军山大道（枫林六路-川江池路）建设工程项目国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

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）等相关规定，武汉市蔡甸区人民政府拟对军山大道（枫林六路-川江池路）建设工程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

军山大道（枫林六路-川江池路）建设工程。

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

武汉市蔡甸区自然资源和规划局

五、项目征收实施单位

武汉经济技术开发区军山街道办事处

六、项目调查概况

军山大道（枫林六路-川江池路）建设工程项目被征收户1 户，被征收房屋产权登记面积216平方米，未经登记建筑面积40.74 平方米，最终数据以审计结果为准。

七、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。

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。

九、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，通过投票或者摇号等方式确定。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。

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、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

（一）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。

三、产权调换方式

（一）住宅产权调换方式

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。

1.产权调换住宅房源基本情况：

经开官莲湖住宅项目(华润公园里)：位于经开区黄陵大道与官莲湖路交汇处，商品房，交房标准为毛坯，系现房，房屋单价区间为6500元/平方米-7000元/平方米（最终以选定的评估机构评估价格为准）。

2.住宅产权调换结算方式

（1）产权调换应调换建筑面积=被征收住宅房屋建筑面积（产权登记面积、经认定为合法建筑面积、经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积之和）+建筑面积补助。

（2）因产权调换房屋户型设计不可分割的原因，个人住宅房屋被征收人选择产权调换房屋建筑面积不足应调换面积的，不足部分按被征收房屋的评估单价结算补偿；

（3）个人住宅房屋的被征收人应在房源中按最接近被征收房屋面积的原则选择产权调换房屋，实际选择的产权调换房屋建筑面积超出应调换面积的按以下优惠价格结算差额部分面积：

差额面积10平方米以内（含10平方米）的部分按安置房源建安成本价结算；

差额面积10-20平方米（含20平方米）之间的部分按安置房源综合成本价结算；

差额面积20平方米以上的部分按照产权调换房源市场评估价结算。

建安成本价和综合成本价以审计为准，分别为4400元/㎡和 6500元/㎡。

（二）非住宅产权调换方式

非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换方式的，由房屋征收部门提供下述产权调换房屋，并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，另给予被征收人装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁补偿、其他相应的补偿、补助和奖励。

产权调换的房源：美好愿景办公楼项目（铂悦中心)：位于汉南区纱帽街兴城大道东侧，商品房，交房标准为毛坯，系现房，房屋均价约为7800元/平方米（最终以选定的评估机构评估价格为准）。

被征收人选择其他用途房屋产权调换方式的，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）被征收房屋价值补偿

被征收房屋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。

被征收房屋价值补偿=被征收房屋产权登记建筑面积×被征收房屋评估综合单价+经认定为合法的建筑面积价值补偿+经认定为历史遗留未经登记建筑价值补偿。

（二）房屋装修补偿

被征收房屋的装饰装修价值补偿由征收当事人协商确定，协商不成的由选定的评估机构评估确定。装修补偿总价不足3万元的，按照3万元进行计算。

（三）附属设施补偿

方式一：

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；

房屋夹层、暗楼等其他设施由选定的评估机构评估确定补偿费。

方式二：

附属设施包干补偿费1万元。

由被征收人从以上两种方式中任选其一。

（四）房屋搬迁补偿

1.征收个人住宅房屋的，给予被征收人一次性房屋搬迁费（含回迁）2000元。

2.征收办公用房或生产经营性用房的，由选定的评估机构评估确定,给予设备搬迁、安装费用；搬迁后无法恢复使用的设施设备按成新折旧评估予以补偿。

（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.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、经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积之和）不足60平方米的，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，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房屋被征收人，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。

（六）住房保底补偿

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、经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积之和）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），且为被征收人唯一住房的，按照40平方米给予征收补偿。

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、经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积之和）不足60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）;

2.被征收房屋为被征收人唯一住房的；

3.被征收人选择货币补偿的。

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，建筑面积超过40平方米的，每增加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，被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋价值（含产权登记面积价值、视为合法建筑面积价值和经认定为历史遗留未经登记按规定打折后建筑面积价值）的20%的给予补助。

（三）住房产权调换建筑面积补助

征收个人住宅房屋，被征收人选择房屋产权调换的，建筑面积补助原则上不超过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、经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积之和）的10%，9层及以下的被征收房屋调换为18层及以上建筑的，建筑面积补助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、经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积之和）的12%。

（四）产权调换价差补助

征收个人住宅房屋，被征收人选择房屋产权调换的，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。

（五）生活困难补助

被征收房屋家庭属于低保、残疾、医保重症、失独家庭、烈士家庭，给予生活困难补助，具体为:

1.被征收房屋家庭属于低保、失独和烈士家庭的，以家庭

为单位，分别按2万元/户给予补助。

2.对身体残疾的被征收人（含直系亲属和同户籍其他亲属），

按2万元/人给予补助。

3.对身患重症的被征收人（含直系亲属和同户籍其他亲属），

按2万元/人给予补助。

1-3项中，被征收人如果符合上述补助条件中的多项，困难

补助可累加，但单户最高不超过6万元。

低保、残疾、医保重症、失独和烈士家庭，由区民政、计生、残联、医保、街道等相关部门出具有效证明或依据相关政策规定确认。

三、奖励

（一）住房货币补偿签约奖励

个人住宅房屋被征收人选择货币补偿，在签约期内完成签约并搬迁的，给予被征收人按被征收房屋价值的10%奖励。

（二）住房产权调换签约奖励

个人住宅房屋被征收人选择房屋产权调换，在签约期内完成签约并搬迁的，给予被征收人按被征收房屋价值的2%奖励。

（三）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，在签约期内完成签约并搬迁的，按被征收房屋价值的0.5%给予奖励。

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，提交房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等能证明建筑建造时间的相关资料，并经周边三位以上有完全民事行为能力的相邻关系人证明，由实施单位组织调查公司、权属单位、社区、街道国土中心、城管中心、执法中心等共同认定。

2.由有资质的测绘单位对未经登记房屋建筑面积进行测绘，绘制未经登记建筑现状图，并拍照留证。

3.对取得建设工程规划许可证，且按照许可内容实施建设的未经登记建筑，可以认定为未经登记的合法建筑，按照合法建筑补偿标准予以补偿，并给予相应补助、奖励，但不享受相关收税减免政策。

4. 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的，改建后的房屋面积与原证载面积一致的部分，参照前条规定处理；对在2004年9月20日之前建成的超出原证载面积的部分，认定为历史遗留未经登记建筑。

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，或者未按照许可内容建设的超出部分面积，认定为历史遗留未经登记建筑。

三、未经登记建筑征收补偿

（一）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。

（二）认定为历史遗留未经登记建筑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。

4.对2004年9月 20日之前历史遗留未经登记建筑且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照未登记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），对符合给予改变房屋用途补助的，同时给予改变房屋用途补助。

5、对2004年9月20日之前历史遗留未经登记建筑且实际作为商业门面使用的单位房屋，按照未登记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)，对符合给予改变房屋用途补助的，同时给予改变房屋用途补助。

（三）对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第五章 自行改变用途房屋补偿

一、被征收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，除按房屋证载用途予以补偿外，若改变用途的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，有营业执照、确系正常经营但证照不齐全的按40%给予改变用途补助。

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。

武汉市蔡甸区人民政府

2024年3月11日