

新洲区邾城市场片城市更新项目（一期） 房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

邾城市场位于新洲区邾城街道老街路与举堤路交叉口，现状安全隐患较多、建筑布局杂乱、经营环境较差。为消除安全隐患，保障居民正常生产生活秩序，切实改善民生，新洲区人民政府拟对邾城市场片城市更新项目国有土地上的房屋实施征收，该项目已纳入新洲区国民经济和社会发展年度计划并取得了项目规划意见。现结合新洲区和本项目实际情况，制定本房屋征收补偿方案（以下简称《方案》）。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

新洲区邾城市场片城市更新项目（一期）

二、征收范围

本项目位于人民医院-邾城市场片城市更新单元内，具体位置详见项目征收范围图，最后以房屋征收决定所附征收范围图为准。

三、房屋征收主体

武汉市新洲区人民政府

四、房屋征收部门

武汉市新洲区房屋征收管理办公室

五、房屋征收实施单位

武汉市新洲区人民政府邾城街道办事处

六、项目调查概况

本项目总占地面积为 27.8 亩，被征收总户数约为 422 户，被征收房屋总建筑面积约 1.56 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管理人建立租赁关系，并执行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。公有房屋承租人以租用公有房屋凭证为准。

八、被征收房屋建筑面积和用途的认定

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。

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。

被征收人、公有房屋承租人协商选定评估机构的，由房屋征收部门委托房屋征收实施单位组织。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实施单位统计、核实。在7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。7个工作日内被征收人、公有房屋承租人协商不成，采取投票方式确定评估机构的，参与投票的被征收人、公有房屋承租人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评估机构的，视为投票确定。

采取投票、摇号等方式确定评估机构的，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

本项目预签约评估时点为本方案征求意见期满之日，正式评估时点为房屋征收决定公告之日。

十一、征收签约期限

（一）本项目预签约期限为4个月，自被征收房屋预签约评估结果公布之日起计算。

（二）本项目正式签约期限为1个月，自被征收房屋正式评估结果公布之日起计算。

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在本方案确定

的正式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新洲区人民政府依照《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。

十二、预签征收补偿协议有关事项

（一）本方案征求意见期满后，同意方案的被征收人、公有房屋承租人户数达到总户数 95%的，由新洲区人民政府公布征收补偿方案征求意见情况以及根据公众意见修改的征收补偿方案，并启动预签征收补偿协议；同意方案的被征收人、公有房屋承租人户数未达到总户数 95%的，本项目终止实施预签征收补偿协议方式的房屋征收。

（二）在预签约期限内，预签约比例达到 95%的，由房屋征收管理部门报请新洲区人民政府作出征收决定，征收决定公告之日起，预签的征收补偿协议生效；预签约比例未达到 95%的，终止预签征收补偿协议方式的房屋征收。

（三）预征收补偿协议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，房屋征收部门应当根据依法选定的房地产价格评估机构正式评估的被征收房屋价值给予补偿，并告知签订预征收补偿协议的被征收人、公有房屋承租人。

第二章 征收补偿方式

一、非住宅补偿方式

本项目非住宅房屋（含被认定为历史遗留未经登记建筑且实际作为商业门面使用的个人房屋或单位房屋）统一按照“拆一还一”原则实施原地还建，另给予被征收人附属设施补偿及房屋搬迁补偿费。

（一）原地还建房源信息

郝城市场商业步行街（暂定名）项目：位于本项目范围内，房源面积 20-300 m²，交付标准为毛坯，系期房。

（二）选房原则

本项目非住宅则按照现有房屋区域、楼层、面积与新建商业步行街基本对应原则，按被征收人签约并完成搬迁的时间顺序进行选房。

二、住宅补偿方式

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。

（一）货币补偿方式

住宅房屋被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿方式的，以购房券形式进行结算。

1、购房券价值

购房券券面价值包含被征收房屋价值补偿、装饰装修补偿、附属设施补偿、房屋搬迁补偿、临时安置补偿及生活困难补助。

2、购房券使用范围

购房券可用于购买武汉城建融创水韵长洲商品房。该房源位于新洲邾城区问津新城问津大道北侧，房源面积 88-115 m²，交付标准为毛坯，均价不超过 5500 元/平方米（最终以房源结算价格为准），系现房。

3、购房券结算

购房券自征收补偿协议生效之日起 24 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；对超期未使用购房券的，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三个月内按购房券券面价值进行结算。

（二）产权调换补偿方式

1、补偿总额

被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人在计算被征收房屋价值总额后（包含被征收房屋价值补偿、装饰装修补偿、附属设施补偿、房屋搬迁补偿、临时安置补偿、生活困难补助及产权调换建筑面积补助），结清与产权调换房屋价值差价。

2、产权调换房源

被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门提供以下房源用于产权调换的房屋。

武汉城建融创水韵长洲：位于新洲邾城区问津新城问津大道北侧，房源面积 88-115 m²，交付标准为毛坯，均价不超过 5500 元/平方米（最终以房源结算价格为准），系现房。

3、选房原则

本项目住宅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的时间顺序，按照就近靠档的原则选择产权调换住宅房源，产权调换房屋最大户型面积不能满足被征收房屋应调换建筑面积的，被征收人应选择多套产权调换房屋，但产权调换房屋总面积须接近被征收房屋应调换建筑面积。

三、征收直管、自管公有房屋补偿

（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：

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。

（二）征收公有非住宅房屋，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。

（三）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者自管公房出租的，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。

第三章 征收补偿内容及标准

一、补偿

（一）被征收房屋价值补偿

被征收房屋价值由本项目的评估机构按照《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遗留未经登记建筑打折后的建筑面积）×评估单价。

（二）装饰装修价值补偿

被征收住宅房屋室内装饰装修价值补偿在 200 元/m²（含 200 元/m²）以内的，由房屋征收部门与征收人或者公有房屋承租人协商决定；协商不成的，由评估机构评估确定。

（三）附属设施补偿

1. 自来水表：150 元/块；
2. 二相电表：460 元/块；
3. 三相电表：3000 元/门；
4. 电话移机费（报装费）：108 元/户；
5. 宽带网移机费（报装费）：380 元/户；
6. 有限电视迁移费：220 元/户；

7. 空调移机费：柜机 500 元/台，分体机 300 元/台，窗机 100 元/台；

8. 太阳能热水器：2000 元/台。

以上未涉及附属设施按票据据实结算，原则上每户不得高于 6000 元。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

1. 征收个人住宅房屋和生产经营性用房的，按 20 元/m² 给予被征收人或公有房屋承租人房屋搬迁费，不足 600 元的按照 600 元补偿。

2. 房屋搬迁期限：被征收人或公有房屋承租人应在征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁。

（五）临时安置补偿费（即过渡费）

征收住宅房屋给予被征收人或者公有房屋承租人临时安置补偿费。临时安置补偿费由按照本办法选定的房地产价格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。对住宅房屋被征收人或者公有房屋承租人，一次性给予 3 个月的临时安置补偿费。

（六）停产停业损失补偿

1. 征收生产经营性用房，造成被征收人或者公有房屋承租人停产停业损失的，按照每月 15 元/m² 标准一次性给予 3 个月补偿。

2. 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的建筑，且房屋用途为生产、经营性用房等非住宅房屋；

(2) 实际在经营或生产，且有合法、有效的经营证明材料。

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，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。

二、补助

(一) 生活困难补助

征收个人住宅，对于生活特别困难且被纳入城市居民最低生活保障的被征收人，按 5000 元/户给予补助；对身体残疾且持有残疾证的被征收人(含同住直系亲属)按 5000 元/人给予补助；对身患重症并持有重症病历的被征收人(含同住直系亲属)，按 5000 元/人给予补助。被征收人如符合上述补助条件中的多项，补助可累加，但每户最高不超过 10000 元。

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。

(二) 住房产权调换建筑面积补助

征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人给予建筑面积补助，补助标准为被征收房屋建筑面积(产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史遗留未经登记建筑的建筑面积之和)的 12%。建筑面积补助应体现在产权调换房源面积中，计算方式为：被征收房屋建筑面积×12%×产权调换房

屋单价。

第四章 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（系指用于商业经营的门面）使用，且具有合法、有效的经营证明材料，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，按照商业门面与原房屋证载用途市场评估价格差额的 50% 给予改变用途价差补助。

三、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布之后（2012 年 12 月 3 日后）自行改变房屋用途的，不给予改变用途价差补助。

第五章 未经登记建筑补偿

关于未经登记建筑的调查、认定和处理按相关规定执行。

第六章 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。

新洲区人民政府

2024年9月6日

附件：新洲区邾城市场片城市更新项目（一期）征收范围图

