

汉阳区三里坡小学改扩建工程房屋征收补偿方案征求意见的公告

三里坡小学改扩建工程房屋所有权人、公有房屋承租人、其他社会公众：

根据《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》以及《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》的规定，现在拟征收范围内公布《汉阳区三里坡小学改扩建工程房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《补偿方案》），征求公众意见，征求意见的时间为2024年6月18日至2024年7月18日。

征求意见期间，被征收人、公有房屋承租人及其他社会公众可以到房屋征收现场办公地点领取《补偿方案》的征求意见表，并在征求意见期间认真填写，经本人签字后提交至房屋征收现场办公地点。逾期未提交本人签字的《征求意见表》，视为认可征收补偿方案符合条例规定，同意征收补偿方案。

征求意见期满后，我们将对收集到的意见和建议进行汇总、研究，对《补偿方案》进行修改和完善，并将修改情况进行公布。

感谢您的支持和参与。

附件：汉阳区三里坡小学改扩建工程房屋征收补偿方案（征求意见稿）

现场办公地点：江腾苑B区5号楼1-8商铺

联系方式：17354341784



附件

汉阳区三里坡小学改扩建工程房屋征收补偿方案

(征求意见期限:2021年6月18日-2021年7月18日)

因公共利益的需要,根据《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》以及《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》的相关规定,汉阳区人民政府拟对三里坡小学改扩建工程房屋征收项目国有土地上的房屋实施征收,为依法实施房屋征收与补偿工作,保障该项目征收范围内被征收人合法权益,结合汉阳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》)。

第一章 项目基本情况

一、项目名称

汉阳区三里坡小学改扩建工程房屋征收项目。

二、项目征收范围

本项目位于汉阳区马鹦路以南,下马湖路以东,江堤路以西,具体范围详见附图。

三、项目调查概况

本项目征收总户数约为1户,建筑面积约1000平方米,数据最终以审计结果为准。

四、房屋征收部门

武汉市汉阳区城区改造更新局。

五、房屋征收实施单位

武汉市汉阳区人民政府江堤街道办事处。

六、被征收人

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。

七、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所有权证或不动产权证的标注为准;房屋所有权证或不动产权证未标注的或者标注与房屋登记簿或不动产登记簿不一致的,除有证据证明房屋登记簿或不动产登记簿确有错误外,以房屋登记簿或不动产登记簿标注的面积和用途为准。

八、征收签约期限

本项目征收签约期限为3个月,自被征收房屋评估结果公告之日起计算。

房屋征收部门与被征收人在本《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,由征收部门报请汉阳区人民政府依照《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》作出征收补偿决定。

第二章 征收补偿方式

一、被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

二、货币补偿方式

被征收人选择货币补偿方式的，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。

三、产权调换方式

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。

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。被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

被征收房屋价值补偿=被征收房屋评估综合单价×被征收房屋建筑面积。

二、房屋装修补偿

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，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

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；

以上7项按打包价3000元予以补偿，超出部分按票据据实补偿。

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1500元/户给予补偿；
10. 三相电表按现报装单据给予补偿；
11. 地水表按现报装单据给予补偿；
12. 构筑物及其它设施由本项目的评估机构评估确定补偿费。

四、房屋搬迁补偿

1、征收办公用房或生产经营性用房的，由评估机构评估确定搬迁、安装费用，搬迁后无法恢复使用的设施设备按评估残值予以补偿。

2、房屋搬迁期限：被征收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

1、征收住宅、办公及其它非生产经营性用房，给予被征收人临时安置补偿费。

2、临时安置补偿费由本项目的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、对选择货币补偿的被征收人，一次性给予3个月临时安置补偿费；对选择房屋产权调换的住宅房屋被征收人，房屋征收部门预先一次性支付从被征收人签约搬迁之日起至预计交房之日止的临时安置补偿费，若超过预计交房日期，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、生产经营性用房停产、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) 有合法、有效的营业执照；

(3) 已办理税务登记并具有纳税凭证。

2、具备前述条件的，房屋征收部门给予被征收人被征收房屋价值5%的补偿。被征收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根据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。选择货币补偿的，停产停业期限按6个月计算，选择产权调换的，停产停业期限按征收补偿协议约定的过渡期限计算。

3、被征收房屋的生产经营单位或者个人不是被征收人的，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费。

七、奖励

企事业单位房屋被征收人，在正式签约期限内签约并在规定期限内完成搬迁的，按被征收房屋价值的1%给予奖励。

第四章 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

1、由未经登记建筑权利人提出认定申请，提交报建审批、施工监理、房屋验收、行政处罚、历史测绘、房屋建造购买材料等能证明建筑建设时间的相关资料，报征收实施单位认定。

2、由有资质的测绘单位对未经登记建筑面积予以测绘，绘制未经登记建筑平面图、立面图，并对未经登记建筑拍照留证。

3、征收实施单位核查有关资料后确定未经登记建筑的建造年限。

4、取得建设工程规划许可证，且按许可内容建设的未经登记建筑，认定为未经登记的合法建筑。

5、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，认定为历史未登记房屋。

6、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，改建后的房屋面积与原证载面积一致的部分，认定为未经登记的合法建筑。超出部分面积是在2004年9月20日之前建成的，认定为历史未登记房屋。

三、未经登记建筑征收补偿

1、认定为未经登记的合法建筑，参照有证房屋补偿标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策。

2、历史未登记房屋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) 1991年7月3日之前建成的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的95%给予补偿。

(2) 1991年7月4日至2001年11月1日期间建成的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的90%给予补偿。

(3) 2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的，按照房屋实际用途（商业门面除外）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的，依法予以拆除，不予补偿。

第五章 自行改变用途房屋补偿

一、被征收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、《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50%给予改变用途价差补助。

三、除上述“第二条”规定的情形外，《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50%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、2013年1月10日之后自行改变房屋用途的，不给予改变用途价差补助。

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。


武汉市汉阳区人民政府
2021年6月18日

汉阳区三里坡小学改扩建工程房屋征收项目拟征收红线范围图

