

武汉市江夏区人民政府

公告

根据《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》（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》（市人民政府令第234号、第275号第一次修改、第312号第二次修改、第322号第三次修改）等相关规定，《湖北军事主题文化区项目（金口片区一期）国有土地上房屋征收与补偿方案（征求意见稿）》在征收范围内及区人民政府网站进行了公示，广泛征求被征收人意见。现将征求意见及补偿方案修改等情况公告如下。

一、征求意见汇总情况

湖北军事主题文化区项目（金口片区一期）总户数28户（具体以审计结果为准），2024年7月2日至2024年8月3日，征收实施单位金口街道办事处共收到被征收人提交的《湖北军事主题文化区项目（金口片区一期）国有土地上房屋征收与补偿方案征求意见回执单》0份，未收到来自拟征收范围内的被征收户的任何书面意见反馈。

二、补偿方案修改情况

根据实施单位汇总的征求意见的反馈情况，依据相关法律法规，结合本项目实际情况，对补偿方案内容不进行任何修改。
特此公告。

- 附件：1. 江夏区湖北军事主题文化区项目（金口片区一期）
国有土地上房屋征收与补偿方案
2. 湖北军事主题文化区项目（金口片区一期）征收范围图

武汉市江夏区人民政府
2024年11月26日



江夏区湖北军事主题文化区项目（金口片区一期）国有土地上房屋征收与补偿方案

为了公共利益需要，更好地推进湖北军事主题文化区建设，进一步改善城市面貌及人居环境，依法实施房屋征收与补偿工作。根据《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》（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》（市人民政府令第 234 号、第 275 号第一次修改、第 312 号第二次修改、第 322 号第三次修改）等规定，江夏区人民政府拟对湖北军事主题文化区项目（金口片区一期）内国有土地上的房屋实施征收，具体范围详见湖北军事主题文化区项目（金口片区一期）征收范围红线图，现拟定房屋征收补偿方案（以下简称《补偿方案》）。

第一章 项目基本情况

一、项目名称

江夏区湖北军事主题文化区项目（金口片区一期）。

二、项目征收范围

位于江夏区金口街，北至安吉物流、东至世纪东方地块、南

至供销社、西至沿江大道（具体征收范围以房屋征收部门确定的征收范围红线为准）。

三、房屋征收主体

武汉市江夏区人民政府

四、房屋征收部门

武汉市江夏区住房和城乡建设局

五、房屋征收实施单位

武汉市江夏区人民政府金口街道办事处

六、项目概况

武汉市江夏区湖北军事主题文化区项目（金口片区一期）征收范围红线内约 28 户的所有房屋、构筑物及附属设施（最终数据以审计结果为准）。

七、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《补偿方案》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发出的合法有效的房屋权属证书记载为准。

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。

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，经公有房屋的产权人或管理人的上级主管部门或国资委等主管部门及市场监督管理部门批准同意取得武汉市房管部门统一印制的《公房租约》，并执行武汉市人民政府规定标准租金的承租人，公共租赁住房、廉租住房的承租人除外。

公有房屋承租人按本《补偿方案》的规定享有相应的权益。

被征收房屋所有权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；公有房屋承租人以合法有效的租用公有房屋凭证为准。

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告之日起三个月。

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在本《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

对被征收人的补偿方式为货币补偿和房屋产权调换。

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，由依法选定的房地产价格评估机构依照国有土地上房屋征收评估办法评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。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。被征收房屋价值和产权调换房屋的价值，由依法选定的房地产价格评估机构评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。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) 住宅产权调换房源

1. 金口新城后山府还建房，位于金口大道旭光村，约 90 套，户型以公布为准，均为现房，交房标准为毛坯房。

2. 后期如有其他房源，房屋征收部门将及时提供与本项目对接，房源使用具体办法届时另行制定。

(三) 住宅产权调换方式

被征收人、公有房屋承租人选择产权调换房屋的，建筑面积补助按照本《补偿方案》第三章第八条第三款的规定执行。

征收个人住宅房屋，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以下方式调换：

1. 被征收人、公有房屋承租人可按政府指导价购买 10 平方米的差额部分面积；

2. 被征收房屋为被征收人、公有房屋承租人唯一住房，且应调换建筑面积低于 60 平方米（不含）的，可按政府补助价格购买不足 60 平方米（含）的差额部分面积，并可另外享受第 1 条政策；

3. 享受第 1 条、第 2 条优惠后，超出部分面积按下达征收决定公告为时点的产权调换房屋市场评估价购买。

（四）选房原则

本着先签约搬迁先受益的原则，按被征收人签约并完成搬迁时间顺序，以应调换面积为基数就近靠档选择产权调换住宅房源。

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（产权证登记建筑面积、经认定视为合法建筑面积和经认定为历史无证房打折后的建筑面积之和）× 被征收房屋评估综合单价。

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/m²），由被征收人和征收实施单位共同协议议定。超过 400 元/平方米的，委托评估机构评估确定。

三、附属设施补偿

1. 电话移机费（报装费）：216 元/部；
2. 宽带移机费（报装费）：308 元/部；
3. 有线电视迁移费：380 元/户；
4. 空调移机费：柜机 500 元/台、分体机 300 元/台、窗机 200 元/台；
5. 热水器迁移费：300 元/台；
6. 电表：分表 150 元/块，独表 500 元/块；
7. 水表：分表 100 元/块，独表 240 元/块；
8. 管道煤气报装费按 3000 元/户给予补偿；报装费超出 3000 元的，按票据据实补偿；
9. 太阳能热水器迁移费按照 1500 元/户给予补偿；
10. 三相电表按照现报装单据给予补偿；
11. 无烟灶台按 1200 元/个给予补偿；
12. 构筑物及其它设施由评估机构评估确定补偿费。

四、房屋搬迁补偿

征收住宅房屋的，给予被征收人或公有房屋承租人一次性房屋搬迁费 2000 元。

征收非住宅房屋的，按住宅房屋的标准给予被征收人或公有房屋承租人搬迁补偿，如实际搬迁费用超过 2000 元的，由评估机构通过评估确定。

五、临时安置补偿（即过渡费，下同）

1. 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（产权证登记建筑面积、经认定视为合法建筑面积和经认定为历史无证房打折后的建筑面积之和）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。

2. 对选择产权调换（现房）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。对选择货币补偿的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。

3. 对选择房屋产权调换（期房）的住宅房屋被征收人或公有房屋承租人，按照约定的过渡期给予临时安置补偿费，但过渡期内，若实际交房时间提前，临时安置补偿费发放至交房之日止；若超过约定的过渡期，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、停产停业损失补偿

1. 征收生产经营性用房，造成被征收人或公有房屋承租人停产停业损失的，满足一定条件（截止本征收公告发布前三年内的合法有效营业执照和税务登记记录）可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。

2. 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 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。

3. 给予停产停业损失补偿后，不再给予临时安置补偿。

4. 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

1. 征收个人住宅或者公有住宅房屋，建筑面积（产权证登记建筑面积、经认定视为合法建筑面积和经认定为历史无证房打折后的建筑面积之和）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。

2. 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（产权证登记建筑面积、经认定视为合法建筑面积和经认定为历史无证房打折后的建筑面积之和）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，按被征收房屋价值的 20% 给予补助。

（三）建筑面积补助

1. 征收个人住宅房屋，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的 12%。

2. 征收个人住宅房屋，选择产权调换的住宅房屋被征收人、

公有房屋承租人，实际选择的产权调换房屋中的应调换建筑面积的房屋价值超出相应面积被征收房屋价值与本款第 1 项建筑面积补助的总价值部分，给予补助，补足价值差价。不足或超出应调换建筑面积部分均不给予本补助。

（四）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或公有房屋承租人，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 5000 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或公有房屋承租人（含直系亲属），按 2500 元/人给予一次性补助。

3. 重症户

对经社保部门或铁路、供电等系统认定患有重症的被征收人或公有房屋承租人（含直系亲属），按 2500 元/人给予一次性补助。社保重症核查工作由武汉市江夏区人民政府金口街道办事处负责；铁路、供电等系统职工重症由被征收人向其医保管理部门出具证明并盖章确认。

4. 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 3 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

住宅房屋被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约且在规定时间内完成搬迁的，给予搬迁奖励，严格按照以下奖励标准实行：

(1) 在评估结果公告之日起 30 日（含）内签约且在规定时间内完成搬迁的，按 20000 元/户给予奖励。

(2) 在评估结果公告之日起 31 日至 60 日（含）内签约且在规定时间内完成搬迁的，按 10000 元/户给予奖励。

(3) 在评估结果公告之日起 61 日至 90 日（含）内签约且在规定时间内完成搬迁的，按 5000 元/户给予奖励。

(4) 未在 90 日（含）内签约或签约后未在规定时间内完成搬迁的，不给予签约奖励。

涉及房改的直（自）管公房，其按期签约搬迁奖励时点从房改清册正式出具之日起开始计算。

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，给予公房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、公房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、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，补偿方式可以按照上条的有关规定执行。

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 未经登记建筑征收补偿

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）未经登记建筑的建筑面积，由实施单位委托有资质的房屋测绘单位进行测量、绘制未经登记建筑现状图（包括占地面积、建筑面积、房屋层次等），并拍照留证。

（二）未经登记建筑的建成时间根据房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等能证明的建设时间的资料综合

判断后予以确定。

不能提供前款能证明建筑建设时间资料的，则须有 3 名临近房屋的被征收人或公有房屋承租人书面证明材料。

（三）对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；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。

（四）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，认定为历史未登记合法房屋。

（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，改建后的房屋面积与原证载面积一致的部分，认定为视为合法建筑；对在 2007 年 12 月 31 日之后建成的超出部分面积的房屋，认定为历史无证房。

三、未经登记建筑征收补偿

（一）认定为视为合法建筑的，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 40%给予改变用途价差补助。

三、除上述“第二条”规定的情形外，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 40%给予改变用途价差补助。

四、对认定为历史未登记房屋且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照历史未登记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、对认定为历史未登记房屋且实际作为商业门面使用的单位房屋，按照历史未登记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 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。

附件 2

湖北军事主题文化区项目（金口片区一期）征收范围图

