

大冶市人民政府办公室

冶政办函〔2022〕31号

市人民政府办公室 关于印发大冶市东风路西延道路建设项目 征地和房屋征收补偿方案的通知

高新区管委会，东岳路街道办事处，市政府有关部门：

《大冶市东风路西延道路建设项目征地和房屋征收补偿方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

大冶市人民政府办公室

2022年7月7日



大冶市东风路西延道路建设项目 征地和房屋征收补偿方案

根据大冶市东风路西延道路建设项目整体规划建设要求，需对建设红线范围内的土地和房屋进行征收。为确保征收工作顺利开展，根据国家相关法律、法规和政策，结合本地块实际情况，制定本方案。

一、征收的法律、法规、政策依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《房产测量规范》(GB/T17986-2000)；
5. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 743 号)；
7. 《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77 号)；
8. 《湖北省土地管理实施办法》；
9. 《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(湖北省政府令第 380 号)；
10. 《湖北省国土资源厅关于公布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》(鄂土资函〔2014〕242 号)；
11. 《湖北省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》(鄂政发〔2019〕22 号)；

12.《黄石市城区国有土地上房屋征收补偿还建细则（暂行）》的通知》（黄石政规〔2020〕1号）。

二、征收范围与主体

（一）征收范围：大冶市东风路西延道路建设红线范围内以及周边区域的土地及地上建（构）筑物，具体如下：

1. 原冶金储运公司使用的土地及地上建（构）筑物；
2. 原东岳路街办纸箱厂使用的土地及地上建（构）筑物；
3. 市光谷东国投集团收归管理的土地及房屋1栋；
4. 原市民政局殡管所（救助中心）使用的土地及地上建（构）筑物；
5. 东岳路街道五星村於家湾居民点土地及地上私房6栋；
6. 东风路街道观山村土地及临城西路房屋1栋；
7. 国有滩涂及其他土地；
8. 中国移动通信集团有限公司大冶分公司信号塔搬迁；
9. 罗家桥街道桃花村土地。

（二）征收主体：大冶市人民政府。

（三）征收部门：大冶市自然资源和规划局、大冶市住房和城乡建设局。

（四）征收实施单位：大冶市东岳路街道办事处、大冶市东风路街道办事处、大冶市罗家桥街道办事处、大冶市土地收购储备中心、大冶市政府征地和房屋征收服务中心、大冶市征地事务所。

三、房屋征收评估相关规定

参照《国有土地上房屋征收评估办法》规定，房地产评估机

构由被征收人协商选定；协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

四、征收补偿规定

（一）征地补偿标准。

1. 土地补偿

按《湖北省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发〔2019〕22号）执行。

2. 青苗补偿

按《湖北省国土资源厅关于公布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》（鄂土资函〔2014〕242号）执行。

（二）住宅房屋征收补偿标准。

1. 房屋征收补偿方式

（1）征收个人住宅房屋，对被征收人采取“货币补偿+定购房源”方式进行安置补偿，由政府提供房源供被征收人购买。

（2）购买房源规定及结算方式

被征收人可选择政府提供的东风人家小区南区1号楼房源，每户限购2套，以政府确定价格进行购买，按照先签约、先搬迁、先选房的原则，被征收人优先选择1套，剩余1套按照签约搬迁顺序依次抓阄选定，被征收人货币补偿款直接冲抵购房款，待选房工作完毕，由征收实施单位与被征收人一次性结清补偿款。

2. 主体房屋和附属房认定方法

(1) 主体房屋

①被征收房屋具有完善居住功能并长期居住生活的按主体房补偿价的 100%计算补偿。

②毗邻主体房屋之外搭建的独立厨房（具有炉灶、案板，用于生活功能），房屋檐口达高度 2.2 米以上（含 2.2 米）按主体房屋计算补偿。

(2) 主体房加层加建房屋

主体房屋上非一次性成型且檐口高度在 2.2 米以上加层加建的第一层房屋，根据房屋结构、建成时间、宜居条件、生活配套等不同情况，按照不超过主体房屋补偿价格的 80%对加层房屋进行货币补偿；加层加建第二层及以上按附属房或附属物进行补偿。

(3) 关于房屋主体上的斜屋顶面积计算方法

主体房屋的斜屋顶建筑（屋檐高度简易和钢构的结构不计入主体面积），屋檐顶高度低于 1.5 米的不计入主体面积，按评估价值给予货币补偿；1.5 至 1.8 米（含 1.8 米）的，按 30%计入主体面积；1.8 至 2.3 米（含 2.3 米）的，按 40%计入主体面积；2.3 米以上的，按 50%计入主体面积。

(4) 屋檐滴水

按投影面积逐层计算房屋面积。

(5) 附属房

主要指主体房屋之外的建筑，包括各种毗邻搭建的非主体房屋。

- ①主体房毗邻搭建的简易房、车库、柴房、农具房等房屋；
- ②主体房屋之外的独立无证房屋；
- ③其他不宜认定为主体房屋的情形。

3. 房屋征收补偿标准

(1) 被征收人主体房屋补偿标准，按照市场评估价值确定。

(2) 被征收人附属房补偿标准：按砖混 700 元/m²、砖木 500 元/m²、简易房 300 元/m²进行补偿，其他简易棚等结构 150 元/m²价格补偿。如对结构较好，且对价格有异议的，由评估公司采用重置价进行评估，确定补偿价格。

(3) 临时安置过渡费：按主体房屋面积每月 8 元/m²的标准，支付 6 个月的过渡费，签约时一次性结清。

(4) 搬迁补偿标准：搬家费 3000 元/户；水电开户移装按 1000 元/户包干；家用设施电话移装 120 元/部、宽带移装 116 元/户、有线电视移装 300 元/户、空调移装 400 元/台、太阳能（电、燃气）热水器移装 600 元/台，超过范围的按实际移装家用设施计算补偿。

(5) 房屋装饰装修补偿：依据新旧程度和档次不同，根据评估标准按每平方米 500 元、300 元、100 元给予货币补偿。被征收人对补偿标准有异议的，按房地产评估机构的评估结果给予货币补偿。

(6) 住改非补偿：未经规划部门批准改为生产、经营的住宅补偿，除按照原房屋用途给予补偿外，还可对经市征收部门认定符合条件部分的面积，根据实际生产、经营情况协商给予适当增

加补偿；协商不成的，按照评估公司的评估结果予以补偿。

（三）非住宅房屋征收补偿方式。

征收范围内非住宅性房屋原则上实行货币补偿，按照评估公司的评估结果予以货币补偿，由被征收人自行安置。

（四）国有企事业单位房屋征收补偿方式。

1. 国有土地使用权补偿

按照土地评估价值，给予产权单位一次性货币补偿。

2. 房屋补偿

按照房屋重置价，给予产权单位一次性货币补偿。

（五）地上附属物征收补偿。

1. 地坪：水泥地坪厚度 10cm 以下的，补偿标准为 50 元/m²；厚度 10-20cm 的，补偿标准为 95 元/m²；沙石地坪及土夹石路面，补偿标准为 15 元/m²。

2. 挡土墙：补偿标准为 260 元/m³。

3. 钢架棚：补偿标准为 180 元/m²。

4. 暗沟：补偿标准为 70 元/m；明沟：补偿标准为 50 元/m。

5. 未明确或超过标准的，由已选择的房地产价格评估机构评估，按评估标准进行补偿。

（六）奖励及补助。

1. 自房屋征收工作启动之日起，被征收人在规定期限内签订补偿协议并腾空房屋的，给予搬迁奖励，奖励标准为：

自开展征收工作之日起 10 日内签约，并在签约后三日内腾空房屋的，给予 20000 元/户的签约搬迁奖励；在 11 至 20 日内签约，

并在签约后三日内腾空房屋的,给予 10000 元/户的签约搬迁奖励;在 21 至 30 日内签约,并在签约后三日内腾空房屋的,给予 5000 元/户的签约搬迁奖励。

2. 对被征收人及其家庭成员有残疾人的(以残疾证为准),有重大疾病的(癌症、重度烧伤、心脏搭桥、慢性肾衰竭等),享受低保的(以低保证为准),且长期在此处居住,在规定期限内签订征收补偿协议并按约定腾空房屋的,分别补助 10000 元。

3. 机械拆除补助。为确保拆除安全,由征收实施单位统一组织实行机械拆除,被征收人不得自行拆除房屋。

主体房屋为一层建筑的,按 1000 元/栋补助;两层建筑的,按 2000 元/栋补助;三层以上(含三层)建筑的,按 3000 元/栋补助。

以上标准包含附属建筑等拆除补助。

4. 对在实施征收至房屋拆除期间,有婚嫁的家庭一次性补贴 3000 元,有丧葬的家庭一次性补贴 5000 元。

五、其它有关规定

(一) 征收范围确定后,任何人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为,违反规定的,一律不予补偿。

(二) 被征收房屋所有权人对补偿方案不服的,在法定期限内可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼;在征收补偿安置实施单位与被征收房屋所有权人在征收补偿安置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、

所有权人下落不明的，由有关职能部门依法处理。

（三）房屋依法被征收后，所涉及的房屋及附属设施归房屋征收部门所有，房屋拆除由房屋征收部门统一组织实施，严禁被征收人自行拆除。

（四）购买的房屋产权证件由征收实施单位负责办理，按相关规定各自承担费用。

六、本方案未尽事宜，按有关法律法规执行。

七、本方案仅适用于大冶市东风路西延道路建设项目征收红线范围内的土地、房屋、建（构）筑物及附属物，由市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局共同负责解释。