

江汉区银河幼儿园地块旧城改建项目 房屋征收补偿方案（征求意见稿）公示

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322号修订）等相关规定以及《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）相关要求，现将江汉区银河幼儿园地块旧城改建项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）予以公示，公示期为2026年5月29日至2026年6月27日，被征收人认为本补偿方案不符合征收与补偿规定的可提出修改意见，在公示期间内到本项目现场办公地点向工作人员进行反馈。

现场接待办公地址：江汉区银墩路51号

联系人：梁浩然

联系电话：18171322801


武汉市江汉区人民政府
2026年5月29日

银河幼儿园地块旧城改建项目 房屋征收补偿方案（征求意见稿）

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 322 号修订）等相关规定以及《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）相关要求，银河幼儿园地块旧城改建项目已申报列入 2026 年度全市中心城区城市更新及房屋征收计划、2026 江汉区国民经济和社会发展规划，并于 2026 年 5 月取得规划部门出具的规划意见。按照国务院、省、市关于国有土地上房屋征收与补偿相关规定，江汉区人民政府拟对银河幼儿园地块旧城改建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，积极推进房屋征收工作，现将银河幼儿园地块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

银河幼儿园地块旧城改建项目

二、征收范围

北、东临银河里小区，南至银墩街，西至银河花园（详见银河幼儿园地块项目征收范围红线图）。

三、房屋征收部门

武汉市江汉区住房和城乡建设局

四、房屋征收实施单位

武汉市江汉区人民政府常青街道办事处

五、征收签约期限

自被征收房屋评估结果公布之日起1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2户；
 - 2.被征收房屋总建筑面积约0.26万平方米。
- 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322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〔2023〕7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、非住宅房屋补偿

房屋征收部门对非住宅房屋被征收人、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 + 其他补偿、补助、奖励费。

（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）其他补偿、补助、奖励费

①按期签约奖励费：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。

②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。

③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。

④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。管道煤气报装费按照 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。

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本方案第三项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。补偿标准参照《市房屋征收和土地征收管理办公室关于印发〈武汉市国有土地上房屋征收涉及历史遗留未经登记建筑补偿指导意见〉的通知》（武房土征发〔2018〕4号）相关标准执行。

非住宅房屋被征收人、公有房屋承租人自行拆除全部未经登记建筑与构筑物的或无未经登记建筑与构筑物，每户给予 30000 元奖励。

⑥停产停业损失补偿费：征收生产经营性用房的，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。

⑦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，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。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。

（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。

1. 产权调换补偿总额

产权调换补偿总额=房屋价值补偿费+其他补偿、补助、奖励费。

(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) 其他补偿、补助、奖励费

①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。

②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。

③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。

④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。管道煤气报装费按照 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。

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本方案第三项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。补偿标准参照《市房屋征收和土地征收管理办公室关于印发〈武汉市国有土地上房屋征收涉及历史遗留未经登记建筑补偿指导意见〉的通知》（武房土征发〔2018〕4号）相关标准执行。

非住宅房屋被征收人、公有房屋承租人自行拆除全部未经登记建筑与构筑物的或无未经登记建筑与构筑物，每户给予30000元奖励。

⑥停产停业损失补偿费：征收生产经营性用房的，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。

⑦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，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。产权调换方式的过渡期限以补偿协议约定时间为准。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。

2.产权调换房源

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房源进行产权调换，原则上应根据被征收房屋的证载建筑面积、用途选择相对应的产权调换房屋。具体产权调换房源以现场公示为准。

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 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

(一) 由未经登记建筑权利人提出认定申请，并提交有关房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等相关资料，报街道城管部门核实。无法提供上述资料的，则需有 3 名邻近房屋的被征收人或者公有房屋承租人的书面证明。

(二) 由有资质的测绘单位对未经登记建筑面积进行测绘，绘制未经登记建筑平面图，并对未经登记建筑拍照留证。

(三) 街道城管部门核查有关资料，依法依规确定未经登记建筑建造年限。

(四) 对取得建设工程规划许可证，且按照许可内容实施建设的未经登记建筑，认定为视为合法建筑。

(五) 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，认定为历史遗留未经登记建筑。

(六) 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的，改建后的房屋面积与原证载面积一致的部分，认定为视为合法建筑；对在 2004 年 9 月 20 日之前建成的超出部分面积的房屋，认定为历史遗留未经登记建筑。

三、补偿标准

(一) 认定为视为合法建筑，按照已登记合法建筑给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策。

(二) 认定为历史遗留未经登记建筑的, 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. 建成时间在 1991 年 7 月 3 日之前的, 按照房屋实际用途(实际为商业用途的单位房屋, 按照办公用途)价值的 95% 给予补偿;

2. 建成时间在 1991 年 7 月 3 日至 2001 年 11 月 1 日期间的, 按照房屋实际用途(实际为商业用途的单位房屋, 按照办公用途)价值的 90% 给予补偿;

3. 建成时间在 2001 年 11 月 2 日至 2004 年 9 月 20 日期间的, 按照房屋实际用途(实际为商业用途的单位房屋, 按照办公用途)价值的 85% 给予补偿。

第四项 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, 原则上按照原房屋证载用途给予补偿。

二、对 2012 年 12 月 3 日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前, 被征收人、公有房屋承租人改变房屋用途作为商业门面使用, 且具有合法、有效的经营证明材料, 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, 对其实际用于经营的部分, 按照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。

三、对于认定为历史遗留未经登记建筑且实际作为商业门面（系指用于商业经营的门面）使用的个人房屋或者单位房屋，按照历史遗留未经登记住宅用途房屋或者历史遗留未经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，按照“第二条”标准给予补助。

第五项 其他

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 322 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 322 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住房和城乡建设局按照相关法律程序及规定进行解释。

附件：银河幼儿园地块项目征收范围红线图



武汉市江汉区人民政府
2026年5月29日

附件



银河幼儿园地块项目征收范围红线图

