

武汉市汉阳区永丰街陈家咀村 汉阳站高铁功能区 B050304-B01 地块 征地补偿安置方案

第一章 总则

第一条 为依法、规范、有序、有效推进汉阳站高铁功能区 B050304-B01 地块陈家咀村集体土地的征地补偿安置工作，切实维护被征收土地的所有权人、使用权人的合法权益，保障征地工作有序进行，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《武汉市集体土地征收补偿安置办法》（市政府令第 317 号）等有关规定，结合本地区实际，制定本方案。

第二条 征收土地范围

本次征地范围按照征收土地预公告（阳征土预公告[2024]042 号）确定（详见附图），位于武汉市汉阳区永丰街陈家咀村（以下简称“陈家咀村”）。

第三条 征收目的

征收土地用于汉阳站高铁功能区 B050304-B01 地块建设，符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第五项规定的实施成片开发建设需要。

第四条 征收土地现状

根据武汉市测绘研究院出具的《土地勘测定界技术报告书》（工程编号：2024 定 204），B050304-B01 地块征收土地总面积为 40.5987 公顷（合 608.98 亩），其中陈家咀村集体土地面积为 35.4020 公顷（合 531.03 亩），地上房屋总建筑面积约 22.60 万平方米。（最终以审计单位确认结果为准）

第五条 本方案适用于汉阳站高铁功能区 B050304-B01 地块陈家咀村征地范围内集体土地征收补偿安置，以及集体土地上房屋、其他地上附着物和青苗等的补偿。

第六条 征收实施部门：武汉市汉阳区人民政府永丰街道办事处（以下简称“永丰街道办事处”）。

第七条 被补偿安置人及类型

本方案中的被补偿安置人指陈家咀村集体土地征收范围内的土地所有权人（农村集体经济组织）、宅基地使用人、土地承包经营权人、其他土地使用权人和房屋（以下简称“征地房屋”）所有人。

住宅房屋被补偿安置人类型分为村民、世居、外来三种。

村民：指 2012 年 12 月 6 日改制基准日核定的具有陈家咀村农业户籍的人员。

世居：指虽不具有陈家咀村村民身份，但在陈家咀村有住宅房屋且世代居住的人员，或原具有陈家咀村农业户籍后因征地、参军、学习等原因转为非农业户籍的人员。

外来：家庭人口中没有任何人属于前述村民或世居人员，但

在陈家咀村有住宅房屋的人员。

第八条 被补偿安置户的性质及类型

被补偿安置户性质按照被补偿安置人类型确定，分为村民户、世居户、外来户。

被补偿安置户类型根据实际情况分为两人及以上户、单人户两种。两人及以上户是指家庭成员在两人及以上的被补偿安置户。单人户是指一人户或征收土地预公告发布之日前年满十八周岁的未婚人员形成的被补偿安置户。

第九条 征地房屋的性质及类型

征地房屋性质分为住宅房屋、非住宅房屋。

根据征地房屋的建成时间，将 2018 年 12 月 31 日前建成的征地房屋类型分为以下两种。

A 类房屋：2014 年 12 月 31 日（含）前所建成的房屋。

B 类房屋：2015 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日（含）期间建成的房屋。

第十条 评估机构的选定

评估机构由被补偿安置人协商选定；协商不成的，通过投票或者摇号、抽签等方式确定。具体操作流程及其它评估相关事项参照国有土地上房屋征收评估有关规定执行。

第十一条 评估时点

征收土地及土地上房屋补偿安置的评估时点，为征地补偿安置方案公告之日。

第十二条 签约期限

自征地房屋所在区域的还建安置房（划拨）市场评估价公示之日起，至武汉市汉阳区人民政府向有批准权的人民政府提出土地征收申请之日止。

第二章 征收土地补偿

第十三条 征收集体土地的补偿标准

土地补偿费和安置补助费标准根据《省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16号）文件确定，征地区域的区片综合地价标准为28.8万元/亩。

征收集体经营性建设用地，对土地采用市场评估的方式确定补偿费用，评估地价低于湖北省人民政府公布的征地区片综合地价标准的，按照征地区片综合地价进行补偿。

土地承包经营权及其他土地使用权的补偿费用由依法选定的评估机构评估确定。

第十四条 其他地上附着物、青苗补偿标准

征地范围内其他地上附着物和青苗的补偿标准按照《市人民政府关于实施武汉市被征收土地上的附着物和青苗补偿标准的通知》（武政规〔2022〕3号）文件的规定执行。

第十五条 农业人口的安置途径和社会保障

征收集体土地需安置的农业人口及被征地农民的社会保障待遇，根据拟征收土地现状调查结果、征地农民养老保险调查结果，以及项目所在街道及村委会提供的相关证明材料，由相关职

能部门依法审核确认并落实，具体安置途径为货币安置、社会保险安置等方式。

第三章 征地范围内集体土地上住宅房屋的补偿安置

第十六条 还建安置面积标准的计算

住宅还建安置面积标准（以下简称“安置面积标准”）以户为单位进行计算。

（一）村民户、世居户安置面积标准

村民户、世居户安置面积标准以“A类房屋建筑面积×100%+B类房屋建筑面积×80%”作为基数，按以下规则进行计算。

1. 两人及以上户基数在300平方米（含）以内的，按基数计算安置面积标准；超过300平方米的，超出部分按以下阶梯方式计算安置面积标准：

超出面积在100平方米（含）以内的，按90%计算；

超出面积在100—200平方米（含）之间的，按80%计算；

超出面积在200—300平方米（含）之间的，按70%计算；

超出面积在300平方米以上的，不计入安置面积标准。

2. 单人户基数在100平方米（含）以内的，按基数计算安置面积标准，超过100平方米的，超出部分按以下阶梯方式计算安置面积标准：

超出面积在100平方米（含）以内的，按90%计算；

超出面积在100—200平方米（含）之间的，按80%计算；

超出面积在200平方米以上的，不计入安置面积标准。

（二）外来户安置面积标准

外来户安置面积标准以“A类房屋建筑面积×100%+B类房屋建筑面积×80%”作为基数。

基数在300平方米(含)以内的,按70%计算安置面积标准;超过300平方米的,超出部分在200平方米(含)以内的,按60%计算安置面积标准,超出部分在200平方米以上的,不计入安置面积标准。

第十七条 住宅房屋补偿、补助及奖励的计算

住宅房屋补偿、补助及奖励=征地房屋价值补偿+室内装饰装修补偿+构筑物补偿+附属设施迁移补偿、附着物补偿+临时安置补偿费+搬迁补偿费+困难补助+经营补助+按期签约奖。

（一）征地房屋价值补偿

征地房屋价值补偿包括安置面积标准内的补偿和超过安置面积标准部分的补偿。

1. 安置面积标准内的补偿

安置面积标准内的补偿=安置面积标准×征地房屋所在区域还建安置房(划拨)市场评估价。征地房屋所在区域还建安置房(划拨)市场评估价由依法选定的评估机构评估确定。

2. 超过安置面积标准部分的补偿

村民户、世居户A、B类房屋建筑面积超过安置面积标准的部分,按2000元/平方米计算补偿;

外来户A、B类房屋建筑面积超过安置面积标准的部分,按1000元/平方米计算补偿。

（二）室内装饰装修补偿

给予 A、B 类房屋室内装饰装修补偿，补偿标准在 400 元/平方米及以内的，由征收实施部门与被补偿安置人协商确定，协商不成的，由依法选定的评估机构评估确定。

（三）构筑物补偿

住宅房屋构筑物（包括棚，层高 < 2.2 米的暗楼、阁楼、隔热层、地下室、厕所、杂物房等）补偿价格由依法选定的评估机构评估确定。

（四）附属设施迁移补偿、附着物补偿

住宅房屋附属设施（包括电话、空调、电表、水表、有线、宽带、热水器等）、附着物（包括房前屋后围墙、地坪、排水设施等）按 A、B 类房屋建筑面积 200 元/平方米的标准给予补偿。

（五）临时安置补偿费

临时安置补偿费=安置面积标准×临时安置补偿费月标准×过渡期限。临时安置补偿费月标准由依法选定的评估机构按照征地房屋所在区域市场租赁价格评估确定。

选择还建安置房补偿的，若安置房为现房，则一次性发放 3 个月临时安置补偿费；若安置房为期房，则过渡期限及临时安置补偿费发放方式以征地补偿安置协议约定为准，超过征地补偿安置协议约定的过渡期限未交付安置房的，按照增加 50% 的标准支付临时安置补偿费。

选择货币补偿的，一次性发放 3 个月临时安置补偿费。

（六）搬迁补偿费

搬迁补偿费标准由依法选定的评估机构评估确定。

（七）困难补助

对被补偿安置人中最低生活保障家庭、重症、残疾人等特殊生活困难家庭给予困难补助。经武汉市民政部门审核认定的低保户给予2万元/户补助（提供有效证件），经残联认定核发《残疾人证》的残疾人给予2万元/人补助，对身患重症并持有重症病历的被补偿安置人给予2万元/人补助，困难补助每户最多不超过6万元。

（八）经营补助

利用住宅房屋从事经营活动的，以该房屋为注册地址办理市场主体登记注册手续，并在征收土地预公告前，具有1年以上连续申报缴税记录的，对实际用于经营的建筑面积给予500元/平方米补助，封顶3万元/户。

（九）按期签约奖

被补偿安置人在签约期限内签约的，给予每户2万元按期签约奖励。

第十八条 住宅房屋的补偿安置方式

住宅房屋的补偿安置方式包括还建安置房补偿和货币补偿，被补偿安置人可根据自身意愿，选择其中一种。

（一）还建安置房补偿

1. 被补偿安置人选择还建安置房补偿的，征收实施部门提供以下用于还建安置的房源，并与被补偿安置人计算、结清征地房屋补偿、补助及奖励总额与还建安置房购买价款的差额。

2. 还建安置房源基本情况

(1) 汉江苑三期，该房源为限价商品房，位于汉阳区玫瑰街以北，阳城东路以西，土地性质为国有出让用地，土地用途为住宅，该房源系室内毛坯、现房，房源单价为 4980 元/平方米。

(2) 黄金花园，该房源为限价商品房，位于汉阳区百威路以南，三环线以东，土地性质为国有出让用地，土地用途为住宅，该房源系室内毛坯、现房，房源单价为 5163 元/平方米。

(3) 国博新城 D10 地块，该房源为商品房，位于汉阳区国博大道以西，四新南路以南，土地性质为国有出让用地，土地用途为住宅，该房源系室内毛坯、现房，房源价格由依法选定的评估机构评估确定。

(4) 征收实施部门还将根据征收实际情况适时补充提供其它还建安置房源。

(5) 还建安置房源每套房屋的详细信息以实施部门公布的房源清册为准。

(6) 上述还建安置房源中，限价商品房每户只能购买一套，商品房购买套数不受限制。

3. 选房原则

本着“先签约先选房”的原则，签约时同步完成选房。

(二) 货币补偿

1. 被补偿安置人选择货币补偿的，征收实施部门按照征地补偿安置方案计算被补偿安置人应得的补偿、补助和奖励。同时，被补偿安置人可以选择购房券安置。

2. 购房券安置

（1）购房券的核发

购房券由征收实施部门以户为单位对被补偿安置人进行实名制核发，每户只核发一份购房券。

（2）购房券的券面金额

购房券的券面金额包括征地房屋价值补偿、室内装饰装修补偿、构筑物补偿、附属设施迁移补偿、附着物补偿、临时安置补偿费、搬迁补偿费、困难补助、经营补助、按期签约奖等在内的补偿、补助、奖励总额。

（3）购房券的使用期限

购房券的使用期限为核发之日起 12 个月。被补偿安置人在期限届满未使用的，视同自愿放弃购房券安置，按照购房券的券面金额进行货币结算。如有需要对购房券使用期限进行延期的，需在到期之日前 3 个月向征收实施部门提出延期申请，最多申请两次，每次不得超过 12 个月。

（4）购房券的使用范围

被补偿安置人可以凭购房券购买征收实施部门公布的“团购房源”和“市场房源”。

“团购房源”是指征收实施部门已经团购的商品房；“市场房源”是指征收实施部门尚未团购，但同意可以供选择购房券安置的被补偿安置人选购的新建商品房。

前述房源具体情况由征收实施部门在签约期开始之前另行公布。此外，签约过程中，征收实施部门亦可根据征地补偿安置

工作实际需要，适时补充提供其它“团购房源”和“市场房源”供被补偿安置人选购。

（5）购房券奖励

征收实施部门对使用购房券购买“团购房源”和“市场房源”的被补偿安置人，给予购房券奖励。

被补偿安置人使用购房券购买“市场房源”的，实际购房价款占购房券券面金额的比例不足80%的，对实际购房面积在安置面积标准以内的部分，按实际购房面积给予1600元/平方米的购房奖励；实际购房价款占购房券券面金额的比例达到80%及以上的，对实际购房面积在安置面积标准以内的部分，按实际购房面积给予2000元/平方米的购房奖励；实际购房面积超过安置面积标准的部分不予奖励。

被补偿安置人使用购房券购买“团购房源”的，实际购房价款占购房券券面金额的比例不足80%的，对实际购房面积在安置面积标准以内的部分，按实际购房面积给予2600元/平方米的购房奖励；实际购房价款占购房券券面金额的比例达到80%及以上的，对实际购房面积在安置面积标准以内的部分，按实际购房面积给予3000元/平方米的购房奖励；实际购房面积超过安置面积标准的部分不予奖励。

被补偿安置人同时选购上述两种房源的，征收实施部门优先计算“团购房源”在安置面积标准内的购房奖励。

被补偿安置人向征收实施部门提交有效的购房凭证后，征收实施部门与被补偿安置人计算并确定购房券奖励。

购房券奖励的结清方式可根据实际购房情况，由征收实施部门与被补偿安置人协商确定后，用于支付购房价款或货币兑现。

（6）购房券的结算

购房券的券面金额及购房券奖励之和不足以支付自行选购的“团购房源”价款的，由实际购房人向征收实施部门一次性支付购房差价，购房券的券面金额及购房券奖励之和不足以支付自行选购的“市场房源”价款的，购房差价的支付方式由实际购房人与房地产开发企业协商解决；购房券的券面金额及购房券奖励之和足以支付自行选购的“团购房源”和“市场房源”价款的，由征收实施部门按购房券的券面金额及购房券奖励之和核销实际购房价款后进行货币结算。

第四章 征地范围内集体土地上非住宅房屋的补偿

第十九条 补偿方式

非住宅房屋实行货币补偿。

第二十条 非住宅房屋的用途

非住宅房屋按照用途分为厂房仓库用房和办公生活用房两类。

厂房仓库用房包括用于生产、制造、加工的厂房，用于储存货物的仓库，以及配套的设备房、配电室等。

办公生活用房包括办公、员工宿舍、看护用房，以及其他生活配套用房等。

第二十一条 非住宅房屋补偿、补助及奖励

非住宅房屋补偿、补助及奖励=房屋重置成新价补偿+室内装饰装修补偿（厂房仓库用房除外）+构筑物、附着物补偿+无法恢复使用的设施、设备的补偿+搬迁补偿费+停产停业损失补偿+按期签约奖。

（一）房屋重置成新价补偿

A、B 类房屋重置价由依法选定的评估机构结合房屋成新评估确定，评估价格低于 650 元/平方米的，按 650 元/平方米予以补偿。

（二）室内装饰装修补偿

确认为办公生活用房的 A、B 类房屋给予室内装饰装修补偿，补偿标准在 400 元/平方米（含）以内的，由征收实施部门与被补偿安置人协商确定，协商不成的，由依法选定的评估机构评估确定。

（三）构筑物、附着物补偿

构筑物、附着物补偿价格由依法选定的评估机构评估确定。

（四）无法迁移或无法恢复使用的设施、设备的补偿

无法迁移或无法恢复使用的设施、设备补偿价格由依法选定的评估机构结合成新等因素评估确定。

（五）搬迁补偿费

非住宅房屋涉及设施、设备、物料、办公家具等搬迁的，给予搬迁补偿费，搬迁补偿费由依法选定的评估机构评估确定。

涉及水表、电表、空调、热水器等设施迁移的，按如下标准

给予补偿。

1. 水表：独表 240 元/块，分表 100 元/块；
2. 电表：独表 500 元/块，分表 100 元/块，三相电表 20000 元/套；
3. 空调：柜机 500 元/台，挂机 300 元/台，窗机 200 元/台；
4. 热水器：太阳能 1500 元/台，电力 300 元/台。

（六）停产停业损失补偿

对于经依法批准用于生产经营的非住宅房屋，因征收土地造成停产停业损失的，给予停产停业损失补偿，补偿标准按照 A、B 类房屋价值（即房屋重置成新价，低于 650 元/平方米的，按 650 元/平方米计算）的 5% 确定。被补偿安置人认为停产停业损失超过 A、B 类房屋价值 5% 的，由依法选定的评估机构结合其前 3 年经营效益情况，按照 6 个月的停产停业期进行评估确定其停产停业损失。

（七）按期签约奖

被补偿安置人在签约期限内签约的，按 A、B 类房屋建筑面积给予 500 元/平方米的按期签约奖。

第五章 附则

第二十二条 被补偿安置人身份确认时点以项目征收土地预告发布时间为准。

第二十三条 2018 年 12 月 31 日后建成的房屋不予补偿。

被补偿安置人在签约期内签约并依约将房屋搬迁腾空并交

付拆除的，征收实施部门可对 2018 年 12 月 31 日后建成的房屋按 500 元/平方米的标准据实给予补助（除此之外不再享受其它任何补偿、补助和奖励）。

第二十四条 被补偿安置人及类型、征地房屋的性质由武汉市汉阳区永丰街陈家咀村村民委员会结合“双登双录”复核备案数据、拟征收土地现状调查公示结果等相关资料，以及实际情况进行确认；征地房屋的建筑面积、建成时间由武汉市汉阳区永丰街陈家咀村村民委员会根据依法确定的测绘单位出具的房屋平面图、年限比对结果及相关证明资料进行确认。前述确认结果由依法确定的审计单位审核通过后上报征收实施部门。

第二十五条 征收土地公告期结束后，区人民政府按照征地补偿安置协议实施补偿安置。

被补偿安置人未在补偿安置协议约定的期限内腾退土地和房屋，影响土地征收工作正常进行的，由征收实施部门报请汉阳区人民政府依法作出责令交出土地决定。

征收土地公告期结束后，被征收土地或者地上的房屋暂时无法确定产权人或者产权存在争议的，以及被补偿安置人未签订征地补偿安置协议，征收实施部门已经明确具体补偿意见，并且经过协调仍达不成一致的，由征收实施部门报请汉阳区人民政府依法作出征地补偿安置决定并送达。

被补偿安置人对责令交出土地决定或者征地补偿安置决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。被补偿安置人在责令交出土地决定或者征地补偿安置决定规定的期限内不

腾退土地和房屋，且在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼的，由汉阳区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第二十六条 被补偿安置人不得提供虚假文件资料骗取补偿安置，否则取消给予其在本方案中享有的各项优惠政策。如被补偿安置人已经取得优惠补偿的，该部分补偿将予以追缴。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十七条 本方案未尽事宜，按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《武汉市集体土地征收补偿安置办法》及其他相关政策规定执行。

武汉市汉阳区人民政府

2025 年 1 月 26 日