

老蔡家田路（三眼桥路～江大路）工程 国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

因老蔡家田路（三眼桥路～江大路）道路工程实施的需要，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）、《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，第275号修订）有关规定，武汉市江岸区人民政府拟对花桥街道老蔡家田路道路红线范围内国有土地上的房屋实施征收。该项目已取得武汉市江岸区建设局《区建设局关于审查老蔡家田路（三眼桥路～江大路）工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（岸建设字〔2024〕10号）和武汉市江岸区自然资源和城乡建设局《建设项目用地预审与选址意见书》（武资建（岸）选〔2024〕005号），该项目已纳入2025年江岸区城建计划，要求年内完成道路建设。为依法实施房屋征收与补偿工作，保障被征收人合法权益，结合江岸区和本项目实际情况，制定本征收补偿方案（以下简称《方案》）。

第一部分 项目基本情况

一、项目名称

老蔡家田路（三眼桥路～江大路）国有土地上房屋征收项目

二、项目征收范围

项目征收范围为江岸区花桥街道片区老蔡家田路沿线，南起三眼桥路，北至江大路。具体范围以房屋征收部门确定的征收范围红线为准。

三、项目调查概况

本项目总占地面积约 3277 平方米，房屋征收总建筑面积约 170 平方米，征收总户数约 4 户，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。

五、房屋征收主体

武汉市江岸区人民政府

六、房屋征收部门

武汉市江岸区住房和城乡建设局

七、房屋征收实施部门

武汉市江岸区人民政府花桥街道办事处

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。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。

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房承租人，公共租赁住房、廉租住房的承租人除外。公有房屋承租人以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）

预评估机构由房屋征收部门按照江岸区政府购买服务相关规定选定。

正式评估机构在江岸区人民政府作出房屋征收决定后由被征收人、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、公有房屋承租人人數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、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

自被征收房屋评估结果公告之日起二个月。

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在本《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，由征收部门报请江岸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》等规定，按照征收补偿方案作出补偿决定。

第二部分 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《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

一、货币补偿

被征收人选择货币补偿的，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。

二、产权调换

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。

（一）住宅产权调换房源

华发沁园房源，位于江岸区正义路与后湖三路交汇处，房屋备案均价为 12037 元/平方米，该处为现房，交房标准为毛坯房。

（二）选房原则

1. 先签约先受益，被征收人按签约顺序依次选择房源；
2. 选择上述房源的被征收人需与房屋征收部门一次性据实结算房款，不足部分由被征收人向房屋征收部门补足；
3. 房屋物业管理费由被征收人自行承担。

第三部分 征收补偿标准

一、补偿

（一）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（含有证面积、未经登记合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）× 被征收房屋评估单价

（二）装饰装修补偿

被征收房屋的装饰装修补偿单价不超过 500 元/平方米的，由征收部门与被征收人或公有房屋承租人协商确定，超过 500 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。

（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. 电表迁改费：分表 150 元/块；
7. 水表迁改费：分表 100 元/块；

以上 7 项按打包价 2400 元（含空调一台）进行补偿，超出部分按票据据实补偿。

8. 太阳能热水器迁移费按 1500 元/户给予补偿；

9. 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；

10. 电表迁改费：独表 500 元/块，三相电表按现报装单据据实补偿，无报装单据的按 960 元/块给予补偿；

11. 水表迁改费：独表 240 元/块，地水表按现报装单据据实补偿，无报装单据的按 4 寸地水表 1500 元/块、6 寸地水表 2200 元/块给予补偿；

12. 防盗门：按品质好坏，补偿 500—1200 元；

13. 防盗网：按品质好坏，补偿 50—200 元/平方米；

14. 无烟灶台：按品质好坏，补偿 500—1200 元；

15. 夹层、暗楼或隔热层、简易房屋：由评估机构评估，原则上按重置价予以补偿；

16. 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（搬家费）

1. 征收个人住宅房屋的，给予被征收人或公有房屋承租人一次性房屋搬迁费 2000 元。被征收户系残疾人家庭的，搬迁费增加 50%；

（五）临时安置补偿（过渡费）

1. 征收住宅、办公及其它非生产经营性用房，给予被征收人或公有房屋承租人临时安置补偿费；

2. 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；

3. 征收个人住宅房屋，被征收房屋建筑面积（含有证面积、

未经登记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,临时安置补偿费按60平方米计算;

4. 对被征收人或公有房屋承租人,一次性给予3个月临时安置补偿费;

5. 被征收户系残疾人家庭的,临时安置补偿费增加20%。

(六) 保底补偿

征收个人住宅,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),且为被征收人在我市唯一住房的,按照40平方米给予征收补偿。

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由房屋征收部门全部支付给公有房屋承租人。

二、补助

(一) 住房困难补助

征收个人住宅房屋,建筑面积(含有证面积、未经登记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、公有房屋承租人在我市唯一住房,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,建筑面积超过40平方米的,每增加满1个平方米,补助标准降低0.5%。

(二) 购房补助

征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿的，按被征收房屋价值的 2% 给予补助。

（三）建筑面积补助

征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人选择房屋产权调换的，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、未经登记合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）的 12%。

（四）困难补助

1. 对被纳入我市城市居民最低生活保障的被征收人、公有房屋承租人，出具低保证并经低保关系所在街道和社区复核确认后，按 3 万元/户给予一次性补助；

2. 对持有省、市残联部门发放的残疾证的被征收人、公有房屋承租人（含配偶、同住三年以上的父母、岳父母或子女及其配偶），按 3 万元/人给予一次性补助；

3. 对经社保管理部门认定患有重症的被征收人、公有房屋承租人（含配偶、同住三年以上的父母、岳父母或子女及其配偶），按 3 万元/人给予一次性补助；

4. 被征收户系失独家庭的，由所在社区出具证明，经街道公共服务办公室复核后按 3 万元/户给予一次性补助；

5. 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 10 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 3 日。

三、奖励

（一）住房货币补偿签约搬迁奖励

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）选择货币补偿安置方式，并在规定期限内签约、搬迁的，按被征收房屋价值的 2% 给予奖励。

（二）住房产权调换签约搬迁奖励

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）选择产权调换安置方式，并在规定期限内签约、搬迁的，按被征收房屋价值的 13% 给予奖励。

第四部分 对公有房屋的征收补偿

一、征收公有住宅房屋的，补偿方式由公有房屋承租人选择。符合房改条件的，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：

（一）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；

(二) 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。

二、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。

第五部分 对未经登记建筑的征收补偿

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) 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），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，报征收实施单位核实。

(二) 征收实施单位依据申请，核查有关资料，并结合征收区域卫星遥感图片，确定未经登记建筑权属、用途及建造

年限。

（三）未经登记的合法建筑的认定

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对待。

（四）历史无证房的认定（三项仅有一项即可）

1. 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。

2. 2004年9月20日之前，未按照建设工程规划许可证的规定建成的未经登记建筑超出许可内容部分的面积。

3. 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在2004年9月20日之前建成的超出原证载面积部分的面积。

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，按照已登记的合法建筑给予补偿，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1991年7月3日之前的，按照房屋实际用

途价值的 95%给予补偿；

2. 建成时间在 1991 年 7 月 4 日至 2001 年 11 月 1 日期间的，按照房屋实际用途价值的 90%给予补偿；

3. 建成时间在 2001 年 11 月 2 日至 2004 年 9 月 20 日期间的，按照房屋实际用途价值的 85%给予补偿；

4. 认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑，依法予以拆除，不予补偿。

第六部分 对自行改变用途房屋的征收补偿

一、被征收人、公有房屋承租人自行改变房屋用途的，原则上按原房屋证载用途给予补偿。

二、对 2013 年 1 月 10 日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》实施之前，被征收人、公有房屋承租人自行将住宅改变为商业门面（系指用于商业经营的一楼门面，下同）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，对于实际用于经营的部分，给予改变用途价差补助。经营证照齐全（即营业执照、管理费缴纳证明、纳税证明）的，按商业门面与住宅房屋市场评估价格差额的 50%给予改变用途价差补助；不齐全的（仅有前述证照中的一项或两项的）按 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 2013 年 1 月 10

日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》实施之前，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，对于实际用于经营的部分，给予改变用途价差补助。经营证照齐全（即营业执照、管理费缴纳证明、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%给予改变用途价差补助，不齐全的（仅有前述证照中的一项或两项的）按40%给予改变用途价差补助。

四、对于认定为历史无证房且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照历史无证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”标准给予补助。

五、对于认定为历史无证房且实际作为商业门面使用的单位房屋，按照历史无证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”标准给予补助。

第七部分 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。