附件2

江汉区华安里城中村改造项目

征地补偿安置方案

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》《湖北省自然资源厅关于印发湖北省土地征收工作程序规定的通知》（鄂自然资发〔2024〕22号）、《武汉市集体土地征收补偿安置办法》（市政府令第317号）、《武汉市个人建设住宅管理规定》（市政府令第192号）等法律法规和文件的有关规定，结合华安里城中村改造项目实际，制定本方案。

一、征收原则

坚持征收为民、依法依规、公开透明、公平公正、合理补偿的原则，实行征收补偿安置。

二、征收目的

消除安全隐患，优化空间布局，改善居住环境，提升生活品质，完善城市功能，推动城市高质量发展。

三、征收项目名称

江汉区华安里城中村改造项目（以下简称华安里项目）。

四、征收土地范围

按照《江汉区人民政府土地征收预公告》（江土告字〔2025〕

1号）确定（详见附图），位于江汉区汉兴街贺家墩村。

五、征收土地现状

本项目征收土地总面积2.1960公顷，其中农用地面积0公顷（耕地0公顷），建设用地面积2.1960公顷，未利用地0公顷，被征收房屋112栋，征收总建筑面积95933.80平方米（最终以审计结果为准）。拟征收土地权属、面积、地类及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等权属、种类、数量详见《武汉市江汉区人民政府征收土地补偿实物指标调查确认表》。

六、征收主体及实施部门

土地征收主体：武汉市江汉区人民政府。

土地征收实施部门：武汉市江汉区人民政府汉兴街道办事处。

七、征收安置对象

本项目征收安置对象指征收范围内的土地所有权人（农村集体经济组织）、土地使用权人和房屋及其附属设施、地上附着物的所有权人。

被征收住宅房屋权利人包括村民、世居人口、外来人口，由农村集体经济组织根据相关权利人提供的资料进行认定。

八、被征收房屋权属认定

 （一）被征收房屋权利人

被征收房屋的权利人，以合法有效的不动产登记证书或建房批准文件记载为准。对未办理不动产权证、无建房批准文件的，由农村集体经济组织进行认定。身份认定时点为2025年4月10日，即《江汉区人民政府汉兴街道办事处关于土地征收暂停办理相关事项的通知》发布之日。

 （二）被征收房屋面积

1.“双登”房屋：指在2005年贺家墩村人口房屋“双登”调查的房屋面积。

2.复核房屋：指在2024年10月华安里项目“双登”复核的房屋面积。

被征收房屋建筑面积以合法有效的不动产登记证书或建房批准文件记载的面积为准。对未办理不动产权证、无建房批准文件或不动产权证上未标注建筑面积的房屋面积，由农村集体经济组织根据本项目经确定的测绘单位出具的测量图纸，对比“双登”房屋和复核房屋数据，结合年限比对结果及相关证明资料进行确定后，按规定程序认定。

 （三）被征收房屋用途

被征收房屋用途分为住宅和非住宅两种，以合法有效的不动产登记证书或建房批准文件记载的为准。对未办理不动产权证、无建房批准文件的，由农村集体经济组织进行认定。

（四）其他情形

被征收房屋权利人对前述认定结果有异议的，可向土地征收实施部门提出申请，由土地征收实施部门组织社区、农村集体经济组织、测绘单位、审计单位进行复核。

2024年10月华安里项目“双登”复核截止日期后建成的建筑，不予认定和补偿。2024年10月之前，街道、资建、城管等部门曾认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，不予认定和补偿。

九、被征收房屋结构类别

被征收房屋结构分为混、砖、简、棚、其他，将上述不同结构房屋按Ⅰ类、Ⅱ类、Ⅲ类分类统计。

 （一）Ⅰ类：房屋主体建筑承重结构采用钢筋混凝土和砖等材料支撑，外墙采用砖石墙体、门窗围合，楼底板为混凝土（含预制板）且牢固，建筑层高大于或等于2.20米，可供人使用的建筑空间，结构认定为“混合结构”，标注为“混”。

 （二）Ⅱ类：利用或依附房屋主体建筑，改、扩、加建的建筑空间（房屋建筑结构与房屋主体建筑结构存在明显建设形态差异），建筑层高大于或等于2.20米，结构认定为“砖结构、简结构、棚结构”三种，标注为“砖、简、棚”。

 （三）Ⅲ类：存在安全隐患，无法正常进入和有效使用，层高小于2.20米的空间（如封闭阁楼、楼面为非平面等），结构认定为“其他结构”，标注为“其他”。

十、评估机构选定与评估时点

 （一）评估机构由被征收房屋权利人协商选定；协商不成的，通过投票或者摇号、抽签等方式确定。具体操作流程及其他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。

 （二）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。

十一、签约期限

自本项目所在区域的还建安置房（划拨）市场评估价公示之日起，至武汉市江汉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。

十二、征收集体土地补偿标准

华安里项目综合地价标准参照《湖北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）、《市人民政府关于公布武汉市征收集体建设用地和未利用地补偿标准的通知》（武政规〔2024〕7号）文件执行。拟征收土地涉及武汉市中心城区Ⅱ类1个征地区片综合地价片区，标准为600万元/公顷，由土地补偿费和安置补助费两部分组成，其中土地补偿费占40%，安置补助费占60%。

十三、其他地上附着物及青苗补偿标准

征地范围内其他地上附着物和青苗的补偿由所有权人所有，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）执行。

十四、社会保障

被征地村民的社会保障待遇，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，以及本项目所在街道及农村集体经济组织提供的相关证明材料，由相关部门依法审核确认并按规定落实。

十五、住宅房屋补偿安置方式和标准

对住宅房屋实行还建安置房补偿或货币补偿两种补偿安置方式。

 （一）房屋补偿安置面积计算标准

房屋补偿安置面积以栋为单位计算。对已办理房屋权证的，按权证面积计算。对被征收房屋面积超出权证面积以及未办理房屋权证的情形，经审核确认后按下列标准计算。

1.经确认为Ⅰ类的面积。

占地面积在100平方米（含100平方米）内，且三层及以下面积在300平方米（含300平方米）内的，据实计算房屋补偿安置面积；超出该范围的面积按层分类计算房屋补偿安置面积：

三层及以下：超出面积按60%计算。

三层以上：100平方米（含100平方米）内按60%计算；

100—200平方米（含200平方米）按50%计算；

200—300平方米（含300平方米）按40%计算；

三层以上300平方米以外的，不计入房屋补偿安置面积，按2000元/平方米补偿，不享受其他各类奖励和补助。

2.经确认为Ⅱ类、Ⅲ类的面积。

Ⅱ类、Ⅲ类的面积原则上按重置价给予补偿，不计入房屋补偿安置面积。Ⅱ类中对经认定高度在2.2米以上，具备居住功能的砖结构面积按1500元/平方米补偿。Ⅱ类、Ⅲ类不享受其他各类奖励和补助。

 （二）还建安置房补偿方式

1.选择还建安置房补偿方式的，对房屋补偿安置面积按所在区域还建安置房（划拨）市场评估价计算价值，给予符合相关条件的被征收房屋权利人装饰装修补偿、房屋搬迁补偿、临时安置补偿、附属设施补偿等其他相应的补偿和奖励。

房屋补偿安置面积价值=房屋补偿安置面积×市场评估价。

市场评估价由依法选定的评估机构按所在区域还建安置房（划拨）评估确定。

2.选择还建安置房补偿方式的，原则上以房源超市中的商品房进行同等价值安置。因户型面积不可分割等原因，达不到同等价值的，按不低于房屋补偿安置面积价值80%的商品房进行安置。

3.对选择还建安置房补偿方式的，给予房源专项奖励。奖励标准以本方案房屋补偿安置面积计算标准中按层分类计算的补偿安置面积为基础，对应增加20%的比例。（即：三层及以下超出面积的按80%计算；三层以上，100平方米〈含100平方米〉以内按80%计算；100—200平方米〈含200平方米〉按70%计算；200—300平方米〈含300平方米〉按60%计算）

4.根据签订安置补偿协议的先后顺序选择房源超市的商品房，由被征收房屋权利人与土地征收实施部门按照选房面积和对应房源价格结算房款。房款结清后，根据补偿协议按货币方式结算剩余补偿款。

5.房源超市

房源超市包含以下5处商品房房源，由被征收房屋权利人自行选择。土地征收实施部门在房源不足的情况下，可适时向房源超市补充其他房源。

**A.万科高尔夫熙岸：**位于东西湖区马池路与环湖路交汇处，由武汉长江科技经济开发有限公司建设，房屋建筑面积约在110.41—135.89平方米，精装修现房（装修标准2500元/平方米）。

**B.万科汉口传奇锦棠：**位于江汉区常青一路与双华路交汇处，由武汉联投万科房地产有限公司建设，房屋建筑面积约在122.57—130.68平方米，精装修现房（装修标准3000元/平方米）。

**C.中城·信达后湖里：**位于江汉区秋桂街与绿柳路交汇处，由武汉中城长信置业有限公司建设，房屋建筑面积约在81.45—81.87平方米，毛坯现房。

**D.宏图雅居：**位于东西湖区宏图大道与金银潭大道交汇处，由武汉金融街集团有限公司建设，房屋建筑面积约在79.05—119平方米，毛坯现房。

**E.地铁时代云上城**：位于武汉轨道交通8号线金潭路站上盖，由武汉地铁地产联合置业有限公司建设，房屋建筑面积约在103.96—151.96平方米，毛坯现房。

上述房源价格，均按照一房一价的评估价格结算，评估价的评估时点为征地补偿安置方案公告之日。

 （三）货币补偿方式

1.选择货币补偿方式的，对房屋补偿安置面积按所在区域还建安置房（划拨）市场评估价计算价值，给予符合相关条件的被征收房屋权利人装饰装修补偿、房屋搬迁补偿、临时安置补偿、附属设施补偿等其他相应的补偿和奖励。

房屋补偿安置面积价值=房屋补偿安置面积×市场评估价。

市场评估价由依法选定的评估机构按所在区域还建安置房（划拨）评估确定。

2.货币补偿采取房票加货币方式进行结算，其中每栋房屋Ⅰ类、Ⅱ类、Ⅲ类的房屋价值补偿费和按期签约腾退奖励费按房票方式结算；装饰装修补偿费、经营腾退补助费、房屋搬迁补偿费、临时安置补偿费、附属设施补偿费、困难补助费以货币方式结算。

3.房票是指被征收房屋补偿权益量化为货币后，由土地征收实施部门出具给被征收房屋权利人在特定时间内购买特定房源的购房结算凭证，实行实名制管理。房票不得抵押、不可退还，不计利息。

房票的面值由基础面值和奖励面值两部分组成。基础面值金额为每栋房屋Ⅰ类、Ⅱ类、Ⅲ类的房屋价值补偿费和按期签约腾退奖励费组成；奖励面值为每栋三层以下300平方米（含300平方米）以内据实结算的房屋价值补偿金额的5%。

房票的使用期限为核发之日起12个月。一名持票人可以持单张房票购买一套或多套房屋，也可以持多张房票组合购买房屋。房票的使用范围为华安里城中村改造项目房源超市和符合条件的江汉区新建商品房。在使用期限内使用房票购买商品房的，房票面值可用于支付购房价款，房票面值未使用的部分可及时进行货币结算；在房票使用期限届满未使用的，经相关程序审核后，按房票基础面值进行货币结算，奖励面值部分不予结算。

单张房票在使用期限内可转让一次，转让票不得再次进行转让。转让票维持原使用期限不变，只能购买符合条件的江汉区新建商品房，不可进行货币结算。

房票使用和结算办法见房票结算工作实施细则。

 （四）其他补偿补助和奖励

**1.装饰装修补偿费**

根据被征收房屋实际装修情况，原则上由土地征收实施部门与被征收房屋权利人在350元/平方米标准内，协商确定装饰装修补偿。协商不成的，由被征收房屋权利人提出申请，经依法选定的评估机构评估确定装饰装修补偿标准。

**2.房屋搬迁补偿费**

补偿标准由依法选定的评估机构评估确定。

**3.临时安置补偿费**

以房屋补偿安置面积为计算基数，临时安置补偿费标准由依法选定的评估机构评估确定。

对选择还建商品房的发放临时安置补偿费至房屋交付之日（即收房通知发出之日），临时安置期不满3个月的按3个月计算。超过补偿协议约定期限未交付还建安置房的，临时安置补偿费标准增加50%。

对选择货币补偿方式的一次性给予3个月临时安置补偿费。

**4.附属设施补偿****费**

根据被征收房屋涉及水表、电表、固定电话、有线电视、宽带、空调、热水器等附属设施情况，由土地征收实施部门与被征收房屋权利人按10000元/栋标准给予附属设施补偿费。被征收房屋权利人认为实际价值高于上述补偿标准的，由依法选定的评估机构评估确认。

**5.经营腾退补助****费**

被征收住宅房屋用于生产经营活动的，按照住宅用途予以补偿安置，根据下列情形给予补助。

 （1）以该住宅为注册地址办理市场主体登记注册手续的，给予一次性经营腾退费2万元。

 （2）满足上述条件并在本项目征收土地预公告前，具有1年以上连续申报缴税记录的，给予一次性经营补助费2万元。

 （3）对经认定实际用于经营的面积给予经营损失补助费，补助标准原则上不超过同地段商业评估价与还建安置房（划拨）市场评估价差额的20%。

经营损失补助费=（同地段商业评估价－还建安置房（划拨）市场评估价）×20%×经认定实际用于经营的面积

**6.困难补助费**

对被征收房屋权利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，经残联认定核发《残疾人证》的残疾人给予2万元/户补助，对重点优抚对象家庭给予2万元/户补助，对失独家庭给予2万元/户补助，对身患重症并持有重症病历或其他能够证明有重大疾病的病人家庭给予2万元/户补助，困难补助最多不超过6万元。

**7.按期签约腾退奖励费**

被征收房屋权利人在本项目所在区域的还建安置房（划拨）市场评估价公示之日起90天（含90天）内签订安置补偿协议并按期腾退的，按10万元/栋给予奖励；对在91—150天（含150天）签订安置补偿协议并按期腾退的，按7万元/栋给予奖励；对在151—180天（含180天）签订安置补偿协议并按期腾退的，按3万元/栋给予奖励；对在180天之后签订安置补偿协议的不予奖励。

**十六、非住宅房屋补偿方式和标准**

 （一）对非住宅房屋实行货币补偿，补偿方式参照住宅房屋货币补偿方式执行，补偿费用由经依法选定的评估机构评估确定。对非住宅房屋所占的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。

 （二）对于经依法批准用于生产经营的非住宅房屋，因征收造成停产停业损失的，给予停产停业损失补偿。停产停业损失补偿按照非住宅房屋评估价值的5%确定，非住宅房屋所有权人认为停产停业损失超过非住宅房屋评估价值5%的，由经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停产停业损失。

十七、其他事项

 （一）对生活特别困难的家庭，农村集体经济组织认定为一户一宅的原贺家墩村村民家庭，经审核符合条件的，可给予特别救助，具体实施方案由土地征收实施部门另行制定。

 （二）被征收房屋权利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补偿政策。如已经取得补偿的，对应补偿将予以追缴。构成犯罪的，依法追究刑事责任。土地征收实施部门接受群众监督，并接受相关举报。

 （三）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权利人或者权属存在争议的，以及被征收房屋权利人未签订征地补偿安置协议，土地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，由土地征收实施部门报请江汉区人民政府依法作出征地补偿安置决定并送达。

 （四）被征收房屋权利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，由土地征收实施部门报请江汉区人民政府依法作出责令交出土地决定。

 （五）被征收房屋权利人对征地补偿安置决定或者责令交出土地决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。被征收房屋权利人在征地补偿安置决定或者责令交出土地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，由江汉区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（六）土地征收实施部门可根据本项目实际情况，在本方案基础上制定相关实施细则。

（七）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。

 武汉市江汉区人民政府

 2025年8月22日