

# 纸坊城市更新行动启动区集体土地上 房屋征收补偿安置方案

(征求意见稿)

因公共利益需要，依据《中华人民共和国土地管理法》、《湖北省土地管理实施办法》、《市人民政府关于实施武汉市被征地上附着物和青苗补偿标准的通知》(武政规[2022]3号)、《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》(鄂政发[2019]22号)、《武汉市集体土地征收补偿安置办法》(武政府令第317号)等法律法规，江夏区人民政府拟对纸坊城市更新行动启动区红线范围内集体土地上的房屋实施征收。为依法保障被征收人合法权益，积极推进房屋征收工作，现拟定纸坊城市更新行动启动区集体土地上房屋征收补偿安置方案(以下简称《方案》)如下:

## 一、征收范围及被征收人

(一)项目名称:江夏区纸坊城市更新行动启动区

(二)项目概况:纸坊城市更新行动启动区划分为三个片区同时推进,分别为江夏区纸坊街道文化大道东片区、江夏区纸坊街道长塘叶片区、江夏区纸坊街道任家湾片区,征收总户数约3329户,总用地面积约45.2041公顷。最终数据以审计结果为准。

(三)项目范围:纸坊城市更新行动启动区四至范围为北至熊廷弼街,南至纸坊大街,西至文化大道,东至武汉工程科技学院。具体征收范围见拟征收范围红线图为准。

(四)被征收人:被征收集体土地上的房屋及其附属物的合法所有权人。

## **二、征收主体和实施单位**

(一)征收主体:江夏区人民政府

(二)征收实施单位:江夏区人民政府纸坊街道办事处

## **三、房屋征收期限**

自正式启动签约之日起6个月

## **四、房屋用途、建筑面积的认定及评估机构选定**

(一)被征收房屋的用途: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)被征收房屋的建筑面积:按《房产测量规范》,以法定资质的测量机构提供的测量数据为准。

(三)房屋征收评估机构的选定:由征收实施单位组织各项目被征收范围内的村民代表共同选举产生。

## **五、房屋权属认定及房屋类别界定**

### （一）房屋权属的认定

1.有审批、有证的房屋，以合法证件上登记的所有人，即为产权人。若所有权人去世，可采取司法公证等方式明确继承人。

2.未经审批建设的房屋，以实际建房人作为权利人。若实际建房人去世，继承人确认为权利人。实际建房人或继承人经公示后无异议，方可认定为被征收人，有异议的，以被征收范围内村委会确认意见为准。

3.小产权房如有审批人、建房人、购买人或实际所有人均不一致情况的，以开展土地现状调查登记信息为初步认定依据，调查登记情况公示7天，在以上期间内有举报或者有异议的重新会审确定，无人举报或者提出异议的，以初步认定结果为准。

### （二）根据房屋的层高及建筑结构界定房屋类别

1.住宅房屋：用于居住的正房且符合房屋层高（前后檐）不低于2.2米（含）的标准。

2.附属房屋：单体建设用于生活的厨房、厕所、车库、堆放杂物的辅助房檐高（前后檐）在2.2米（含）以上。

3.构筑物（附着物）：凡层高（前后檐）低于2.2米的厕所、暗楼、棚子以及水井、院墙、地坪、苗木等均为构筑物（附着物）。

## 六、住宅类房屋征收补偿

(一) 征收住宅符合下列规定给予补偿

征收下列房屋,被征收人可以选择 1:1 还建安置补偿;可以以本项目还建安置房的 市场评估价选择货币补偿:

- 1.用于居住的住宅房屋;
- 2.住宅房屋顶层高超过 2.2 米(含本数)且用于居住的部分;
- 3.地下层层高超过 2.2 米(含本数)且用于居住的部分。

(二) 下列房屋按层高和评估价给予货币补偿

- 1.住宅房屋天面隔热层高低于 2.2 米(不含本数)的;
- 2.地下层层高低于 2.2 米(不含本数)的。

(三) 保底补偿

对房屋、户籍、土地均在本村的农户,选择还建安置补偿的,若应还建建筑面积人均少于  $40\text{ m}^2$  的(含本数),可按在册农村户口人数补到人均  $40\text{ m}^2$ ,但每户还建总面积不得超过  $200\text{ m}^2$ ,面积差部分由被征收人按还建安置房综合成本价补足差价。

(四) 面积差补偿

1.符合房屋还建安置条件,还建安置房建筑面积超过被征收房屋可还建面积的,按下列规定补足差价:

(1) 超过  $10\text{ m}^2$  以内(含  $10\text{ m}^2$ )的部分,被征收人按还建安置房综合成本价补足差价;

(2) 超过 10m<sup>2</sup> 以上的部分，被征收人按还建安置房的市場评估价补足差价。

(3) 对还建安置房建筑面积超过被征收房屋可还建面积 10m<sup>2</sup> 以上部分，被征收人可选择在交房时按还建安置房备案价与征收人据实结算。

2. 符合房屋还建安置条件，还建安置房面积小于被征收房屋可还建面积的，征收人按还建安置房的市場评估价补足差价。

#### (五) 地基的补偿

地基是指办理了相关合法手续而未建房的宅基地。地基补偿一律实行货币化补偿。若房屋一楼建筑占地面积小于土地使用权证登记面积的，按照土地使用权证登记面积减去一楼建筑实际占地面积后剩余土地使用权面积按土地评估价给予货币补偿。

### 七、自行改变用途房屋补偿

(一) 被征收人自行改变房屋用途的，按房屋原有用途房屋的价值给予货币补偿。以被征收房屋为注册地址办理了工商营业执照及具备一年以上连续缴税证明且正在经营的：

1. 对未经登记的临街建筑（指临兴新街、文化大道、熊廷弼街、纸坊大街、江夏大道），实际用于经营的底商部分（经营门面）按生产经营性用房的评估价值给予货币补偿。

2.除上条规定情形外的建筑，对于实际用于经营部分的建筑面积，除按住宅的补偿政策给予补偿、补助、奖励外，给予还建安置房的市場评估价与商业门面房屋评估价格的差额部分的20%的改变用途价差补助。

(二)对自行改变房屋用途的单位房屋，按照原有用途房屋的价值给予补偿。

## **八、个人非住宅房屋补偿**

征收个人非住宅房屋一律采取货币补偿的方式。

## **九、附属房屋补偿**

(一)按本方案界定与住宅房屋分建的厨房、厕所、杂物间、车库等附属房屋，按评估价格给予货币补偿。

(二)附属房屋室内装修参照住宅房屋室内装修的操作方式及标准给予货币补偿。

(三)征收经依法批准尚未超过批准期限的临时建筑，按照评估价给予适当货币补偿。

(四)征收土地预公告后擅自进行房屋及其附属物新建、改建、扩建的部分，不予补偿安置。

## **十、集体土地征收与补偿**

(一)被征收土地的土地补偿费和安置补助费按《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》鄂政

发【2019】22号文以及《湖北省土地征收工作程序暂行规定》执行。

(二)集体经济组织非住宅房屋征收补偿按市人民政府第148号令第三章第二十条执行。

(三)被征收土地为农用地、未利用地的，地上附着物和青苗的补偿费用标准按照《武汉市被征地上附着物和青苗补偿标准》执行。

### 十一、搬迁、临时安置、停产停业及其它补偿

#### (一) 搬迁补偿。

征收住宅房屋和非住宅房屋，搬迁费按评估价给予补偿。

#### (二) 临时安置补偿

征收住宅、办公用房及其它非生产经营性用房的房屋，应当支付临时安置补偿费，补偿标准按照征收补偿安置方案公告之日类似房地产市场租赁价格评估确定。

1.选择货币补偿的，一次性给予被征收人3个月的临时安置补偿费；

2.选择还建安置的，自签约之日起至交房约定之日，按月计算，一次性给予被征收人临时安置补偿费；

3.超过征收补偿安置协议约定的交房之日未交付还建安置房的，按照增加50%的标准支付临时安置补偿费。

#### (三) 装修补偿

被征收房屋的装饰装修补偿单价不超过400元/平方米的，由征收人与被征收人协商确定，超过400元/平方米的，由评估机构评估确定。装饰装修补偿总价不足2万元的，按2万元计算。

#### （四）停产停业损失补偿

1.征收生产经营性用房，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（被征收房屋评估单价\*建筑面积）5%的补偿。认为停产停业损失超过被征收房屋价值5%的，由评估机构按照前3年的效益情况、停产停业期限对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿，停产停业期限按照6个月计算。

2.给予停产停业损失补偿后，不再给予临时安置补偿。

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。

#### （五）其它补偿

##### 1.设施迁移补偿：

（1）选择货币补偿方式的，水、电、天然气、有线电视、电话报装、太阳能热水器、空调等迁移分别按各行业现行报装标准或迁移评估价给予货币补偿。

（2）选择还建安置的，水、电、天然气分表由征收人按规范设计要求免费安装到户，不另行货币补偿；有线电视、电



话报装，太阳能热水器、空调等迁移分别按各行业现行报装标准或迁移评估价给予货币补偿。

2.构筑物、附着物按评估价给予货币补偿。

## 十二、困难补助

1.低保户:对纳入本市居民最低生活保障的被征收人,由本人出具低保证并经其低保关系所在街道、社区复核确认后,按10000元/户给予一次性补助。

2.残疾人:对持有省(市、区)残联核发的残疾证的被征收人(含直系亲属),按10000元/人给予一次性补助。

3.重症户:对经社保部门认定患有重症的被征收人(含直系亲属),按10000元/人给予一次性补助。

4.被征收户系失独家庭的,由所在村(社区)出具证明,经征收人复核后按10000元/户给予一次性补助。

被征收户如符合上述补助条件中的多项,困难补助可累加计算,但单户最高不超过4万元。上述困难补助申请时需提供原件资料进行审核。享受困难补助的具体人员名单在补偿前需在征收范围内分批公示,公示期为5日。

## 十三、交房时限及选房办法

1.还建安置现房房源:

(1)江夏府·馨园:位于新一街与鱼塘巷交叉口,交房标准为毛坯房,共有房源102套;

(2) 鸿发·世纪华府：位于江夏区江夏大道与熊廷弼街交汇处，交房标准为毛坯房，共有房源 85 套；

(3) 云水居雅园：位于纸坊大街与任家巷交叉口，交房标准为毛坯房，共有房源 438 套。

## 2. 还建安置期房房源：

(1) 就地还建安置房源：位于纸坊城市更新行动启动区任家湾、长塘叶片区，土地性质为国有住宅用地；

(2) 就近还建安置房源：①位于中粮石家湾片区，土地性质为国有住宅用地；②位于纸坊沙菱街与兴苑街交汇处，土地性质为国有住宅用地；

(3) 房屋的坐落、朝向、结构、户型和面积等信息最终以有关部门审批为准。还建安置房的建设综合成本价及市场价由本项目选定的房地产评估机构评估确定，评估时点为本征收补偿安置方案公告之日。

(4) 交付时间：项目正式启动签约之日起 36 个月内交房。

3. 后期如有其它房源，房屋征收部门将及时提供与本项目对接，届时将在征收范围内予以公告。

## 4. 选房办法：

(1) 还建安置现房房源：依据房屋征收补偿协议签订的先后顺序，按协议约定的现房房源区位、户型、套数，在现场抽取还建安置房房号。现场抽取结果经公证监督部门确认无误

后，即为交付房源，无法更改。

(2) 还建安置期房房源：就地还建安置房源依据房屋征收补偿协议签订的先后顺序，在还建安置房交付时组织摇号选房，届时以公示的选房办法为准；就近还建安置房源按现房房源选房办法执行。

#### **十四、建房标准及物业服务**

(一) 还建安置房按照国家规定的设计施工标准、技术规范进行建设、验收和交付使用。水、电、天然气按一户一表安装到户。

(二) 还建安置房业主按物业服务 and 价格规定缴纳物业服务费，同时享受物业服务合同约定的服务。

#### **十五、房屋办证和误差处理**

(一) 还建安置房的不动产登记按照规定各自缴纳相关办证费用，符合规定享受税费减免的按照税务部门规定执行。

(二) 专项维修资金依据现行的《武汉市物业管理条例》第 54 条和《武汉市住宅专项维修资金管理办法》（武政府令 286 号）第 7 条，由建设单位和业主按规定各自交存。

(三) 还建安置房的实际面积以房屋产权证载明面积及房产部门测量面积为准。如果实际面积与房屋征收补偿协议约定的面积有误差，对于实际面积比房屋征收补偿协议约定的面积少的部分按还建安置房的市場评估价结算差价款；对于实际面

积超过房屋征收补偿协议约定的面积 10m<sup>2</sup> 以内（含 10m<sup>2</sup>）的部分，按还建安置房建设综合成本价互找差价款，超过 10m<sup>2</sup> 以上的部分，按还建安置房市场评估价互找差价款。

## 十六、签约与奖励

### （一）签约期限。

自正式启动签约之日起 6 个月

### （二）奖励。

在签约期内签订房屋征收补偿安置协议的，对被征收人给予 1 万元的货币奖励。

## 十七、房票购房补贴

被征收人及其直系亲属在江夏区内选择房票新购商品住房的给予房票购房补贴，补贴标准详见房票使用说明。

## 十八、征收执行

（一）设有抵押权房屋的补偿标准及操作办法。设有抵押权的房屋解押后，一般实行货币化补偿，也可以在解押后选择还建安置补偿。

1. 达成分配协议。以抵押人和抵押权人对补偿款的分配协议为依据，支付补偿款或者给予相应面积的还建安置补偿。

2. 达不成分配协议。抵押人和抵押权人对补偿款的分配达不成协议的，将补偿款向公证机关办理提存公证。达不成协议的，不影响征地征收工作进程。

(二)权属纠纷或者产权不明房屋的补偿标准及操作方法。被征收房屋存在权属纠纷或者产权不明情况的,在签约期限内不能解决纠纷或明晰权属的,由实施单位根据征收补偿安置方案预留相应的还建安置房源和补偿安置费用,按程序报请区人民政府作出补偿安置决定,并在征收范围内予以公告。

(三)达成房屋征收协议的补偿标准及操作方法。被征收人将作为房屋征收补偿依据的证件交给征收人并签订协议后,按协议书约定的货币补偿或者还建安置补偿方式落实补偿。

(四)达不成房屋征收补偿协议的补偿标准及操作办法。

1.补偿标准。被征收人与征收人未达成房屋征收补偿协议的,征收人依法作出征地补偿安置决定,同时对被征收房屋作出勘测记录,向公证机关办理补偿提存和证据保全手续。

2.执行措施。被征收人与征收人不能达成房屋征收补偿协议且对征地补偿安置决定不服,可以申请行政复议,也可以向人民法院提起行政诉讼。在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,在征地补偿安置决定规定的期限内又不搬迁的,区人民政府依法向房屋所在地申请基层人民法院申请强制执行。

本方案适用于江夏区纸坊街道文化大道东片区城市更新项目、江夏区纸坊街道任家湾片区城市更新项目、江夏区纸坊街道长塘叶片区城市更新项目。

本方案未尽事宜，依据国家、省、市有关集体土地上房屋征收补偿安置的相关规定执行。本方案实施以后出台的国家、省、市有关集体土地上房屋征收补偿安置的相关规定与本方案不一致的，以法律法规规定为准。

武汉市江夏区人民政府

2023年11月7日

