

纸坊城市更新行动启动区国有土地上 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》(国务院令第 590 号)、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(市人民政府令第 234 号、第 275 号及 312 号)(以下简称《实施办法》)、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》(武政规[2023]7 号)等相关规定,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国有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国有土地上房屋征收补偿方案(以下简称《方案》)如下:

第一章 项目基本情况

一、项目名称

纸坊城市更新行动启动区

二、项目征收范围

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。具体征收范围以征收部门确定的拟征收范围红线图为准。

三、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 1218 户，总用地面积约 25.59 公顷。最终数据以审计结果为准。

四、被征收房屋建筑面积和房屋用途的认定

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；如房屋实际测量面积与房屋权属证书或房屋登记簿记载的面积不符，原则上以房屋权属证书或房屋登记簿记载为准；但是，因改建、扩建导致房屋实际测量面积大于房屋权属证书或房屋登记簿记载的，超出记载部分面积，按照本方案第六章规定执行。

生产经营性用房是指利用房屋进行各类商业服务、生产经营等经营性活动的房屋。生产经营性用房的认定，以征收决定公告之日前办理了合法有效的房屋权属证书、营业执照及其它相关证据佐证为准。

五、房屋征收主体

武汉市江夏区人民政府

六、房屋征收部门

武汉市江夏区住房和城乡建设局

七、房屋征收实施单位

武汉市江夏区人民政府纸坊街道办事处

八、被征收人、公有房屋承租人

被征收人是指被征收房屋的所有权人。

公有房屋承租人是指与公有房屋的产权人或管理人建立租赁关系，并执行政府规定标准租金的直管公房和自管公有房屋承租人，公共租赁住房、廉租住房的承租人除外。涉及到房屋所有权、承租权共有的视为一户，房屋建筑面积合并计算。

被征收人以征收决定公告之日前发出的合法有效的房屋权属证书记载为准；公有房屋承租人以租用公有房屋凭证为准。因历史原因无法提供的，以单位提供的名单为准。

被征收人、公有房屋承租人唯一住房是指被征收人、公有房屋承租人及配偶在武汉市内仅此一处房屋，另无产权住宅房屋或者承租的公有住宅房屋。

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被征收人、公有房屋承租人协商选定；协商不成的，通过投票或者摇号等方式确定。

被征收人、公有房屋承租人协商选定房地产价格评估机构的，由房屋征收部门组织。协商方式以征求意见表的形式进行，被征收人、公有房屋承租人应当在规定期限内将征求意见表交由房屋征收部门统计、核实。

在七个工作日内三分之二以上的被征收人、公有房屋承租人选择同一家房地产价格评估机构的，视为协商选定，由房屋征收部门公布协商选定结果。

被征收人、公有房屋承租人在七个工作日内协商不成，采取投票方式确定房地产价格评估机构的，参与投票的被征收人、公有房屋承租人人数应当不少于被征收人、公有房屋承租人总数的三分之二，半数以上参与投票的被征收人、公有房屋承租人选择同一家房地产价格评估机构的，视为投票确定。

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、签约期限

自被征收房屋评估结果公布之日起6个月。

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在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，由征收部门报请江夏区人民政府依照国务院《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，按照征收补偿方案作出补偿决定。

第二章 征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换补偿方式。被征收房屋和产权调换房屋的价值由依法选定的房地产评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日,用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

符合规定自行改变用途的房屋,按照本方案第七章规定处理。

一、货币补偿

被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的,房屋征收部门按被征收房屋价值向被征收人、公有房屋承租人支付货币补偿费,另给予被征收人、公有房屋承租人装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其它相应的补偿、相应的补助和相应的奖励。

二、产权调换

(一)被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换的,房屋征收部门提供用于产权调换的房屋,并与被征收人、公有房屋承租人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价,另给予被征收人、公有房屋承租人装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其它相应的补偿、相应的补助和相应的奖励。

(二)房源及交房时限

1.产权调换现房房源:

(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. 产权调换期房房源：

(1) 就地产权调换房源：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) 就近产权调换房源：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。产权调换房屋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，评估时点为本项目房屋征收决定公告之日；

(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) 产权调换现房房源：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，在现场抽取产权调换房屋房号。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) 产权调换期房房源：就地产权调换房源依据房屋征收补偿协议签订的先后顺序，在产权调换房屋交付时组织摇号选房，届时以公示的选房办法为准；就近产权调换房源按现房房源选房办法执行。

5. 专项维修资金按现行的《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) 住宅产权调换方式

应调换建筑面积为被征收房屋建筑面积与建筑面积补助（《方案》第三章第八条第三款）之和。

由于房屋户型设计不可分的原因，被征收人、公有房屋承租人实际选择的产权调换房屋建筑面积不足应调换建筑面积的，不足部分按被征收房屋面积减去产权调换房屋面积（不含建筑面积补助）后乘以被征收房屋评估单价结算差价。

被征收人、公有房屋承租人实际选择的产权调换房屋建筑面积超出应调换建筑面积的，按下列规定补足差价：

1. 超过 10m^2 以内（含 10m^2 ）的部分，被征收人、公有房屋承租人可在房屋征收补偿协议签订时按产权调换房屋综合成本价补足差价；

2. 超过 10m^2 以上的部分，被征收人、公有房屋承租人可在房屋征收补偿协议签订时按产权调换房屋的市场评估价补足差价。

3.产权调换房屋面积差的调整。产权调换房屋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产权调换房屋的市场评估价结算差价款;对于实际面积超过房屋征收补偿协议约定的面积 10m^2 以内(含 10m^2)的部分,按产权调换房屋建设综合成本价补足差价,超过 10m^2 以上的部分,按产权调换房屋市场评估价补足差价。

第三章 征收补偿内容及标准

一、被征收房屋价值补偿

被征收房屋价值由评估机构评估确定。

被征收房屋价值补偿 = 被征收房屋建筑面积(指有证面积、视为合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积之和或者享受政策保底补偿面积) × 评估单价

二、装饰装修补偿

被征收房屋室内装饰装修价值补偿由征收当事人协商确定;协商不成的,可以委托评估机构通过评估确定。

被征收房屋的装饰装修补偿单价在400元/平方米以下的(含400元/ m^2),由被征收人和征收实施单位共同协商确定。超过400元/平方米的,委托评估机构评估确定;装饰装修补偿总价不足2万元的,按2万元计算。

三、附属设施补偿

1.设施迁移补偿

(1) 选择货币补偿的，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) 选择产权调换的，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、空调迁移等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、附着物及其它设施按评估价给予货币补偿。

四、房屋搬迁补偿

征收住宅房屋或非住宅房屋的，由评估机构通过评估确定被征收人或公有房屋承租人的搬迁补偿费。

五、临时安置补偿（即过渡费，下同）

征收住宅房屋、办公用房及其它非生产经营性用房，给予被征收人或公有房屋承租人临时安置补偿费。临时安置补偿费由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。征收个人住宅房屋，被征收房屋建筑面积（含有证面积、视为合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）不足 60 平方米的，按照建筑面积 60 平方米计算临时安置补偿费。

1.对选择货币补偿的住宅房屋被征收人或公有房屋承租人，给予一次性 3 个月临时安置补偿费。

2.对选择房屋产权调换的被征收人或公有房屋承租人，自征收补偿协议约定的搬迁之日起至产权调换房屋交付之日止，给予相应过渡期限的临时安置补偿费。超过补偿协议规定的过渡期限，产权调换房屋还未交付的，超期后的临时安置补偿费按照增加 50%的标准支付。

六、停产停业损失补偿

1.因征收房屋造成停产停业，对被征收人或公有房屋承租人给予停产停业损失补偿的，应当符合下列条件：（1）被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，且房屋用途为生产、经营性用房等非住宅房屋；（2）有合法、有效的营业执照，且营业执照上载明的住所（经营场所）为被征收房屋。

2.具备前述条件的，房屋征收部门给予被征收人或公有房屋承租人被征收房屋价值 5%的补偿。被征收人或公有房屋承租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评估机构按照房屋被征收前三年的效益情况、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，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、公有房屋承租人的，由被征收人、公有房屋承租人自行腾退被征收房屋的实际生产经营单位或者个人并依照其与被征收人、公有房屋承租人的约定分配停产停业损失补偿费。

七、保底补偿

征收个人住宅或者公有住宅房屋，建筑面积(含有证面积、视为合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积)不足 40 平方米(涉及到房屋所有权、承租权共有的房屋建筑面积合并计算)，且为被征收人、公有房屋承租人唯一住房的，按照 40 平方米给予征收补偿。

其中，公有房屋承租人符合前款条件的，超出被征收房屋建筑面积部分的货币补偿款全部给予公有房屋承租人。

八、补助

(一) 住房困难补助

征收个人住宅或者公有住宅房屋，建筑面积(含有证面积、视为合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积)不足 60 平方米(涉及到房屋所有权、承租权共有的房屋建筑面积合并计算)且为被征收人、公有房屋承租人唯一住房，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，可以给予住房困难补助。补助标准为：建筑面积为 40 平方米以下的，按被征收房屋价值的 10%给予补助，建筑面积以 40 平方米为基数，每增加 1 个平方米，补助标准降低 0.5%。

(二) 选择货币补偿的补助

征收个人住宅或者公有住宅房屋，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，按被征收房屋价值(含有证面积价值、视为合法建筑面积价值和历史无证房建筑面积价值)的 20%

给予补助（享受住房保底面积部分不给予 20%购房补助）。征收非住宅类用途的房屋无 20%比例的货币补助。

（三）建筑面积补助

选择产权调换的住宅房屋被征收人、公有房屋承租人给予建筑面积补助，补助标准为被征收房屋建筑面积（含有证面积、视为合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）的 12%。

（四）产权调换补助

选择产权调换的个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人，当产权调换房屋评估单价大于被征收房屋评估单价时，可给予产权调换补助，具体算法如下：

1. 产权调换补助 = (实际选择的产权调换房屋面积和应调换建筑面积两者取其中较小面积数值 - 建筑面积补助面积数值) × (产权调换房屋评估单价 - 被征收房屋评估单价)

2. 上述公式中，应调换建筑面积 = 被征收房屋面积 + 建筑面积补助面积

3. 如产权调换补助最终计算结果为正数，则给予相应产权调换补助；如产权调换补助最终计算结果为负数，则不给予产权调换补助。

（五）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（含直系亲属），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,经征收实施方复核后按10000元/户给予一次性补助。

被征收人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由征收实施单位在征收范围内分批公示,公示期为5日。

公有住宅房屋承租人符合上述补助条件的,按上述标准给予困难补助。

九、奖励

个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人(涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的视为一户)在规定期限内签约并完成搬迁的,以户为单位每户给予10000元的搬迁奖励。

十、房票购房补贴

被征收人、公有房屋承租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,补贴标准详见房票安置说明。

第四章 对公有房屋的征收补偿

1.征收公有住宅房屋，公有房屋承租人可以获得征收补偿，符合房改条件的，应当先进行房改，房屋征收部门对房改后的所有权人进行征收补偿，并与所有权人签订房屋征收补偿协议；不符合房改条件的，补偿方式和标准如下：

公有房屋承租人选择货币补偿的，租赁关系终止，给予公有房屋承租人被征收房屋价值 90%的补偿，给予被征收人被征收房屋价值 10%的补偿，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。

公有房屋承租人选择产权调换的，房屋征收部门与被征收人签订房屋产权调换协议，被征收人、公有房屋承租人签订房屋租赁协议，继续保持租赁关系。

2.征收公有非住宅房屋，被征收人选择产权调换的，房屋征收部门与被征收人签订房屋产权调换协议，被征收人与公有房屋承租人签订房屋租赁协议，继续保持租赁关系。

被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止，给予公有房屋承租人被征收房屋价值 70%的补偿，给予被征收人被征收房屋价值 30%的补偿。房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。

3.征收房管部门依法托管、代管或者经房管部门决定带户发还给产权人的落私产、文革产，且该房屋已作为直管公房或自管公房出租的，对房屋所有权人按被征收房屋价值 100%给

予补偿，对住宅房屋承租人按被征收房屋价值 90%给予补偿，对非住宅房屋承租人按被征收房屋价值 70%给予补偿。

4.征收宗教团体所有的房屋，房屋征收部门应当征求宗教事务管理部门的意见，并与宗教团体签订征收补偿协议。宗教团体所有的房屋作为公有住宅房屋出租的，对房屋所有权人按被征收房屋价值 100%给予补偿，对住宅房屋承租人按被征收房屋价值 90%给予补偿。

第五章 对企事业单位的征收补偿

一、对企事业单位用房的房屋价值补偿由评估机构通过评估确定。

二、对企事业单位用房的停产停业损失补偿，参照第三章第六条规定执行。

第六章 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、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），报征收实施单位认定。

（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 (三项仅有一项即可)

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认定。

3.2007年12月31日(含)之前,未取得建设工程规划许可证建成的未经登记建筑,或者未按照建设工程规划许可证的规定建成的未经登记建筑的超出部分面积,认定为未经登记的合法建筑。

(四) 2008年1月1日(含)之后,未取得建设工程规划许可证建成的未经登记建筑,或者未按照建设工程规划许可证的规定建成的未经登记建筑的超出部分面积,认定为历史无证房。

(五) 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,对在2008年1月1日(含)之后建成的超出原证载面积部分的房屋,认定为历史无证房。

三、未经登记建筑征收补偿

(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,按照下列标准给予货币补偿,并给予相应的补助、奖励,但不享受相关税收减免政策:

1.建成时间在2008年1月1日至2012年12月31日期间的,按照房屋实际用途(商业门面除外)价值的90%给予补偿;

2.建成时间在2013年1月1日至2017年12月31日期间的,按照房屋重置价格给予补偿;

3.建成时间在2018年1月1日以后的房屋不予补偿。

第七章 自行改变用途房屋补偿

一、被征收人、公有住宅房屋承租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》公布之前,被征收人、公有房屋承租人自行将个人住宅改变为商业门面使用,且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的,除按住宅的补偿政策给予补偿、补助、奖励外,对于实际用于经营部分的建筑面积,给予改变用途价差补助。经营证照齐全(营业执照)的,按商业门面与住宅房屋市场评估价格差额的20%给予改变用途价差补助。

三、征收单位住宅和个人非住宅,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》公布之前,被征收人、公有房屋承租人自行改变房屋用途作为商业门面使用,且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的,除按原房屋证载

用途予以补偿外,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,对其实际用于经营部分的建筑面积,给予改变用途价差补助。经营证照齐全(营业执照)的,按商业门面与原房屋证载用途市场评估价格差额的 10%给予改变用途价差补助。

四、对认定为未经登记合法建筑且实际作为商业门面使用的个人房屋,按照住宅用途房屋的价值给予补偿,对符合给予改变用途价差补助的,按前述“第二条”给予补助。

五、对认定为未经登记合法建筑且实际作为商业门面使用的单位房屋,按照办公用途房屋的价值给予补偿,对符合给予改变用途价差补助的,按前述“第三条”给予补助。

六、2012年12月3日之后自行改变房屋用途的,不给予改变用途价差补助。

第八章 征收执行

(一)征收设有抵押权的房屋,抵押人与抵押权人应当按照国家和本市房地产抵押规定,就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。

抵押人与抵押权人达成书面协议的,房屋征收部门将按照协议对被征收人给予补偿。达不成协议,房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的,将补偿款向公证机关办理提存;对被征收人实行房屋产权调换的,抵押权人可以变更抵押物。

(二)房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿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,由房屋征收部门根据征收补偿方案预留相应的产权调换房源和货币补偿费用,按程序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。

(三)被征收人、公有房屋承租人对征收决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。被征收人、公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,在补偿决定规定的期限内又不搬迁的,区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第九章 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。

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片区城市更新项目。

武汉市江夏区人民政府

2023年11月7日