

武汉市江岸区人民政府 房屋征收决定书

岸政征〔2026〕2号

因实施江岸区五福路片旧城改建的需要，依照《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》的规定，武汉市江岸区人民政府研究决定征收下列范围内国有土地上的所有房屋。房屋征收部门应按照《江岸区五福路片旧城改建项目国有土地上房屋征收补偿方案》（见附件）对被征收人给予公平补偿，保障被征收人的合法权益。

一、征收项目名称

江岸区五福路片旧城改建房屋征收项目

二、征收范围

江岸区五福路片项目征收范围为北临金涛五福大厦，南临五福路，西临胜利街，东临沿江大道。本次征收范围为江岸区五福路18号、20号、22号、32号、36号房屋，详见附件《征收范围附图》。

本项目总占地面积约10亩，总户数约403户，房屋总建筑面积约3.07万平方米。本次征收总户数约116户，房屋总建筑面积约0.66万平方米。最终数据以审计结果为准。

三、房屋征收部门

江岸区住房和城乡建设局

四、房屋征收实施单位

江岸区人民政府四唯街道办事处

五、征收补偿方案

见附件

六、签约期限

自被征收房屋评估结果公告之日起一个月。

七、补偿决定

房屋征收部门和被征收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，由房屋征收部门报请武汉市江岸区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照《江岸区五福路片旧城改建项目国有土地上房屋征收补偿方案》作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

八、行政复议和行政诉讼权利

本征收范围内的被征收人对本征收决定不服的，可以自本征收决定公告之日起 60 日之内向武汉市人民政府申请行政复议，也可以自本征收决定公告之日起 6 个月内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

特此决定。

附件：1. 关于下达江岸区五福路片旧城改建项目房屋征收决

定书的公告

2. 江岸区五福路片旧城改建项目国有土地上房屋征收补偿方案

江岸区人民政府

2026 年 7 月 28 日

附件 1

关于下达江岸区五福路片旧城改建项目 房屋征收决定书的公告

依照《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》、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的规定，江岸区五福路片旧城改建项目满足下达房屋征收决定的所有法定条件，现予下达房屋征收决定。

特此公告。

江岸区人民政府
2026 年 7 月 28 日

附件 2

江岸区五福路片旧城改建项目国有土地上房屋征收补偿方案

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》（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 号公布、武汉市人民政府令第 275 号修订、武汉市人民政府令第 312 号修改、武汉市人民政府令第 322 号修改）等相关规定，该项目已纳入 2026 年度全市中心城区城市更新及房屋征收计划，并纳入江岸区 2026 年国民经济和社会发展规划。

按照国务院、省、市关于征收补偿安置相关规定，江岸区人民政府拟对五福路片项目范围内国有土地上房屋实施征收。为依法保障被征收人合法权益，积极推进房屋征收工作，现将该项目房屋征收补偿方案公布如下：

第一章 项目基本情况

一、项目名称

江岸区五福路片房屋征收项目

二、征收范围

江岸区五福路片项目征收范围为北临金涛五福大厦，南临五福路，西临胜利街，东临沿江大道。本次征收范围为江岸区五福路 18 号、20 号、22 号、32 号、36 号房屋，详见附件《征收范围附图》。

三、房屋征收主体

武汉市江岸区人民政府

四、房屋征收部门

武汉市江岸区住房和城乡建设局

五、房屋征收实施单位

武汉市江岸区人民政府四唯街道办事处

六、项目调查概况

本项目总占地面积约 10 亩，总户数约 403 户，房屋总建筑面积约 3.07 万平方米。本次征收总户数约 116 户，房屋总建筑面积约 0.66 万平方米。最终数据以审计结果为准。

七、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者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。

八、被征收房屋建筑面积和房屋用途认定

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。

九、房地产价格评估机构（以下简称评估机构）

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。

在该项目《房屋征收决定书》下达之后，如本征收决定范围内三分之二以上的被征收人、公有房屋承租人同意选择预征收阶段选定的评估机构作为本项目正式评估机构的，则视为协商选定。如不足三分之二，则由房屋征收实施单位重新组织协商、投票或摇号等方式选定评估机构。

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

本项目签约期自被征收房屋评估结果公布之日起 30 日（含）内。

房屋征收决定下达以后，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，由房屋征收部门报请江岸区人民政府依照《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》等相关规定，按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第二章 预签征收补偿协议有关事项

房屋征收决定公告之日起，预签的征收补偿协议生效，预签的征收补偿协议中涉及的被征收房屋价值，按照预评估房屋价值确定。房屋征收决定作出之后，房屋征收部门按正式房屋评估价值与被征收人、公有房屋承租人结算补偿费用。

第三章 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。征收公有住宅房屋，补偿方式由公有房屋承租人选择。

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、公有房屋承租人选择货币补偿的，可选择以货币方式直接结算或以购房券方式进行结算。房屋征收部门按照被征收房屋价值向被征收人、公有房屋承租人支付补偿，另依照本补偿方案给予被征收人、公有房屋承租人装饰装修价值补偿、搬迁及临时安置补偿和奖励。

详细补偿标准及结算办法见本方案第四章。

二、产权调换

房屋被征收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，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价，另依照本补偿方案给予被征收人装饰装修价值补偿、搬迁及临时安置补偿和奖励。

详细补偿标准、产权调换房源信息及结算办法见本方案第五章。

第四章 货币补偿方式

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。

（二）装饰装修补偿

按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）给予 1000 元/平方米装修补偿（装修单价标准不足 1000 元/平方米的，按 1000 元/平方米给予补贴）；如被征收人认为其被征收房屋装修单价超过 1000 元/平方米的，则可由评估机构评估确定。

（三）其他构筑物补偿

构筑物按重置价进行补偿。

（四）房屋搬迁及室内附属设施迁改补偿

1. 征收个人住宅房屋的，给予被征收人或者公有房屋承租人一次性房屋搬迁费及室内附属设施迁改补偿 5000 元/户。

2. 征收单位住宅、办公用房或者生产经营性用房，由评估机构评估确定搬迁费、设备安装费用；无法恢复使用的设备按照评估确定的残值予以补偿。

（五）临时安置补偿

征收住宅、办公及其它非生产经营性用房，按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）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，一次性给予 3 个月临时安置补偿费。征收个人住宅房屋，被征收房屋建筑面积不足 60 平方米的，按照建筑面积 60 平方米计算临时安置补偿费。

（六）停产停业损失补偿

1. 因征收房屋造成停产停业，对被征收人或者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）具有合法、有效的经营证明材料。

2. 具备前述条件的，房屋征收部门给予被征收人或者公有

房屋承租人被征收房屋价值 5% 的补偿。被征收人或者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。

（七）保底补偿

征收个人住宅房屋，建筑面积不足 40 平方米（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的，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、补助、补贴和奖励。

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补偿全部给予公有房屋承租人。

二、奖励及补助

（一）按期签约搬迁奖励

住宅房屋被征收人、公有房屋承租人在被征收房屋评估结果公布之日起 15 日（含）内签约的，按被征收房屋价值的 15% 给予奖励（仅指有证面积、视为合法建筑面积，不含历史无证房打折后的建筑面积部分）；在被征收房屋评估结果公布之日起 15 日至 25 日（含）内签约的，按被征收房屋价值的 10% 给予奖励（仅指有证面积、视为合法建筑面积，不含历史无证房打折后的建筑面积部分）；在被征收房屋评估结果公布之日起 25 日至签约期满签约的，按被征收房屋价值的 5% 给予奖励（仅指有证面积、视

为合法建筑面积，不含历史无证房打折后的建筑面积部分）。

（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（仅指有证面积、视为合法建筑面积，不含历史无证房打折后的建筑面积部分）的 15% 给予补助；

（三）购房券使用奖励

选择以购房券方式结算货币补偿的，除给予按期签约搬迁奖励、购房补助外，另给予购房券使用奖励：

选择江岸区新建在售商品房的，按被征收房屋价值的 5% 给予奖励（仅指有证面积、视为合法建筑面积，不含历史无证房打折后的建筑面积部分）；

（四）无未经登记建筑奖励或放弃未经登记建筑奖励

1. 征收个人住宅房屋，经认定，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，下同）在征收范围内确系无历史无证房、违章建筑、构筑物等，并在签约期内签约的，按每户 60000 元给予奖励。

2. 征收个人住宅房屋，经认定，被征收人、公有房屋承租人在征收范围内有历史无证房、违章建筑、构筑物等，自愿放弃历史无证房、违章建筑、构筑物等，并在签约期内签约的，按每户 60000 元给予奖励。

（五）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,可以给予住房困难补助。补助标准为:建筑面积在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%。

(六) 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、公有房屋承租人及其配偶,按3万元/户给予一次性补助。

三、结算方式

选择货币补偿的被征收人、公有房屋承租人可以选择以货币方式结算或以购房券方式结算。

(一) 以货币方式结算

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贴、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿和奖励。

(二) 以购房券方式结算

被征收人选择货币补偿,采取购房券安置方式结算的,可等值用于购买江岸区内新建商品房。

购房券自征收补偿协议生效之日起 12 个月内有效。对有效期内使用购房券购房的，经确认后，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人按购房券券面价值扣除购房核销价值后进行结算，同步结算购房券使用奖励；对超期未使用，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在购房券到期之日起 15 个工作日内按购房券扣除购房券使用奖励部分进行结算。

第五章 产权调换方式

一、产权调换房源信息

本项目提供产权调换住宅房源如下：

1. 国汇雅苑，位于江岸区二七路与黑泥湖西路交汇处附近，该处房源为现房，交房标准为毛坯房，均价 10800 元/平方米。
2. 江印，位于解放大道辅路与兴业路交汇路口，该处房源为现房，交房标准为毛坯房，均价 11006 元/平方米。
3. 百步亭现代城四期五区，位于百步亭花园路，该处房源为现房，交房标准为毛坯房，均价 10404 元/平方米。
4. 汇悦天地三期，位于和谐大道与华岭路交汇路口，该处房源为现房，交房标准为精装修，均价 11218 元/平方米。
5. 华发沁园，位于正义路与后湖二路交汇路口，该处房源为现房，交房标准为毛坯房，均价 8800 元/平方米。

二、补偿

被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门提供上述产权

调换房屋，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贴、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖励。

（一）装饰装修价值补偿

同本方案第四章第一条第（二）项。

（二）房屋搬迁及室内附属设施迁改补偿

同本方案第四章第一条第（四）项。

（三）临时安置补偿

同本方案第四章第一条第（五）项。

（四）停产停业损失补偿

同本方案第四章第一条第（六）项。

（五）保底补偿

同本方案第四章第一条第（七）项。

三、建筑面积补助

住宅房屋被征收人或者公有房屋承租人选择产权调换的，按照被征收房屋建筑面积（仅指有证面积、视为合法建筑面积，不含历史无证房打折后的建筑面积部分）的12%给予建筑面积补助。

四、奖励及补助

（一）按期签约奖励

同本方案第四章第二条第（一）项。

（二）无未经登记建筑奖励或放弃未经登记建筑奖励

同本方案第四章第二条第（四）项。

（三）住房困难补助

同本方案第四章第二条第（五）项。

（四）困难补助

同本方案第四章第二条第（六）项。

五、产权调换优惠补贴

被征收人、公有房屋承租人选择产权调换方式的，按照被征收房屋建筑面积，给予被征收房屋价值 20%（仅指有证面积、视为合法建筑面积，不含历史无证房打折后的建筑面积部分）的产权调换优惠补贴。

六、产权调换结算办法

被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门提供前述用于产权调换的房屋，并按以下结算方式与被征收人计算、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价值补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助、奖励和产权调换优惠补贴。

第六章 公有房屋征收补偿

一、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：

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。

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。

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征收房屋价值 70% 的补偿、被征收人征收房屋价值 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。

第七章 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、认定程序

（一）由未经登记建筑权利人提出认定申请，并提交有关房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等相关资料，

报街道城管部门核实。无法提供上述资料的，则需有 3 名邻近房屋的被征收人或者公有房屋承租人的书面证明。

（二）由有资质的测绘单位对未经登记建筑面积进行测绘，绘制未经登记建筑平面图，并对未经登记建筑拍照留证。

（三）街道城管部门核查有关资料（含卫星影像资料），依法依规确定未经登记建筑建造年限。

（四）对取得建设工程规划许可证，且按照许可内容实施建设的未经登记建筑，认定为视为合法建筑。被征收人自行封闭的阳台，且在房屋权属证书附图中有标注的，未纳入证载面积的部分，视为未经登记的合法建筑。

（五）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，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。

（六）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 2004 年 9 月 20 日之前建成的超出部分面积的房屋，认定为历史无证房。

三、补偿标准

（一）认定为视为合法建筑，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，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(商业门面除外)价值的 95%给予补偿;
2. 建成时间在 1991 年 7 月 3 日至 2001 年 11 月 1 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;
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(商业门面除外)价值的 85%给予补偿。

第八章 自行改变用途房屋补偿

一、被征收人、公有房屋承租人自行改变房屋用途的,原则上按照原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》公布前,被征收人、公有房屋承租人改变房屋用途作为商业门面使用(系指用于商业经营的一楼门面,二楼及以上的面积不予认定,下同),且具有合法、有效的经营证明材料(其中必须包含以被征收房屋为注册地址办理了工商营业执照的),除按照原房屋证载用途予以补偿之外,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,对其实际用于经营的部分,在 2012 年 12 月 3 日之前在本址注册的,按照商业门面与原房屋证载用途市场评估价格差额的 50%给予补助;在 2012 年 12 月 3 日之后但在本补偿方案公布前在本址注册的,按照商业门面与原房屋证载用途市场评估价格差额的 40%给予补助。

三、对于认定为历史无证房且实际作为商业门面（系指用于商业经营的门面）使用的个人房屋或者单位房屋，按照历史无证住宅用途房屋或者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，按照本章“第二条”标准给予补助。

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。

江岸区人民政府

2026 年 7 月 28 日