

关于托管区域房屋拆迁安置补偿实施细则

为了加快武汉东湖新技术开发区（以下简称开发区）发展步伐，保障开发区项目建设顺利进行，需对托管区各村实施整体征地拆迁。为保障拆迁进度，经武汉东湖高新区管委会城乡工作办事处征地拆迁指挥部研究，制定本房屋拆迁安置补偿实施细则，托管区各村的房屋拆迁工作均按此实施细则规定的统一标准操作，具体规定如下：

一、房屋拆迁安置补偿原则

1、对房屋依法拆迁和补偿的原则：为了加强开发区管委会房屋拆迁的管理，促进开发区房屋拆迁管理工作走向制度化、规范化、程序化，切实维护拆迁当事人的合法权益，保障开发区建设项目顺利进行，根据《城市房屋拆迁管理条例》（国务院 305 号令）、《中华人民共和国土地管理法》、《武汉市征用集体所有土地补偿安置办法》（武汉市人民政府令 149 号）、《武汉市征用集体所有土地房屋拆迁管理办法》（武汉市人民政府令第 148 号）、武价房字[2004]73 号、武价房字[2004]74 号、武价房字[2005]11 号和其它有关法律、法规，结合开发区实际，对征地范围内的房屋依法进行拆迁并予以补偿。

2、对违法建筑不予补偿的原则：根据《中华人民共和国土地管理法》第 62 条、77 条的规定，《湖北省土地管理实施办法》第 33 条的规定，《武汉市历史遗留无证房屋拆迁补偿处理意见》（武规拆字[2003]9 号）的规定，《武汉市征用集体所有土地房屋拆迁管理办法》（武汉市人民政府令第 148 号）第 21 条的规定，《武汉市征用集体所有土地补偿安置办法》（武汉市人民政府令

149号)第6条的规定,以及国务院、省、市相关文件明文规定违法建筑不予补偿的规定执行。

3、拆迁安置补偿的原则:根据《武汉市征用集体所有土地房屋拆迁管理办法》(武汉市人民政府令)第148号第11条第二款规定:拆迁中环线以外的住宅房屋,被拆迁人可选择货币补偿,产权调换或是另辟宅基地进行安置。具备条件的也可由农村集体经济组织按照农民社区模式,统一集中安置。征地范围内的房屋拆迁实行货币补偿安置,拆迁人应当向被拆迁人支付补偿款,补偿款按照被拆除房屋重置价和宅基地区位补偿价确定。

二、房屋拆迁补偿标准

对证件齐全和历史遗留的无证房按《武汉市历史遗留无证房屋拆迁补偿处理意见》(武规拆字[2003]9号文)、《武汉市征用集体所有土地补偿安置办法》(武汉市人民政府令149号)、《武汉市征用集体所有土地房屋拆迁管理办法》(武汉市人民政府令第148号)、武价房字[2004]73号、武价房字[2004]74号、武价房字[2005]11号)拆迁补偿标准执行。

具体标准如下:

(一) 宅基地区位补偿价标准:

托管区各村房屋位于三环路以外,属三类区的区域,宅基地区位补偿价标准为 1500 元/ m²。村民宅基地占用农地的,每户宅基地不超过 80 m²; 占用其它土地的,每户宅基地不超过 100 m²。房屋占地面积超出部分在 20 m² 以内(含 20 m²)的,超出部分宅基地补偿款按宅基地区位补偿价的 75% 计算; 房屋占地面积超出部分在 20 m² (不含 20 m²) 至 40 m² (含 40 m²) 的,超出部分宅基地补偿款按宅基地区位补偿价的 50% 计算; 房屋占地面积超出

控制标准 40 m² 以上的部分，不再给予宅基地区位补偿款；宅基地面积不足 60 m² 的，被拆迁人在本市范围内无其它住房的，被拆迁房屋的占地面积按 60 m² 认定，房屋重置价标准按房屋结构成新予以认定。

(二) 房屋重置价标准：

1、正房房屋重置价标准见下表：

单位：元/平方米

结构	等级	分类标准	补偿价格
砖混结构	①1	内外粉刷、水泥地坪、木门、铝合金窗或塑钢窗、水电卫设施齐全	710
	2	墙体单面粉刷、水泥地坪、木门木窗，有水电	650
	3	墙体双面未粉刷、部分水泥地坪、门窗不完整，水电不配套	570
砖木结构	1	24 砖墙，单面或双面粉刷，水泥地坪，木门木窗，有水电	680
	2	12 砖墙，单面或双面粉刷，水泥地坪，木门木窗，有水电	520
	3	12 砖墙，或土砖墙体双面未粉刷，部分水泥地坪，门窗不齐	420
简易结构			340

- 2、偏房、厨房按简易结构房屋计算。
- 3、厕所、猪圈、牛棚等附属设施 50 元/m²。
- 4、围墙厚度达 12cm, 按 24 元/m² 计算; 厚度达 18cm, 按 36 元/m² 计算; 厚度达 24cm, 按 47 元/m² 计算。

5、室外地坪 11 元/m²。

6、楼房顶层补偿标准。

(1) 瓦沿与顶层平面垂直高度为 1.5 米以下:

补偿标准为: 120 元/平方米

(2) 瓦沿与顶层平面垂直高度为 1.5 米以上、2.2 米以下:

补偿标准为: 150 元/平方米

(3) 瓦沿与顶层平面垂直高度为 2.2 米以上:

补偿标准为: 250 元/平方米

(4) 楼梯顶层高度为 2.2 米以上, 其补偿标准按正房计算;
楼梯顶层高度为 2.2 米以下, 其补偿标准按简易房计算。

以上补偿标准均需计算成新率。

7、装修补偿价格标准。

(1) 墙面贴瓷砖: 40 元/平方米;

(2) 墙面水刷石: 30 元/平方米;

(3) 铺设地板砖: 20 元/平方米;

(4) 铺设木地板: 50—80 元/平方米 (按材质);

(5) 石膏、纤维板、钙塑吊顶: 30 元/平方米;

(6) 胶合板、三合板吊顶: 40 元/平方米;

(7) 全木、防火吊板吊顶: 60 元/平方米;

(8) 石膏线条: 8 元/平方米;

(9) 木墙裙: 75 元/平方米;

(10) 室外水泥地坪: 11 元/平方米。

8、无抽水泵的水井 840 元/个, 有抽水泵的水井 990 元/个, 无水水井 140 元/个。

9、土葬坟墓 500 元/个, 骨灰缸(盒)坟墓 400 元/个, 其它安葬 200 元/个。

房屋建筑在 360 m^2 以内的, 建筑面积补偿价按房屋重置价计算, 超出部分的房屋补偿价按房屋重置价的 50% 计算。

三、还建方式及标准

实行货币补偿安置的, 被拆迁人具有购买经济适用房的资格, 其标准如下:

1、拆迁还建严格按照当前现有户籍状况, 每户按 40 m^2 /人的标准购买指标房(水、电、路三通, 内墙见白, 水泥地坪), 按还建商品房成本价购买。

2、对于有子女年满 18 周岁(以 2005 年 9 月 30 日为准)但未分户的, 每户可给予 80 m^2 的指标房一套, 同时相应减去该户一名子女的 40 m^2 /人的指标。

3、对于有老人年满 60 周岁(以 2005 年 9 月 30 日为准)但未分户的, 如老人夫妻双方健在的, 每户可给予 80 m^2 的指标房一套; 如仅有一名老人需独住的, 每户可给予 40 m^2 的指标房一套。同时相应减去该户老人的 40 m^2 /人的指标。

4、对于违法建筑, 凭东湖开发区城管执法大队所发的《违法建筑拆除通知单》在限期内自行拆除; 限期未自拆的, 将根据国务院、省、市相关文件规定予以处理, 组织执法部门进行强拆。

5、对于有独生子女(凭独生子女证)但未分户的, 每户可给予 40 m^2 的指标房。

6、对于已单独分户的出嫁女，户口在本湾，但不在本湾常住，有一栋共建期间新建的无人居住的无证房屋，属违法建筑，只给予 40 元/平方米的拆除费，不给予指标房；对户口在本湾，一家都在本湾居住的，只有一栋共建期间新建的以居住为目的无证房屋，如只有该女一人户口在本村，该房宅基地区位补偿价按 4.5 万元计算，如该女的子女户口在本湾，该房宅基地区位补偿价按 60 平方米计算，房屋给予 40 元/平方米的拆除费。

7、对于已正常分户的，只有一栋共建期新建的以居住为目的的无证房屋，属违法建筑，该房宅基地区位补偿价按 60 平方米计算，房屋给予 40 元/平方米的拆除费。

8、对于在共建期间拆旧建新的，属违法建筑，与原流芳街签有协议的，按协议条款执行；没有协议的，以 2003 年 6 月份锁定的老房面积计算老房宅基地区位补偿价和老房房屋重置价，违法建筑不计算宅基地区位补偿价，只给予 40 元/平方米的拆除费。

9、对于子女求学在外，户口在本湾，已单独分户的只有一栋共建期间新建的以居住为目的的无证房屋，属违法建筑，该房宅基地区位补偿价按 4.5 万元计算，房屋给予 40 元/平方米的拆除费，给予 40 平方米指标房；户口不在本湾的，该房不计算宅基地区位补偿价，只给予 40 元/平方米的拆除费，不给予指标房。

10、对于已刑满释放，户口在本湾，已单独分户的只有一栋共建期间新建的以居住为目的的无证房屋，属违法建筑，该房宅基地区位补偿价按 60 平方米计算，房屋给予 40 元/平方米的拆除费，给予 40 平方米指标房；对还在服刑的暂不考虑补偿。

11、对于已复转军人，户口在本湾，已结婚并单独分户的只

有一栋共建期新建的以居住为目的的无证房屋，属违法建筑，该房宅基地区位补偿价按 60 平方米计算，房屋给予 40 元/平方米的拆除费，给予 80 平方米指标房；国家已安排工作的复转军人均不得享受还建政策。

12、对于户口本上没有分户，有一栋合法房屋，但是子女已结婚，实际上已经分户居住于另一栋合法房屋的，该户宅基地区位补偿价按“一户一基”计算。

13、对于户口本上没有分户，有一栋合法房屋，但是子女实际上已经分户，另有一栋在共建期间新建的以居住为目的的无证房屋，属违法建筑，如果已婚，并单独立户，该房宅基地区位补偿价按照 60 平方米计算，房屋给予 40 元/平方米的拆除费；如果未婚，该房不计算宅基地区位补偿价，只给予 40 元/平方米的拆除费。

14、户口在本湾的老年常住户主，原居住老房已倒（提供原居住老房合法资料），至今未建新房，现暂长期借住在本湾的户主，如只有一老健在，按 4.5 万元计算宅基地区位补偿价；如两老健在，按 60 平方米计算宅基地区位补偿价，均不计算房屋重置价。

15、对于外来户一律不给予购买指标房的资格。

16、拆迁户按照成本价购置新社区房屋，购房款在补偿款中予以扣除。新社区房屋成本价为人民币 1200 元/ m²（新社区房屋成本价包括每亩土地征地平均成本、多层建安成本、报地成本、水电增容、配套设施、勘测、绿化、规划、设计费用等）。

17、拆迁房屋的补偿、还建资金差额部分由开发区管委会统筹安排。

18、农民社区还建工作由开发区管委会统筹安排实施。

四、过渡费补偿办法有何依据？

参照省、市有关规定，结合托管区实际，制定过渡费标准，具体标准为每人每月 80 元，过渡费由开发区管委会统筹安排，待正式搬入社区后按实际过渡时间计算。

五、房屋拆迁要求

1、自拆迁通告公布之日起，拆迁户应严格按照要求配合拆迁指挥部做好各项工作。

2、自拆迁协议签订之日起，村干部应带头进行房屋拆除；村民在规定拆迁时限内拆迁完毕的，按照建筑面积给予 10 元/平方米的奖励，否则不予奖励。

3、对于证件齐全和历史遗留的无证房屋的拆迁与违法建筑严格区别对待。

六、本细则解释权属城乡工作办事处征地拆迁指挥部。

武汉东湖高新区管委会城乡工作办事处

征 地 拆 迁 指 挥 部

二 00 六年四月十八日