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费、装饰装修价值补偿费。

（五）临时安置补偿

征收办公用房及其他非生产经营性用房，房屋征收部门应当一次性支付被征收人 3 个月的临时安置补偿费。

临时安置补偿费由本项目依法选定的房地产价格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。

（六）改变房屋用途补助

《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，按照两者价差的 50% 给予补助。

（七）按期签约搬迁奖励

被征收人在签约期内完成签约搬迁并移交房屋权属证书的，按照被征收房屋价值 1% 的标准给予奖励。

第四章 未经登记建筑的补偿

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第五章 方案执行

第十九条 征收部门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，由征收部门报请房屋征收主体，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，由房屋征收主体依法申请人民法院强制执行。

第二十一条 本方案未尽事宜，由房屋征收主体根据事实和相关法规政策研究后决定执行。

