

# 航空小路扩大片旧城改建项目房屋征收 补偿方案

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《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）、《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，武汉市人民政府令第 275 号修订）等相关规定，参照《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〔2018〕6 号）相关要求，航空小路扩大片旧城改建项目已列入 2020 年度武汉市中心城区城市更新及房屋征收计划（武政办〔2020〕41 号）、江汉区国民经济和社会发展规划（江发改局函〔2020〕1 号），并于 2020 年 5 月 22 日取得国土规划部门核发的规划意见。按照国务院、省、市关于征收补偿安置相关规定，江汉区人民政府拟对航空小路扩大片项目范围内国有土地上房屋实施征收。为依法保障被征收人合法权益，积极推进该项目房屋征收工作，现将航空小路扩大片旧城改建项目房屋征收补偿方案公布如下：

## 第一项 项目基本情况

### 一、项目名称

航空小路扩大片旧城改建项目

## 二、征收范围

航空小路扩大片旧城改建项目位于江汉区航空路与建设大道交汇处，北至建设大道，西至省交通厅和中国人保湖北省分公司办公楼，南至航空路，东至长投云玺项目一期范围（详见航空小路扩大片旧城改建项目房屋征收红线范围图）。

## 三、房屋征收部门

武汉市江汉区城区改造更新局

## 四、房屋征收实施单位

武汉市江汉区建设局

## 五、征收签约期限

自被征收房屋评估结果公布之日起3个月内为签订房屋征收补偿协议期限。

## 六、征收范围内房屋摸底调查概况

1、被征收户数 297 户；

2、被征收房屋总建筑面积约 1.90 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

房屋征收补偿协议由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订。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；公有房屋承租人以租用公有房屋凭证为准。

## **八、被征收房屋建筑面积和房屋用途认定**

本项目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、房屋征收评估机构选定办法**

本项目房地产价格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。

协商选定房地产价格评估机构由房屋征收部门组织被征收人、公有房屋承租人参加；协商方式采取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部门统计、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房地产价格评估机构的，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，采取投票方式确定房地产价格评估机构；参与投票的被征收人、公有房屋承租人人数量应当不少于被征收人、公有房屋承租人总数的三分之二；参与投票的被征收人、公有房屋承租人半数以上选择同一家房地产价格评估机构的，视为投票确定。

被征收人、公有房屋承租人经投票无法确定房地产价格评估

机构的，采取摇号方式确定房地产价格评估机构。

采取投票、摇号等方式确定房地产价格评估机构的，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、评估时点与评估结果复核、鉴定

被征收房屋的价值，由依法选定的具有相应资质的房地产价格评估机构按照《住房和城乡建设部关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77号）评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

对房屋评估结果有异议的，应当自评估结果公告或收到评估报告之日起10个工作日内，向选定的房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10个工作日内，向市房地产估价师协会房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

## 十一、房屋征收补偿依据的法律法规

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（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，武汉市人民政府令第275号修订）

（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〔2018〕6号）

（五）《住房和城乡建设部关于印发<国有土地上房屋征收评估办法>的通知》（建房〔2011〕77号）

（六）其他相关法律法规

## 第二项 征收补偿方式及标准

### 一、住宅房屋补偿

房屋征收部门对住宅房屋被征收人、公有房屋承租人提供以下两种补偿方式：一、货币补偿方式；二、产权调换方式。被征收人、公有房屋承租人按有关规定和条件可选其中一种补偿方式。

#### （一）货币补偿方式

##### 1、货币补偿总额

被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿方式的，与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议，由房屋征收部门向被征收人、公有房屋承租人支付货币补偿总额。

**货币补偿总额 = 房屋价值补偿费 + 货币补偿按期签约搬迁奖励费 + 个人住宅房屋选择货币补偿的补助费 + 其他补偿（补助）费**

##### （1）房屋价值补偿费

**房屋价值补偿费 = 被征收房屋证载建筑面积 × 被征收房屋评**

估综合单价

## **(2) 货币补偿按期签约搬迁奖励费**

凡在签约期内签约搬迁的被征收人、公有房屋承租人按照被征收房屋价值 10% 的标准给予奖励。被征收房屋证载建筑面积不足 40 平方米的，按照 40 平方米计算。

## **(3) 个人住宅房屋选择货币补偿的补助费**

征收个人住宅房屋，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，按照房屋价值补偿费的 20% 给予补助。

## **(4) 其他补偿（补助）费**

① 搬迁补偿费：对被征收人、公有房屋承租人签约搬迁按 1000 元/户标准给予搬迁补偿费。

② 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。临时安置补偿费按被征收房屋证载面积计算，证载建筑面积不足 60 平方米，按照 60 平方米计算。对选择货币补偿方式的被征收人、公有房屋承租人一次性支付 3 个月临时安置补偿费。

③ 附属设施迁移补偿费：被征收房屋涉及水表、电表、电话、有线、宽带、空调、热水器等附属设施迁移费按照 3000 元/户包干，超出 3000 元的据实结算。管道煤气报装费按 3000 元/户给予补偿。

④装修补偿费：根据被征收房屋实际装修情况，按 200-500 元/平方米标准给予被征收人、公有房屋承租人补偿。实际装修超过 500 元/平方米的，由依法选定的房地产价格评估机构进行评估，确定装修补偿费。被征收房屋证载建筑面积不足 40 平方米的，按照 40 平方米计算。

#### ⑤涉及历史遗留未经登记建筑补偿

涉及历史遗留未经登记建筑按相关程序调查认定处理后，由具有相应资质的测绘机构和依法选定的房地产价格评估机构进行测绘、评估，确定补偿费。

住宅房屋被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约，并在协议约定时间内完成搬迁，且无未经登记建筑与构筑物或自行拆除全部未经登记建筑与构筑物的，每户给予 30000 元奖励。

⑥住宅房屋改变房屋用途的经营性补助费：征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人自行改变房屋用途作为生产经营性用房使用的，应当按照住宅房屋给予征收补偿。但《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前，住宅已作为商业门面使用，且以该住宅为注册地址办理了工商营业执照的，对其实际用于经营的部分可以给予适当补助，补助标准原则上不超过商业门面与住宅房屋评估价格差额的 50%。

⑦困难补助费：对纳入城市最低生活保障、残疾、重症等存在生活困难的住宅房屋被征收人、公有房屋承租人家庭，由被征

收入人或公有房屋承租人提出申请，并提供相应证明材料，经审核符合规定的，给予一次性困难补助。

困难补助具体标准如下：

低保家庭、烈士家庭补助 20000 元/户；

残疾人、失独家庭补助 20000 元/户；

重症病人家庭补助 20000 元/户；

被征收人、公有房屋承租人符合上述补助条件中的多项，可累加计算，但每户不超过 60000 元。

⑧小户型困难补助费：征收个人住宅房屋，建筑面积不足 60 平方米（涉及房屋所有权、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，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，按以下标准补助：建筑面积在 40 平方米以下的，按照被征收房屋价值的 10% 给予补助；建筑面积超过 40 平方米的，每增加 1 个平方米，补助标准降低 0.5%。

## 2、货币指标房源

住宅房屋被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿方式，并在签约期限内签约，可选择本项目提供的以下房源，原则上一户限选一套。

中城·信达后湖里项目商品房：建设单位为武汉中城长信置业有限公司，位于江汉区秋桂街与绿柳路交汇处，房屋建筑面积约在 75.39-127.03 平方米之间（房屋建筑面积以房屋管理部门实



测为准)。该房源为现房毛坯，房屋均价为 17300 元/平方米，由被征收人或公有房屋承租人按照一房一价表的价格结算。

武汉龙湖古田项目春江郦城商品房：建设单位为武汉园博园置业有限公司，位于武汉市硚口区古田二路和长丰大道交汇处，房屋建筑面积约在 89.75-134.9 平方米之间（房屋建筑面积以房屋管理部门实测为准）。该房源为现房毛坯，房屋均价为 16925 元/平方米，由被征收人或公有房屋承租人按照一房一价表的价格结算。结算价高于 15000 元/平方米的差价部分根据选定房屋建筑面积给予被征收人或公有房屋承租人专项补助。

## **（二）产权调换方式**

被征收人、公有房屋承租人选择产权调换方式的，与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议，由房屋征收部门提供产权调换房屋，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。产权调换房屋价值由依法选定的房地产价格评估机构按照房屋征收决定公告之日的时点评估确定。

### **1、产权调换补偿总额**

产权调换补偿总额=房屋价值补偿费+产权调换按期签约搬迁奖励费+住宅房屋产权调换的建筑面积补助费+其他补偿（补助）费

#### **（1）房屋价值补偿费**

房屋价值补偿费 = 被征收房屋证载建筑面积×被征收房屋评

估综合单价

### **(2) 产权调换按期签约搬迁奖励费**

凡在签约期内签约搬迁的被征收人、公有房屋承租人按照被征收房屋价值 2% 的标准给予奖励。被征收房屋证载建筑面积不足 40 平方米的，按照 40 平方米计算。

### **(3) 住宅房屋产权调换的建筑面积补助费**

对于被征收住宅建筑面积公摊系数低于产权调换房屋建筑面积公摊系数的，给予建筑面积补助。9 层及以下的被征收房屋调换为 18 层以下建筑的建筑面积补助原则上不超过被征收房屋建筑面积的 10%；9 层及以下的被征收房屋调换为 18 层及以上建筑，建筑面积补助原则上不超过被征收房屋建筑面积的 12%。被征收房屋证载建筑面积不足 40 平方米的，按照 40 平方米计算。

住宅房屋产权调换的建筑面积补助费 ≤ 产权调换房屋均价  
17000 元/平方米 × (被征收房屋证载建筑面积 × 10% 或 12%)

### **(4) 其他补偿（补助）费**

① 搬迁补偿费：对被征收人、公有房屋承租人签约搬迁按 1000 元/户标准给予搬迁补偿费。

② 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。临时安置补偿费按被征收房屋证载面积计算，证载建筑面积不足 60 平方米，按照 60 平方米计算。

过渡期限以补偿协议的约定时间为准。超过产权调换补偿协议约定的过渡期限，产权调换房屋还未交付使用的，按照增加50%的标准支付临时安置补偿费。

③附属设施迁移补偿费：被征收房屋涉及水表、电表、电话、有线、宽带、空调、热水器等附属设施迁移费按照 3000 元/户包干，超出 3000 元的据实结算。管道煤气报装费按 3000 元/户给予补偿。

④装修补偿费：根据被征收房屋实际装修情况，按 200-500 元/平方米标准给予被征收人、公有房屋承租人补偿。实际装修超过 500 元/平方米的，由依法选定的房地产价格评估机构进行评估，确定装修补偿费。被征收房屋证载建筑面积不足 40 平方米的，按照 40 平方米计算。

#### ⑤涉及历史遗留未经登记建筑补偿

涉及历史遗留未经登记建筑按相关程序调查认定处理后，由具有相应资质的测绘机构和依法选定的房地产价格评估机构进行测绘、评估，确定补偿费。

住宅房屋被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约，并在协议约定时间内完成搬迁，且无未经登记建筑与构筑物或自行拆除全部未经登记建筑与构筑物的，每户给予 30000 元奖励。

⑥住宅房屋改变房屋用途的经营性补助费：征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人自行改变房屋用途作为生产经营

性用房使用的，应当按照住宅房屋给予征收补偿。但《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前，住宅已作为商业门面使用，且以该住宅为注册地址办理了工商营业执照的，对其实际用于经营的部分可以给予适当补助，补助标准原则上不超过商业门面与住宅房屋评估价格差额的 50%。

⑦困难补助费：对纳入城市最低生活保障、残疾、重症等存在生活困难的住宅房屋被征收人、公有房屋承租人家庭，由被征收人或公有房屋承租人提出申请，并提供相应证明材料，经审核符合规定的，给予一次性困难补助。

困难补助具体标准如下：

低保家庭、烈士家庭补助 20000 元/户；

残疾人、失独家庭补助 20000 元/户；

重症病人家庭补助 20000 元/户；

被征收人、公有房屋承租人符合上述补助条件中的多项，可累加计算，但每户不超过 60000 元。

## **2、产权调换房源**

住宅房屋被征收人、公有房屋承租人选择产权调换方式的，可选择本项目提供的以下房源进行产权调换，原则上一户限选一套。

长投·云玺项目商品房：建设单位为湖北长投恒基置业有限公司，位于江汉区航空路与航空小路交汇处，房屋建筑面积为

44.39-123.37 平方米之间（房屋建筑面积以房屋管理部门实测为准）。

产权调换房源结算方式：

（1）应调换面积=被征收房屋证载建筑面积+建筑面积补助（被征收房屋证载建筑面积的 12%），因产权调换房屋户型设计不可分割原因，被征收人、公有房屋承租人按被征收房屋应调换面积就近靠档原则选房。

（2）产权调换房屋建筑面积与被征收房屋证载面积相等及超出被征收房屋证载面积 12% 以内（含 12%）的部分由被征收人按每平方米均价 17000 元购买；产权调换房屋建筑面积超出被征收房屋证载面积 112% 以外，超出面积在 5 平方米以内（含 5 平方米）的部分由被征收人按每平方米均价 17000 元购买，超出面积在 5 平方米以外的部分由被征收人按产权调换房屋市场评估价的 9 折购买。

（三）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：

1、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，给予被征收人或被征收房屋价值 10% 的补偿，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房

屋征收补偿协议。

2、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、公有房屋承租人签订房屋租赁协议，继续保持租赁关系。

（四）征收个人住宅，建筑面积不足40平方米（涉及到房屋所有权、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。公有房屋承租人符合上述条件的，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。

## 二、非住宅房屋补偿

### （一）非住宅房屋补偿总额

征收非住宅房屋，由依法选定的房地产价格评估机构依照房屋证载用途进行评估，由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订房屋征收补偿协议，向被征收人、公有房屋承租人支付非住宅房屋补偿总额。

属于公有非住宅房屋的，搬迁补偿费、装修补偿费、附属设施迁移补偿费、设备补偿费、未经登记建筑与构筑物补偿费等其他补偿费根据实际情况支付给被征收人或公有房屋承租人。

**非住宅房屋补偿总额 = 房屋价值补偿费 + 按期签约搬迁奖励费 + 其他补偿费**

## **1、房屋价值补偿费**

房屋价值补偿费 = 被征收房屋证载建筑面积×被征收房屋评估综合单价

## **2、按期签约搬迁奖励费**

凡在签约期内签约搬迁的被征收人、公有房屋承租人，按照被征收房屋价值 10%的标准给予奖励。

## **3、其他补偿费**

### **(1) 搬迁补偿费**

根据非住宅房屋现状、经营规模、搬迁需求等实际情况，按 200- 1000 元/平方米标准给予被征收人、公有房屋承租人搬迁补偿费。被征收人、公有房屋承租人认为补偿费超过本标准的，可以提请依法选定的房地产价格评估机构进行评估后给予补偿。

### **(2) 装修补偿费**

根据被征收房屋实际装修情况，按 200-500 元/平方米标准给予被征收人、公有房屋承租人补偿。实际装修超过 500 元/平方米的，由依法选定的房地产价格评估机构进行评估，确定装修补偿费。

### **(3) 附属设施迁移补偿费**

被征收非住宅房屋涉及水表、电表、电话、有线、宽带、空调、热水器等附属设施迁移费按照 3000 元/户包干，超出 3000 元的据实结算。管道煤气报装费按 3000 元/户给予补偿。被征收

人、公有房屋承租人认为补偿费超过本标准的，可以提请依法选定的房地产价格评估机构进行评估后给予补偿。

征收生产经营性用房的设备搬迁、安装补偿，由依法选定的评估机构评估确定，无法恢复使用的设备按购置价扣除折旧后予以补偿。

#### **(4) 涉及历史遗留未经登记建筑补偿**

涉及历史遗留未经登记建筑按相关程序调查认定处理后，由具有相应资质的测绘机构和依法选定的房地产价格评估机构进行测绘、评估，确定补偿费。

非住宅房屋被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约，并在协议约定时间内完成搬迁，且无未经登记建筑与构筑物或自行拆除全部未经登记建筑与构筑物的，每户给予 30000 元奖励。

#### **(5) 停产停业损失补偿费**

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，按照被征收房屋价值 5% 给予补偿。被征收人、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，可以提请依法选定的房地产价格评估机构根据房屋被征收前 3 年的效益情况、纳税情况、经营规模、停产停业期限等因素对停产停业损失进行评估，并按照评估结果给予补偿。停产停业期限按 6 个月计算。

#### **(6) 临时安置补偿费**



征收办公用房及其他非生产经营性用房的，对被征收人、公有房屋承租人一次性支付3个月临时安置补偿费。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。

（二）征收公有非住宅房屋，以货币方式补偿，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、被征收人被征收房屋价值30%的补偿。房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。

（三）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、装修补偿费。

### 第三项 其它

一、征收房管部门依法托管、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、宗教团体所有的房屋、设有抵押权的房屋，补偿办法按照《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，武汉市人民政府令第275号修订）第三章第三十五条、第三十六条、第三十七条的有关规定执行。

二、房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿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，由房屋征收部门报请江汉区人民政府依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《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）、《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，武汉市人民政府令第 275 号修订）有关规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人、公有房屋承租人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。

三、被征收人、公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由江汉区人民政府依法申请人民法院强制执行。

四、本项目房屋征收补偿方案由江汉区城区改造更新局按照相关法律程序及规定进行解释。

江汉区人民政府  
2021 年 2 月 4 日

