附件 3

吴家田片城中村改造（一期）项目
房屋征收补偿方案

因吴家田片城中村改造（一期）项目建设的公共利益需要，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、第 275 号修订、第 312 号第二次修订、第 322 号第三次修订）等相关规定，武汉市新洲区人民政府研究决定对吴家田片城中村改造（一期）项目范围内国有土地上房屋实施征收。该项目已列入武汉市 2024 年度城中村改造计划，取得武汉长江新区自然资源和规划局核发的《关于吴家田片区（一期）项目规划意见》，并经新洲区六届人大常委会第二十二次会议审议通过，纳入 2024 年度新洲区国民经济和社会发展年度计划。为依法实施房屋征收与补偿工作，保障被征收人合法权益，现将该项目房屋征收补偿方案公布如下：

第一章　项目基本情况

一、项目名称

吴家田片城中村改造（一期）房屋征收项目

二、征收范围

本项目位于阳逻街，征收范围为北至朝家山南路、西至环湖路、南至平江大道、东至阳光北路。具体征收范围以房屋征收部门确定的征收范围红线为准（详见附图）。

三、房屋征收部门

武汉长江新区住房和城乡建设局

四、房屋征收实施单位

武汉长江新区阳逻街道办事处

五、项目调查概况

本项目总占地面积约425亩，被征收总户数约2681户，被征收房屋总建筑面积约42.21万平方米，最终数据以审计结果为准。

六、被征收人、公有房屋承租人

被征收人是指被征收房屋的所有权人。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。公有房屋承租人以租用公有房屋凭证为准。

七、被征收房屋建筑面积和房屋用途认定

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。

八、房地产价格评估机构（以下简称评估机构）

本项目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。

被征收人、公有房屋承租人协商选定评估机构的，由房屋征收部门委托房屋征收实施单位组织。协商方式以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实施单位统计、核实。在七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。七个工作日内被征收人、公有房屋承租人协商不成，采取投票方式确定评估机构的，参与投票的被征收人、公有房屋承租人人数应当不少于被征收人、公有房屋承租人总数的三分之二，半数以上参与投票的被征收人、公有房屋承租人选择同一家评估机构的，视为投票确定。

采取投票、摇号等方式确定评估机构的，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。

九、评估时点

评估时点为房屋征收决定公告之日。

十、签约期限

自被征收房屋评估结果公告之日起六个月。

房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在本《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，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关规定，按照征收补偿方案下达补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第二章　征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。征收公有住宅房屋，补偿方式由公有房屋承租人选择。

被征收房屋的价值由评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

一、货币补偿

（一）被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，房屋征收部门按照被征收房屋价值向被征收人、公有房屋承租人支付补

偿，另给予被征收人、公有房屋承租人装饰装修价值补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖励。

（二）房票安置

1.房票安置是指按照货币补偿政策，将被征收人、公有房屋承租人征收补偿权益量化为货币后，房屋征收部门委托房屋征收实施单位以“房票”形式核发给被征收人、公有房屋承租人，由被征收人、公有房屋承租人（即房票所有权人）在统一建立的房源库中购置商品房的行为。

2.被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，可以选择房票安置方式进行结算。选择房票安置方式的，房屋征收部门除给予被征收人、公有房屋承租人房屋价值补偿、装饰装修价值补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖励外，另给予房票安置奖励。

3.房票票面金额由房票原值金额及房票安置奖励金额两部分组成，累计价值可等值用于购买指定房源。房票原值金额由房屋价值补偿、保底补偿、房屋搬迁补偿、临时安置补偿、装饰装修价值补偿、附属设施补偿、停产停业损失补偿、住房困难补助、生活困难补助、购房补助、自行改变用途房屋经营性补助和签约奖励等组成；房票安置奖励内容见本方案第三章第三条第（四）项。

4.房票自出票之日起，有效期不超过 12 个月，被征收人、

公有房屋承租人应在有效期内在统一建立的房源库中购置商品房，逾期自动失效。对有效期内使用房票购房的，房屋征收实施单位与被征收人、公有房屋承租人按房票票面金额与购房款据实结算。房票票面金额核销购房款金额后，结余部分原则上继续在房源库中购房。

5.房票使用房源

（1）宝龙世家：位于阳逻经济开发区柴泊大道以南、玉华路以北、风华路以西、静麓路以东，期房，交房标准为毛坯，房源均价 4906 元/平方米，面积为 72 平方米至 119 平方米，预计交房时间为 2025 年 9 月 30 日；

（2）临江·熙园：位于阳逻经济开发区袁榨村，期房，交房标准为毛坯，房源均价 4950 元/平方米，面积为 84 平方米至 118 平方米，预计交房时间为 2026 年 2 月；

（3）风荷苑：位于阳逻开发区圆梦北路，现房，交房标准为毛坯，房源均价 4990 元/平方米，面积为 92 平方米至 162 平方米；

（4）港尚府：位于阳逻街潘庙村，期房，交房标准为毛坯，房源均价 5358 元/平方米，面积为 100.78 平方米、101.23 平方米，预计交房时间为 2025 年 9 月；

（5）上坤·云栖风华：项目位于阳逻经济开发区七架山村、曹铺村、金阳大道以南、汉施公路以北，期房，交房标准为毛坯，

房源均价4716 元/平方米，面积为67平方米至128平方米，预计交房时间为2025年9月30日。

征收实施过程中，结合征收实施情况及被征收人的意愿，征收部门可适时提供其它新增房源与本项目对接。

二、产权调换

（一）住宅产权调换房源

1.风荷苑：位于阳逻开发区圆梦北路，现房，交房标准为毛坯，房源均价4990元/平方米，面积为92平方米至162平方米。

征收实施过程中，结合征收实施情况及被征收人的意愿，征收部门可适时提供其它新增房源与本项目对接。

2.选房结算办法

被征收人按照签约先后顺序，以应调换面积（被征收房屋建筑面积+建筑面积补助）为基数选择产权调换住宅房屋。实际选房面积与应调换面积一致的部分，拆一还一，不结算差价；因房型不可分割的原因，实际选房面积与应调换面积不一致的部分，按照“既有利于被征收人，又兼顾相对公平”的原则与被征收人计算、结算差价。具体如下：

（1）产权调换房源单价高于被征收房屋评估价

实际选房面积小于或等于应调换面积的：面积相同部分拆一还一，不结算差价；应调换面积超出实际选房面积的部分，按被征收房屋评估价与被征收人结算差价；

实际选房面积大于应调换面积的：面积相同部分拆一还一，不结算差价；超出应调换面积的部分采取分段结算差价方式，即：超出5平方米（含）以内的部分，按被征收房屋评估价结算差价；超出5平方米以上的部分，按产权调换房源单价结算差价。

另给予被征收人装饰装修价值补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖励。

（2）产权调换房源单价低于被征收房屋评估价

房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价，另给予被征收人装饰装修价值补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖励。

（二）非住宅产权调换房源

1.风荷苑：阳逻开发区圆梦北路，现房，交房标准为毛坯，房源均价10000元/平方米，面积为37.61平方米至1228.01平方米；

2.临江·熙园：位于阳逻经济开发区袁榨村，期房，交房标准为毛坯，房源均价12000元/平方米，面积为16.93平方米至282.66平方米，预计交房时间为2026年2月。

征收实施过程中，结合征收实施情况及被征收人的意愿，征收部门可适时提供其它新增房源与本项目对接。

3.选房结算办法

非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门提

供上述用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价，另给予被征收人装饰装修价值补偿、附属设施补偿、搬迁补偿（搬家费）、停产停业损失补偿（房屋用途为生产经营性用房）等。

第三章　征收补偿标准

一、补偿

（一）房屋价值补偿

被征收房屋价值由评估机构评估确定。

被征收房屋价值补偿＝被征收房屋建筑面积（合计有证面积、未经登记合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）×评估单价。

（二）装饰装修价值补偿

被征收房屋的装饰装修补偿单价不超过300元／平方米的，由征收部门和被征收人或公有房屋承租人协商确定；超过300元／平方米的，由依法选定的房地产价格评估机构评估确定。装饰装修补偿总价不足1万元的，按1万元计算。

（三）附属设施补偿

1.电话移机费（报装费）：216元/部；

2.宽带移机费（报装费）：308元/部；

3.有线电视迁移费：380 元/户；

4.空调移机费：柜机 500 元/台、分体机 300 元/台、窗机 200 元/台；

5.热水器迁移费:300 元/台；

6.电表迁改费：分表 150 元/块，独表 500 元/块；

7.水表迁改费：分表 100 元/块，独表 240 元/块；

以上 7 项按打包价 2400 元（含空调两台）进行补偿，超出部分按票据据实补偿。

8.太阳能热水器迁移费按 1500 元/户给予补偿；

9.管道煤气报装费按 3000 元/户给予补偿；报装费超出 3000 元的按票据据实补偿；

10.电表迁改费：三相电表按现报装单据据实补偿，无报装单据的按 960 元/块给予补偿；

11.水表迁改费：地水表按现报装单据据实补偿，无报装单据的按 4 寸地水表 1500 元/块、6 寸地水表 2200 元/块给予补偿；

12.防盗门：按品质好坏，补偿 500-1200 元；

13.防盗网：按品质好坏，补偿 50-200 元/平方米；

14.无烟灶台：按品质好坏，补偿 500-1200 元；

15.夹层、暗楼或隔热层、简易房屋：由评估机构评估，原则上按重置价予以补偿；

16.构筑物及其他设施由评估机构评估确定补偿费。

（四）房屋搬迁补偿（搬迁费）

1.征收个人住宅房屋的，按被征收房屋建筑面积，一次性给予被征收人或者公有房屋承租人20元/平方米的搬迁费。搬迁费不足2000元的，按2000元计算。

2.征收办公用房或者生产经营性用房，由评估机构评估确定搬迁、安装费用。

（五）临时安置补偿（过渡费）

1.征收住宅、办公及其它非生产经营性用房，给予被征收人或公有房屋承租人临时安置补偿费。

2.临时安置补偿费由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。

3.征收个人住宅房屋，被征收房屋建筑面积（合计有证面积、未经登记合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）不足60平方米的，临时安置补偿费按60平方米计算。

4.对选择货币补偿的被征收人或公有房屋承租人，一次性给予3个月临时安置补偿费；对选择产权调换房源的住宅房屋被征收人或公有房屋承租人，房屋征收部门预先一次性支付从被征收人或公有房屋承租人签约且搬迁之日起至本方案规定的预计交房之日止的临时安置补偿费（现房按3个月结算；期房据实结算，不足3个月的按3个月结算），若超过本方案规定的预计交房日期，产权调换房屋还未交付的，自逾期之月起按照增加50%的标

准支付临时安置补偿费。

（六）停产停业损失补偿

1.因征收房屋造成停产停业的，对被征收人或公有房屋承租人给予停产停业损失补偿的，应当符合下列条件：

（1）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、经营性用房等非住宅房屋；（2）具有合法、有效的经营执照。

2.具备前述条件的，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，可以提请房屋征收部门委托评估机构按照房屋被征收前3年的效益情况、停产停业期限等对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。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。

（七）保底补偿

征收个人住宅房屋，建筑面积（合计有证面积、未经登记合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）不足40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的，按照40平方米给予征收补偿。

公有房屋承租人符合前款条件的，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、补助

（一）住房困难补助

征收个人住宅房屋，建筑面积（合计有证面积、未经登记合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）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，给予住房困难补助。补助标准为：

建筑面积（合计有证面积、未经登记合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）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，每增加满1个平方米，补助标准降低0.5%。

（二）购房补助

征收个人住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿的，按照被征收房屋价值的2%给予购房补助。

（三）建筑面积补助

住宅房屋被征收人或者公有房屋承租人选择产权调换的，按照被征收房屋建筑面积（合计有证面积、未经登记合法建筑面积和历史无证房打折后的建筑面积）的10%给予建筑面积补助。

（四）生活困难补助

1.对被纳入新洲区居民最低生活保障的被征收人、公有房屋

承租人及其配偶，出具低保证并经低保关系所在街道和社区复核确认后，按1万元/户给予一次性补助；

2.对持有省、市残联部门发放的合法有效的残疾证的被征收人、公有房屋承租人及其配偶，按照0.5万元/人给予一次性补助；

3.对经社保管理部门认定患有重症且持有合法有效重症病例的被征收人、公有房屋承租人及其配偶，按照0.5万元/人给予一次性补助；

4.被征收户系失独家庭的，由所在社区出具证明，经街道复核属实后按1万元/户给予一次性补助；

5.被征收户系烈属家庭的，由所在社区出具证明，经街道复核属实后按1万元/户给予一次性补助。

被征收户如符合上述补助条件中的多项，各项困难补助可累加计算，但单户最高不超过3万元。

上述困难补助申请时需提供真实有效的原件资料进行审核且不得重复享受。享受困难补助的具体人员名单在补偿前由征收实施单位在征收范围内分批公示，公示期为5日。

三、奖励

（一）个人住宅货币签约奖励

个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的视为一户）选择货币补偿，并在签约期限内签约搬迁的，给予签约奖励。标准如下：

1. 在启动签约之日起 120 天（含）内签约搬迁的，按照被征收房屋价值的 3%给予奖励；

2. 在启动签约之日起 121 天至 150 天（含）内签约搬迁的，按照被征收房屋价值的 2%给予奖励；

3. 在启动签约之日起 151 天至签约期满前签约搬迁的，按照被征收房屋价值的 1%给予奖励。

（二）个人住宅产权调换签约奖励

个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的视为一户）选择产权调换的，并在签约期限内签约搬迁的，给予签约奖励。标准如下：

1.在启动签约之日起 120 天（含）内签约搬迁的，按照被征收房屋价值的 5%给予奖励；

2.在启动签约之日起 121 天至 150 天（含）内签约搬迁的，按照被征收房屋价值的 3%给予奖励；

3.在启动签约之日起 151 天至签约期满前签约搬迁的，按照被征收房屋价值的 1%给予奖励。

（三）非住宅签约奖励

征收非住宅房屋以及单位住宅房屋，被征收人、公有房屋承租人在签约期限内签约并在约定的期限内搬迁，按照被征收房屋价值的 2%给予奖励，最高不超过 20 万元。

（四）房票安置奖励

被征收人、公有房屋承租人选择房票安置结算的，除房票原值金额外，另给予房票安置奖励。标准如下：

1.自房票出票之日起，180 天（含）内购买指定房源库内商品房的，可按照房票原值金额给予 30%的房票安置奖励；

2.自房票出票之日起，181 天至 365 天（含）内购买指定房源库内商品房的，可按照房票原值金额给予 25%的房票安置奖励；

3.自房票出票之日起，一年期满后未购房的，房票逾期自动失效。若逾期后，被征收人（房票持有人）仍有购房意愿，可申请顺延，但延长期不得超过一年期满后的 180 天。每张房票仅限申请延长一次。延长期内使用房票购房的，参照上述第 2 条奖励标准给予安置奖励。

4.房票安置奖励须与房票绑定使用。

第四章　公有房屋征收补偿

一、征收公有住宅房屋的，补偿方式由公有房屋承租人选择。符合房改条件的，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：

（一）公有房屋承租人选择货币补偿的，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。

（二）公有房屋承租人选择产权调换的，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。

二、征收公有非住宅房屋，被征收人选择产权调换的，房屋征收部门与被征收人签订房屋产权调换协议，被征收人与公有房屋承租人签订房屋租赁协议，继续保持租赁关系。

被征收人选择货币补偿的，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。

第五章　对未经登记建筑的征收补偿

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、未经登记建筑的认定

（一）由未经登记建筑权利人提出认定申请，提交有关房屋建造资料（含房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等能证明建筑建设时间的资料），并经3名邻近房屋的被征

收人或者公有房屋承租人出具书面证明，报征收实施单位核实。

（二）由有资质的测绘单位对未经登记建筑土地房屋面积进行测量，绘制未经登记建筑现状图，并拍照留证。

（三）征收实施单位依据申请，核查有关资料，综合判断确定未经登记建筑权属、用途及建造年限。

（四）未经登记的合法建筑的认定

1.取得建设工程规划许可证，且按许可内容实施建设的未经登记建筑，认定为未经登记的合法建筑。

2.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且改建后的房屋面积与原证载面积一致的部分，按照未经登记的合法建筑对待。

（五）历史无证房的认定（三项仅有一项即可）

1.2004 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。

2.2004 年 9 月 20 日之前，未按照建设工程规划许可证的规定建成的未经登记建筑超出许可内容部分的面积。

3.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且在2004 年9 月20 日之前建成的超出原证载面积部分的面积。

三、未经登记建筑补偿标准

（一）认定为未经登记的合法建筑，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）认定为历史无证房的，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：

建成时间在2004年9月20日之前的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的98%给予补偿。

（三）认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第六章　自行改变用途房屋补助

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2013年1月10日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》实施之前，被征收人、公有房屋承租人自行将住宅房屋改变为商业门面（系指用于商业经营的一楼门面，下同）使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按住宅的补偿政策给予补偿、补助、奖励外，对于实际用于经营的部分，给予改变用途价差补助。经营证照齐全的（即营业执照、纳税证明），按商业门面与住宅房屋市场评估价格差额的50%给予改变用途价差补助；不齐全的按40%给予改变用途价差补助。

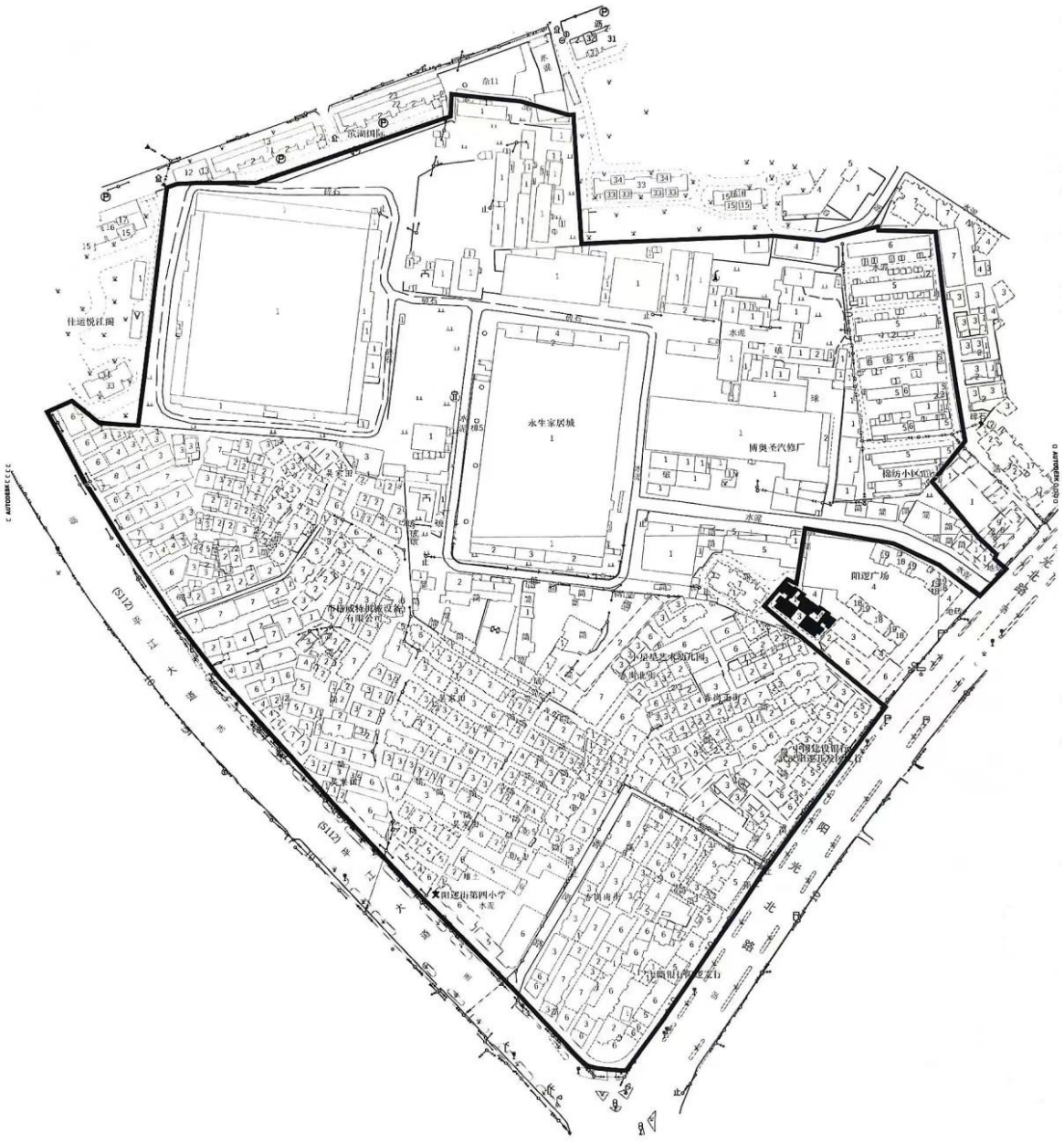
三、除上述第二条规定的情形外，对2013年1月10日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》实施之前，被征收人、

公有房屋承租人自行将非住宅房屋改变为商业门面使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按原房屋证载用途予以补偿外，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，对于实际用于经营的部分，给予改变用途价差补助。经营证照齐全的（即营业执照、纳税证明），按商业门面与原房屋市场评估价格差额的50%给予改变用途价差补助；不齐全的按40%给予改变用途价差补助。

四、对于认定为历史无证房且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照不超过历史无证住宅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，按前述第二条标准给予补助。

五、对于认定为历史无证房且实际作为商业门面使用的单位房屋，按照不超过历史无证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，按前述第三条标准给予补助。

第七章　其它

本方案未尽事宜，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等法律、法规、规章和相关的规定执行。

吴家田片区改造项目一期1：2000地形范围图