**附件**

和平大道（工人村路-四环线）工程房屋征收项目征收补偿方案

（征求意见稿）

为实施交通基础设施建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）等相关法律法规规定，青山区人民政府对和平大道（工人村路-四环线）工程房屋征收项目国有土地上的房屋实施征收。该项目经武汉市发展和改革委员会《市发展改革委关于和平大道（工人村路—四环线）工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武发改审批服务〔2023〕41号），已在武汉市自然资源和规划局办理《建设项目用地预审与选址意见书》（武自规用〔2021〕009号）。为依法实施房屋征收补偿工作，保障被征收人、公有房屋承租人的合法权益，现制定该项目征收补偿方案。

一、法律依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）

（二）《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）

（三）《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，第275号令修改，第312号令第二次修改）

（四）《市人民政府关于印发武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引的通知》（武政规〔2023〕7号）

（五）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）

（六）其他相关法律法规

二、基本情况

（一）项目名称

和平大道（工人村路-四环线）工程房屋征收项目。

（二）征收目的

实施交通基础设施建设。

（三）征收范围

详见征收范围图。

（四）调查概况

该项目占地面积约200720平方米（最终以实测为准），征收总户数约3户，征收房屋建筑面积约131.70平方米（具体数据均以审计结果为准）。

（五）房屋征收部门

武汉市青山区住房和城市更新局。

（六）房屋征收实施单位

武汉市青山区人民政府工人村街道办事处。

（七）被征收人和公有房屋承租人

被征收人是指被征收房屋的所有权人。

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。

（八）被征收房屋建筑面积和房屋用途的认定

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）评估时点

 评估时点为房屋征收决定公告之日。

（十）征收签约期限

该项目征收签约期限为3个月，自被征收房屋评估结果公布之日起计算。

三、非住宅房屋的补偿

（一）补偿方式和被征收房屋价值补偿

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收房屋和产权调换房屋的价值由依法选定的房地产价格评估机构按照评估办法评估，并结合被征收房屋证载建筑面积和用途确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

被征收房屋价值补偿费＝被征收房屋证载建筑面积×被征收房屋评估单价。

1.货币补偿：

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、公有房屋承租人支付货币补偿费。

2.房屋产权调换：

（1）被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门提供用于产权调换的房屋，并与被征收人结算被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

（2）非住宅产权调换房源：

非住宅产权调换房源（办公）为南干渠项目(名称暂定)期房，交房标准为毛坯房。

房屋征收部门根据征收工作实际需要，可提供其他房源。

（二）直管、自管公有非住宅房屋补偿

被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止，房屋征收部门对被征收人按被征收房屋价值补偿费的30％予以补偿，对公有房屋承租人按被征收房屋价值补偿费的70％予以补偿。

被征收人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，产权调换房屋由原公有房屋承租人承租，被征收人应与原公有房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

（三）设备搬迁补偿

非住宅房屋可恢复使用的，设备搬迁补偿费参照同期市场价格，并经选定的房地产价格评估机构评估确定。选择产权调换的，按评估确定的搬迁补偿费双倍计算。

对无法恢复使用的设备，按购置价扣除折旧后，由选定的房地产价格评估机构评估计算一次性费用。

（四）临时安置补偿

征收办公用房及其他非生产经营性用房，选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当支付临时安置补偿费。选择货币补偿的，一次性支付被征收人或者公有房屋承租人3个月的临时安置补偿费。

临时安置补偿费由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。

（五）停产停业损失补偿

因征收生产经营性用房造成停产停业，对被征收人或者公有房屋承租人给予停产停业损失补偿，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，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，应向房屋征收部门提供房屋被征收前3年的效益情况等证明材料，由该项目选定的房地产价格评估机构对停产停业损失进行评估，并按评估结果予以补偿。选择货币补偿的，停产停业期限按照6个月计算,选择产权调换的，停产停业期限按照过渡安置期限计算。

1. 改变房屋用途的补助

在《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前（即2012年12月3日前），对被征收人、公有房屋承租人改变非住宅房屋用途已作为商业经营的一楼门面使用，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，对其实际用于经营面积部分（具有相应资质的测绘单位实测确定），可以根据经营情况、经营年限及纳税等实际情况，按照两者价差的30%给予经营补助。

四、房屋附属设施补偿

（一）室内装饰装修补偿：

被征收房屋室内自行装修的补偿，补偿费在400元/平方米以内（含400元/平方米）的，由房屋征收部门和被征收人、公有房屋承租人协商确定，协商不成或标准超过400元/平方米的，委托该项目依法选定的房地产价格评估机构评估确定。

（二）自行封闭阳台和搭建的夹层、假层、暗楼、无烟灶台、吊脚楼、外挑等的补偿：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **名 称** | **补偿标准** | **标准说明** |
| 自行封闭阳台 | 铝合金材料封闭 | 1000元/个 |  |
| 塑钢窗材料封闭 | 1500元/个 |  |
| 木窗／铁窗材料封闭 | 700元/个 |  |
| 夹层、假层、居住暗楼 | 工字钢、槽钢、角钢 | 350元/平方米 | 层高＜1.5米，打7折。无固定楼梯、栏杆，打8折。面积由项目部确定，绘在房屋征收验收单上，项目部盖章。 |
| 现浇楼板 | 400元/平方米 |
| 预制楼板 | 250元/平方米 |
| 方木、圆木 | 200元/平方米 |
| 非居住暗楼 |  | 200-400元/个 |  |
| 无烟灶台 | 自行搭建 | 600元/个 |  |
| 整体安装 | 800元/个 |  |
| 防盗网 | 钢铁材质 | 100元/平方米 | 按展开面积计算，面积由项目部确定，绘在房屋征收验收单上，项目部盖章。 |
| 不锈钢材质 | 180元/平方米 |
| 吊脚楼 |  | 1200元/个 |  |
| 外挑 |  | 800元/个 |  |
| 棚子 | 钢材结构 | 120元/平方米 | 面积由具有相应资质的测绘单位测绘确定。 |
| 其他结构 | 80元/平方米 |

被征收人、公有房屋承租人不同意按照上述标准补偿的，由该项目选定的房地产价格评估机构评估确定。

（三）附属物的补偿：

附属物的征收补偿由选定的房地产价格评估机构评估确定。

（四）附属设施的补偿：

1.电话移机费：每部216元；

2.有线电视复装费：每户380元；

3.宽带上网：凭报装单据补偿每户308元；

4.电热水器、燃气热水器移机费：每台200元；

5.水表迁移费：独表每块200元，分表每块80元；

6.电表迁移费：独表每块480元，分时电表每块780元，分表每块100元；

7.空调移机费：窗机每台200元、分体机每台300元、柜机每台500元；

以上7项按打包价3000元进行补偿，超过3000元打包价的按票据据实结算。

8.太阳能热水器、地暖、水暖设施由评估公司确定补偿价值；

9.管道煤气迁移费：每户2400元。

五、奖励

非住宅房屋签约奖励

在签约期限内签订补偿协议的，给予签约奖励，标准为：

被征收房屋建筑面积（包括未经登记建筑）小于1000平方米的,奖励人民币20000元/户；被征收房屋建筑面积大于等于1000平方米小于2000平方米的，奖励人民币40000元/户；被征收房屋建筑面积大于等于2000平方米小于5000平方米的，奖励人民币80000元/户；被征收房屋建筑面积大于等于5000平方米的,奖励人民币160000元/户。

六、其他事项

（一）本方案未尽事宜按照国家及武汉市有关政策执行。

（二）本方案由武汉市青山区住房和城市更新局负责解释。