

关于雨淋山庄地块防灾减灾工程房屋征收补偿方案 征求意见及修改情况的公告

雨淋山庄地块房屋所有权人、公有房屋承租人：

《汉阳区雨淋山庄地块防灾减灾工程房屋征收补偿方案》（征求意见稿）及基础设施落后情况论证结果已在征收范围内进行了公示、公告，现将征求意见情况及方案修改情况公布如下：

一、征求意见情况

截止 2021 年 7 月 23 日，超过半数的房屋所有权人（含公有房屋承租人，下同）认为雨淋山庄地块房屋征收补偿方案符合征收与补偿相关规定。

被征收居民提出的意见主要集中在：

- 1、部分房屋所有权人认为方案中产权调换房源较少，希望增加就近产权调换房源。
- 2、部分房屋所有权人认为该位置地段好、交通便利，认为房屋预评估价格偏低，希望提高征收补偿的标准。

此外，尚有部分居民就自身特殊情况提出了一些个性化的具体问题、意见和要求。

二、意见采纳及方案修改情况

1、关于增加产权调换房源的问题，为保护被征收人合法权益，响应居民诉求，已对《汉阳区雨淋山庄地块防灾减灾工程房屋征收补偿方案》（征求意见稿）中产权调换房源进行了调整，拟新增调拨：1、国博新城 D10 地块商品房，位于武汉市汉阳区新五里地区，均价约 12300 元/平方米；2、钰龙旭辉半岛商品房：位于汉阳区墨水湖北路以南，百灵路以西，均价约 18000 元/平方米（含 3000 元/平方米装修费）作为本项目产权调换房源。同时拟调拨部分碧桂园优璞城商品房：位于武汉市汉阳区龙阳大道与四新大道交汇处西南角，均价约 14000 元/平方米，作为货币指标性用房，供本项目被征收人选择。

2、关于提高补偿标准的要求，本项目征收决定作出后，区房屋征收部门将严格按照《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》的规定，组织征收范围内被征收人以协商的方式依法确定本项目房地产价格评估机构，协商不成的采取投票或摇号的方式依法确定房地产价格评估机构，以房屋征收决定公告之日为评估时点对范围内的房屋以及产权调换房屋进行评估，并按评估结果对被征收人、公有房屋承租人给予公平补偿。

针对部分房屋所有权人根据自身特殊情况提出的个性化意见和要求，因不涉及方案修改，将由房屋征收部门和征收实施单位在征收具体实施阶段研究处理。

根据相关法规的要求，现将《汉阳区雨淋山庄地块防灾减灾工程房屋征收补偿方案》（修订稿）予以公布，方案的具体修改情况详见附件。

特此公告。

附件：汉阳区雨淋山庄地块防灾减灾工程房屋征收补偿方案（修订稿）


武汉市汉阳区人民政府
2021年12月17日

附件

汉阳区雨淋山庄地块防灾减灾工程房屋征收补偿方案

(修订稿)

为了消除地质灾害隐患，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，汉阳区人民政府决定对雨淋山庄地块防灾减灾工程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

汉阳区雨淋山庄地块防灾减灾工程房屋征收项目。

二、项目征收范围

本项目位于汉阳区琴台大道与罗七路交汇处西南角，具体征收范围详见附图。

三、项目调查概况

本项目征收总户数约为 523 户，建筑面积约 3.13 万平方米，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琴断口街道办事处。

六、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。

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、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。征收公有住宅房屋的，补偿方式由公有房屋承租人选择。

二、货币补偿方式

1、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。

2、征收个人住宅房屋，被征收人选择货币补偿方式的，可同时申请购买以下房源一套：

(1) 碧桂园优璞城商品房：位于武汉市汉阳区龙阳大道与四新大道交汇处西南角，预计交房时间为 2021 年 12 月 31 日前，均价约 14000 元/平方米。

(2) 其他：房屋征收部门根据征收工作实际需要可提供的其他房源。

三、产权调换方式

1、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。

2、产权调换房源基本情况：

(1) 纽宾凯 K3 地块商品房：位于武汉市汉阳区汉阳大道与永丰路交汇处西北侧，预计交房时间为 2022 年 1 月 30 日前，均价约 16846 元/平方米。

(2) 广电兰亭盛荟商品房：位于东临江堤中路，西接连通港路，北面为四新北路，南侧为四新大道，系现房，均价约 15000 元/平方米（含装修费约 2500 元/平方米）。

(3) 汉水尚庭二期限价商品房：位于汉阳区赫山路昌家湾 1 号，预计交房时间为 2022 年 7 月 30 日，均价约 9740 元/平方米。

(4) 国博新城 D10 地块商品房：位于武汉市汉阳区新五里地区，系现房，均价约 12300 元/平方米。

(5) 钰龙旭辉半岛商品房：位于汉阳区墨水湖北路以南，百灵路以西，预计交房时间为 2021 年 10 月 31 日，均价约 18000 元/平方米(含约 3000 元/平方米装修费)。

(6) 其他：房屋征收部门根据征收工作实际需要可提供的其他房源。

上述房源最终结算价格，以销售备案价格为准。

3、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的时间顺序，按照就近靠档、一户一套的原则选择产权调换住宅房源。

四、征收直管、自管公有房屋补偿

1、征收公有住宅房屋，公有房屋承租人可以获得征收补偿，补偿方式由公有房屋承租人选择。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。

选择房屋产权调换的，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。

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，给予被征收人征收房屋价值 30% 的补偿。

3、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、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。

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。

2、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。

3、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

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、征收住宅房屋，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、经认定为历史无证房的建筑面积之和）不足 60 平方米的（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），按照 60 平方米计算临时安置补偿费。

4、对选择货币补偿的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；对选择房屋产权调换的住宅房屋被征收人或公有房屋承租人，房屋征收部门预先一次性支付从被征收人或公有房屋承租人签约搬迁之日起至本《方案》规定的预计交房之日止的临时安置补偿费，若超过本《方案》规定的预计交房日期，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) 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或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、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、装饰装修价值补偿费。

七、住房保底补偿

1、征收个人住宅房屋，建筑面积（产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史无证房的建筑面积之和）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（含相应的补助和奖励）。

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由房屋征收部门全部支付给公有房屋承租人。

八、住房困难补助

征收个人住宅房屋，同时满足下列条件的，可以给予住房困难补助：

1、建筑面积（产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史无证房的建筑面积之和）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）；

2、被征收房屋为被征收人、公有房屋承租人唯一住房的；

3、被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的。

住房困难补助标准为：建筑面积 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，每增加满 1 个平方米，补助标准降低 0.5%。

九、住房货币补助

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，按照被征收房屋价值的 20% 的给予货币补助。

十、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（产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史无证房的建筑面积之和）的 12%。

十一、住房产权调换价格补助

征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人选择房屋（不含限价商品房）产权调换的，给予住房产权调换价格补助，计算方式如下：

住房产权调换价格补助金额=被征收房屋建筑面积（产产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史无证房的建筑面积之和）×1200 元。

十二、生活困难补助

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 20000 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 20000 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 20000 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 60000 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。

十三、奖励

（一）住房产权调换签约奖励

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）选择房屋产权调换，在规定期限内完成签约、搬迁的，给予被征收人或公有房屋承租人奖励，奖励标准如下：

（1）在评估结果公告之日起 45 日内签约并完成搬迁的，按被征收房屋价值的 2% 给予奖励（奖励不足 3 万元的按照 3 万元保底）。

（2）在评估结果公告之日起 46 日至 80 日内签约并完成搬迁的，按被征收房屋价值的 1% 给予奖励。

（3）在评估结果公告之日起 81 日至 90 日内签约并完成搬迁的，按被征收房屋价值的 0.5% 给予奖励。

（二）住房货币补偿签约奖励

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,在规定期限内完成签约、搬迁的,给予被征收人或公有房屋承租人奖励,奖励标准如下:

(1)在评估结果公告之日起45日内签约并完成搬迁的,按被征收房屋价值的5%给予奖励(奖励不足3万元的按照3万元保底)。

(2)在评估结果公告之日起46日至80日内签约并完成搬迁的,按被征收房屋价值的3%给予奖励。

(3)在评估结果公告之日起81日至90日内签约并完成搬迁的,按被征收房屋价值的1%给予奖励。

(三)无未经登记建筑或放弃未经登记建筑补偿奖励

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),无历史未经登记建筑或放弃未经登记建筑补偿的,在规定期限内签约、搬迁的,给予被征收人或公有房屋承租人奖励,奖励标准如下:

(1)在评估结果公告之日起45日内签约并完成搬迁的,按每户30000元给予奖励。

(2)在评估结果公告之日起46日至80日内签约并完成搬迁的,按每户20000元给予奖励。

(3)在评估结果公告之日起81日至90日内签约并完成搬迁的,按每户10000元给予奖励。

(四)非住宅签约奖励

个人非住宅房屋或企事业单位房屋被征收人、公有房屋承租人,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。

达到以上奖励标准的,可累加奖励,超出以上规定期限的不予奖励。

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、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、《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、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 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12月17日