

滠口街道金才片区城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿方案

因公共利益需要，黄陂区人民政府拟对滠口街道金才片区城中村改造项目范围内国有土地上房屋实施征收，为依法实施房屋征收补偿工作，保障被征收人的合法权益，根据《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》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（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）《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》等法律法规和文件的有关规定，结合滠口街道金才片区城中村改造项目实际，制定本方案。

一、项目基本情况

（一）征收项目名称：滠口街道金才片区城中村改造项目。

（二）征收范围：项目征收范围为滠口街玖·汉口北城小区以东、金才道以南、滠阳大道以西、李家院子以北，包含龙阳小区。房屋征收范围红线图见附件“滠口街道金才片区城中村改造项目国有土地上房屋征收范围图”。

（三）被征收房屋概况：本项目国有土地总占地面积约 25.29 亩，被征收房屋总建筑面积约 3.23 万平方米，被征收总户数约 217 户。其中个人被征收人（含企业）215 户，公建单位 2 户，最终数据以审计结果为准。

（四）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及经认定的未经登记建筑的合法权利人为准。

（五）房屋征收管理部门：武汉市黄陂区住房和城乡建设局。

（六）房屋征收实施单位：武汉市黄陂区人民政府滠口街道办事处。

二、被征收房屋建筑面积和房屋用途认定

（一）登记房屋面积用途认定

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。

（二）未经登记建筑的认定

1. 未经登记建筑是指未依法取得房屋权属登记证书的房屋，未经登记建筑的调查、认定和处理，应当遵循尊重历史、实事求是的原则。未经登记建筑的权属来源须明晰、无纠纷，四至范围清楚、无争议。本项目所涉及的历史遗留未经登记建筑，是指 2004 年 9 月 20 日以前，单位和个人已建成但未经依法取得房屋权属登记证书的房屋。

2. 未经登记建筑认定办法

（1）房屋建设时间的认定：未经登记建筑的建造时间由所在地街道办事处负责组织进行认定。房屋建造时间根据建房

审批手续、地形图、航拍图、处罚单据、缴费单据、门牌编码信息、证照办理、建筑材料购买等能证明房屋建造时间的相关资料综合分辨予以认定。在房屋征收公告发布日之前建成的房屋，经认定为合法建筑的，参照合法建筑给予征收补偿。经认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，应当依法予以拆除，不予补偿。

（2）房屋面积的认定：未经登记建筑的房屋面积由谡口街道委托有资质的房产测绘单位对未经登记建筑土地房屋进行测绘,绘制未经登记建筑现状图,并拍照留证。未经登记建筑的房屋面积根据测绘单位出具的测绘报告予以确定。

（3）房屋用途的认定：以国土规划部门批准文件记载的用途为准，通过上述方式不能确定房屋用途的，以谡口街道办事处按相关政策认定的用途为准。

（4）历史遗留未经登记建筑补偿标准：参照《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》等规定执行。

（5）未经登记建筑的认定程序：

由房屋征收实施单位负责组织对拟征收范围内未经登记建筑的坐落、权利人、建筑面积、建成时间、房屋用途、土地使用权利等情况进行调查登记初步结果由房屋征收实施单位征询房屋征收、房屋管理、城管执法、规划、土地、建设等主管部门意见后进行修正、补录后报请区人民政府组织相关部门对未经登记建筑进行认定、处理。调查认定结果在拟征收范围

内予以公布。

(6) 属下列情形之一的，视为违章建筑，不予补偿：

①未经登记建筑，在认定前已被区城管、国土规划等有关部门列为拆除对象的；

②未经登记建筑所有人承诺在遭遇政府部门征收（拆迁）时，不申请相应补偿的；

③超过批准期限的临时建筑。

三、房屋征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收房屋的价值由评估机构按照有关法规政策的规定评估确定。

（一）货币补偿方式

1.对征收住宅、办公用房及其他非生产经营性用房选择货币补偿的，按市场评估价计算价值，给予符合相关条件的被征收人装饰装修补偿、房屋搬迁补偿、临时安置补偿、附属设施补偿等其他相应的补偿和奖励。被征收房屋价值=房屋补偿安置面积×市场评估价。市场评估价由评估机构评估确定。

2.对征收生产经营性用房实行货币补偿的，补偿费用由评估机构评估确定。征收人按照评估机构关于被征收房屋价值补偿、装饰装修补偿、房屋搬迁补偿、附属设施补偿和停产停业损失等评估结果合计给予被征收人一次性货币补偿。

（二）产权调换方式

1.本项目产权调换房源为房屋征收实施单位就地、就近回

购房源或相应的购房补偿方案确定的其他房源(以区政府确定的房源为准)。

2.选择产权调换的,按照被征收房屋价值与产权调换房屋价值结清差价。被征收人按被征收房屋所有权证登记或经依法认定的房屋建筑面积和用途选择最接近的户型选定产权调换房屋,涉及房屋所有权共有的按一户计算。

3.对征收住宅房屋选择产权调换的,建筑面积公摊系数低于产权调换房屋建筑面积公摊系数的,按照被征收房屋建筑面积的 12%标准给予被征收人建筑面积补助。

4.对征收非住宅房屋选择产权调换的,被征收人可以选择所在区域的还建安置房源(国有划拨土地性质的还建房或国有出让土地性质的商品房项目)。经房屋征收实施单位与被征收人协商一致,可以不同用途房屋进行产权调换,并按照被征收房屋价值与产权调换房屋价值结清差价,总体原则为“拆一还一”。

5.对非住宅房屋选择产权调换方式的生产经营补助由评估机构确定。

四、征收房屋相关附属补偿标准

(一) 搬迁补偿费

房屋搬迁补偿费按 1000 元/户标准一次性补偿。

(二) 临时安置补偿费(过渡费)

1.征收住宅、办公用房及其他非生产经营性用房,被征收人选择货币补偿的,一次给予被征收人 3 个月的临时安置补偿

费。被征收人选择产权调换的，产权调换房屋交付前，按照补偿协议约定的过渡期，按季度给予被征收人临时安置补偿费；超过征收补偿协议约定的过渡期未交付房屋的，按相同标准顺延。

2.临时安置补偿费标准：（1）被征收人家庭成员不超过 3 人（含 3 人），按 800 元/户/月计算；（2）被征收人家庭成员 4 人以上，按 2 户计算。

3.本项目过渡期为 36 个月，自征收补偿协议约定的搬迁之日起，至首套产权调换房屋交房之日止。

4.产权调换房屋达到交付条件，由房屋征收实施单位书面通知被征收人具体交付时间，因被征收人原因不按期受领产权调换房屋的，临时安置补偿费停止发放。

（三）室内装修补偿费

被征收房屋的室内装饰装修补偿费，由房屋征收实施单位与被征收人协商确定，协商不成的，由评估机构评估确定。

（四）停产停业损失补偿

被征收房屋为生产经营性用房（有合法有效的营业执照从事经营，营业执照记载的住所为被征收房屋），造成被征收人停产停业损失的，给予被征收人被征收房屋价值 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，可以书面提请房屋征收实施单位委托的评估机构，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期限计算。

（五）改变房屋用途补助（生产经营性补助）

1.被征收人利用自有住宅房屋从事商业经营活动（以下简称“住改商”）并以该住宅为注册地址办理了工商营业执照的，给予一次性经营腾退费 18000 元。

2.满足上述条件并在区政府发布房屋征收决定前，具有 1 年以上连续申报缴税记录的，给予一次性生产经营补助费 20000 元。

3.对经认定实际用于经营的面积给予经营损失补助费，补助标准原则上不超过同地段商业评估价与还建安置房（划拨）市场评估价差额的 20%。具体补助标准如下：经营损失补助费=（同地段商业评估价—还建安置房（划拨）市场评估价）×20%×经认定实际用于经营的面积。

4.对于住改商部分面积按照“一楼还一楼”原则落实，不予还建商业门面，如被征收人有商业经营需求，可按市场价优先购买商业门面。

（六）征收决定公告发布后，属于下列情形之一的不予补偿

- 1.新建、改建、扩建、装修。
- 2.改变房屋和土地性质用途的。
- 3.户口的迁入、分户的。
- 4.未办理工商营业执照、税务登记证的。

5.有其它不当增加拆迁补偿费用行为的。

（七）其他补偿

1.简易房、简易棚、未超过批准期限的临时建筑 and 高度小于 2.2 米的建（构）物及因历史原因形成的无证附属设施（如：厨房、卫生间、气屋、暗楼等）实行货币补偿。货币补偿价格以评估机构评估结果为准。

2.树、井、围墙等地面附着物(设施)补偿标准按行业规定标准进行补偿。被征收人对补偿标准有异议的，最终以评估机构的评估结果作为补偿依据，按评估结果补偿。

3.水、电、电话、燃气、闭路电视、宽带网线等，如被征收人选择货币补偿的按现行报装和迁移价格进行补偿；选择产权调换的在不超过原装数量和等级范围内的由拆迁实施单位予以恢复还原，如涉及新增报装的，其相关费用由被征收人自行承担。

五、征收房屋安置补助政策

（一）生活困难补助政策

对享受最低生活保障家庭(含家庭成员)给予 2000 元/户回迁入住困难补助；对伤残智障生活困难家庭(含家庭成员)给予 5000 元/户回迁入住困难补助。符合上述补助政策的对象及家庭需要提供合法有效证件及相关证明材料（残疾证、低保证、三甲医院证明）。

（二）按期签约搬迁奖励政策

被征收人按期签订安置补偿协议并按期搬迁的，按以下政

策标准给予奖励:

- 1.在评估结果公告期满并正式启动签约之日起 30 天（含 30 天）内签约并完成搬迁的，给予 10000 元/套奖励。
- 2.在评估结果公告期满并正式启动签约之日起 90 天（含 90 天）内签约并完成搬迁的，给予 5000 元/套奖励。
- 3.对在 90 天之后签订安置补偿协议的不予奖励。
- 4.被征收人依据签订协议的时间先后顺序享有房源选择权，早签约者享有优先挑选房源的权利。

六、房地产评估机构选定办法和评估时点

本项目评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过投票或者摇号等方式确定。被征收人协商选定评估机构的，由房屋征收部门委托房屋征收实施单位组织。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，由房屋征收部门公布协商选定结果。七个工作日内被征收人协商不成，采取投票方式确定评估机构的，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。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，房屋征收部门公布确定结果。正式评估时点为房屋征收决定公告之日。

七、征收补偿签约期限

本项目正式签约期限为 3 个月。签约期限自被征收房屋评估结果公布之日起计算。

房屋征收实施单位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，由房屋征收部门依法报请区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对征收补偿决定不服的，可在征收补偿决定公告之日起 60 日内依法申请行政复议，也可在征收补偿决定公告之日起 6 个月内依法提起行政诉讼。

八、产权调换房屋分配和交付

（一）产权调换房屋地点及户型

产权调换房屋在拆迁改建地段或就近地段按区国土规划部门批准的建筑方案确定的位置和户型对被征收人进行产权调换。产权调换房屋建筑质量标准以及产权调换小区设施环境，按照国家建设规范执行。

（二）产权调换房屋分配办法

无人照顾的孤寡老人、残障行动不便户可考虑优先安排低楼层产权调换房屋外，其余按产权调换房屋户型分类排列和房屋征收补偿协议签订以及被征收房屋腾退的时间先后顺序，通过协议约定或以摇号的办法，确定产权调换房屋的门栋和楼层。

（三）产权调换房屋交付

1.产权调换房屋竣工验收后，达到交付条件后，由房屋征

收实施单位书面通知被征收人具体的交付时间。

2.产权调换房屋建筑面积以具有房屋面积测绘资质单位的房产测绘面积为准。

九、产权调换房屋权证办理及相关税费的缴纳

（一）针对本项目原拆迁还建房（注：龙阳小区住宅房屋），产权调换房屋竣工后，应置换标准面积部分的相关权证办理费用由房屋征收实施单位承担。

（二）本项目原拆迁还建房之外的房屋“两证”齐全的，应置换标准面积部分的相关权证办理费用由房屋征收实施单位承担；街道原拆迁还建房屋原系无证房屋拆迁还建的，以及未办理“两证”、“两证”审批手续不全以及“两证齐全”但超出应置换标准面积部分的相关权证办理费用由被征收人承担。

（三）产权调换房屋的维修基金，物业管理费用由被征收人按国家政策规定交纳。

十、其它事项

（一）被征收人如对涉及评估的补偿结果有异议的，应当自评估结果公告或收到之日起的 10 个工作日内，向委托的房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 个工作日内，向市房地产估价师协会房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（二）被征收人签订房屋征收补偿协议后，应将所签订的房屋及该房屋的所有权证、土地使用证等相关权证 7 日内交给拆迁实施单位。被征收房屋由拆迁实施单位统一组织拆除，被

征收人及相关人员不得损坏房屋结构,拆除和变卖除生活设施以外的其他设施及材料。

(三)通过提供虚假证件或以欺骗手段与房屋征收实施单位签订房屋征收补偿协议的,其产生的相关纠纷和法律责任由协议签订者承担。

(四)本方案由潏口街道办事处负责解释,未尽事宜由潏口街道报告区政府,按国家、省、市、区的有关规定办理。国务院、省、市、区另有相关规定的按其规定办理。

(五)本方案报经黄陂区人民政府批准通过后施行。