

通顺大道北延线道路和相关配套建设项目 国有土地上房屋征收补偿方案

因公共利益需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）、《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）和《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 234 号公布，第 275 号修订、第 312 号二次修订、第 322 号三次修订）等相关规定，武汉市蔡甸区人民政府拟对通顺大道北延线道路和相关配套建设项目范围内国有土地上房屋实施征收，同时收回国有土地使用权。该项目已取得了立项批复、用地预审与选址意见书，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，制定本房屋征收补偿方案（以下简称《方案》）。



第一章 项目基本情况

一、项目名称

通顺大道北延线道路和相关配套建设项目。

二、项目征收范围

详见房屋征收范围附图。

三、房屋征收主体

武汉市蔡甸区人民政府

四、房屋征收部门

武汉经济技术开发区（汉南区）住房和城乡建设局

五、项目调查概况

通顺大道北延线道路和相关配套建设项目被征收户 1 户，系

蔡甸区水务局黄陵闸管理处，土地权属登记人为黄陵闸管理处；地上建（构）筑物面积约 6.82 万平方米，其中未经登记建筑物 2.04 万平方米、构筑物 4.78 万平方米，均为承租企业自建。面积最终数据以审计结果为准。

六、被征收人

本项目被征收人是指被收回土地的所有权人，地上建（构）筑物所有者定义为建（构）筑物权利人。

七、被征收房屋建筑面积和用途的认定

地上未经登记建筑物和构筑物面积以实际测量为准，用途以调查结果为准。

八、房地产价格评估机构

房地产价格评估机构由房屋征收部门组织被征收人在 7 个工作日内协商选定；协商不成的，通过摇号方式确定，摇号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。

九、评估时点

本项目评估时点为房屋征收决定公告之日。

十、签约期限

本项目征收签约期限为 1 个月，签约期限自被征收房屋评估结果公布之日起计算。

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》等相关规定，按照本《方案》作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

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。

二、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土地及地上建(构)筑物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和其他相应的补偿、补助和奖励。

三、产权调换方式

被征收人选择产权调换方式的,由房屋征收部门提供产权调换房屋,并与被征收人结算被征收土地及地上建(构)筑物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和其他相应的补偿、补助和奖励。产权调换房屋待被征收人提出具体意见后另行确定。



第三章 征收补偿内容及标准

一、补偿

(一) 土地及地上建(构)筑物价值补偿

土地及地上建(构)筑物价值由本项目选定的评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)评估确定,评估时点为房屋征收决定公告之日。

土地价值的补偿由选定的评估机构经评估后确定,因该项目特殊,被征收人出租土地时为现状出租未达到净地条件标准,而且无基础设施配套。土地价值的补偿不含土方回填,水稳层,硬化,道路,水电等配套价值。涉及土方回填补偿的土地价值为扣减土方回填补偿后的价值,由选定的评估机构评估确定。

土方回填、道路水稳层和设施设备地下基础等隐蔽工程的补偿，经勘测、造价后，由选定的评估机构评估确定。

（二）房屋装修补偿

被征收房屋的装饰装修价值由选定的评估机构评估确定。

（三）附属设施补偿

1.水表安装费分表 100 元/块，独表 500 元/块（直接对水务公司交费的为独表，对厂矿或集体单位交费的为分表，一户补偿一表，以交费单据为凭）；

2.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（直接对供电公司交费的为独表，对厂矿或集体单位交费的为分表，一户补偿一表，以交费单据为据）；

3.有线电视迁移费 380 元/户；

4.空调迁移费柜机 500 元/台、分体机 300 元/台、窗机 200 元/台；

5.电话移机费 216 元/部；

6.宽带网迁移费 308 元/部，超过 308 元的按票据据实补偿；

7.管道煤气报装费 2300 元/户，超过 2300 元的按票据据实补偿；

8.太阳能热水器按 2000 元/户给予补偿，超过 2000 元的按票据据实补偿；

9.防盗门 500-1200 元/个，根据其品质补偿；

其他设施由选定的评估机构评估确定补偿费。

（四）地上附着物补偿

地上附着物价值由选定的评估机构评估确定。

（五）搬迁费补偿

设施设备搬迁费由选定的评估机构评估确定，搬迁后无法恢复使用的设施设备，经专家认定后，按成新折旧评估予以补偿。

（六）临时安置补偿费

1.征收办公及其它非生产经营性用房，给予被征收人临时安置补偿费。

2.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。

3.对选择货币补偿的被征收人，一次性给予3个月临时安置补偿费；对选择产权调换的被征收人，超过补偿协议约定的过渡期限（产权调换房屋为现房的过渡期为3个月），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。

（七）停产停业损失补偿

1.征收生产经营性用房，造成建（构）筑物权利人停产停业损失的，给予建（构）筑物权利人被征收评估价值5%的补偿。

2.建（构）筑物权利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按照本办法选定的房地产价格评估机构按照房屋被征收前3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，停产停业期限按照6个月计算，选择产权调换的，停产停业期限按照过渡安置期限计算。

3.被征收房屋的生产经营单位或者个人不是被征收人的，依照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。



二、奖励

被征收人和建（构）筑物权利人在签约期内完成签约并搬迁的，按征收补偿费用的 0.5% 给予奖励。

第四章 未经登记建筑补偿

2004 年 9 月 20 日以前建成的未经登记建筑，按《武汉市国有土地上房屋征收涉及历史遗留未经登记建筑补偿指导意见》（武房土征发【2018】4 号）执行；2004 年 9 月 21 日以后建成的未经登记建筑，由选定的评估机构按地上建（构）筑物重置价评估给予补偿；2025 年 4 月 2 日以后建成的未经登记建筑，不予补偿。

第五章 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。

武汉市蔡甸区人民政府

2025 年 9 月 24 日

