

关南村房屋拆迁补偿实施细则

为了加快武汉科技新城的发展和城中村改造步伐，改善投资环境，武汉光谷建设投资有限公司受东湖开发区管委会委托，决定对关南村的新农村湾、茶棚湾、钱李湾、苏刘湾、洪刘湾进行整体征地拆迁。按照国家有关拆迁政策及省市相关法律、法规，结合开发区实际情况，经研究制定本房屋拆迁补偿实施细则。具体规定如下：

一、依据的相关文件

（一）、对房屋依法拆迁和补偿的原则：为了加强关南村房屋拆迁的管理，促进关南村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，保障关南村范围内建设项目顺利进行，根据《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，结合关南村实际，对征地范围内的房屋依法进行拆迁并予以补偿。

（二）、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、第 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。

（三）、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。

二、关于关南村几个关键拆迁问题说明

1、对违章建筑的界定:(1)、东湖开发区城市管理执法局2000年—2008年期间,下达违章执法文书的一律界定为违章建筑;(2)、2008年7月的修测图与2003年10月份的航摄图进行对照,所有新增房屋原则上界定为违章建筑。

2、对二次建房拆迁的补偿问题:2003年东湖高新拆迁的552户村民搬迁后所建的房屋为二次建房,这些房屋拆迁补偿中不给予宅基地补偿,不给予还建房,不给予过渡费,只给予适当的重置价。对于这些二次建房户主中自然分户的,只要当初参与过第一次拆迁补偿的,一律不再享受一户一基政策。

3、对外来户的补偿问题:外来户合法房屋仅给予房屋重置价补偿,不给予还建(此处所指的外来户不含祖籍村民)。

三、房屋拆迁补偿标准

(一)、宅基地区位补偿价标准:关南村房屋位于三环路以内,属二类区的区域,宅基地区位补偿价标准为1920元/m²。村民宅基地占用农地的,每户宅基地不超过80m²;占用其它土地的,每户宅基地不超过100m²。房屋占地面积超出部分在20m²以内(含20m²)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20m²(不含20m²)至40m²(含40m²)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，被拆迁人在本区域范围内无其它住房的，被拆迁房屋的占地面积按 60 m²认定，

另：老人（60 岁以上）居住在子女处无房屋的情况：如一老健在的给予 30 m²的宅基地补偿，如两老健在的给予 60 m²的宅基地补偿。

（二）、房屋重置价及其他附属物补偿标准：

房屋重置价标准按房屋结构成新予以认定

1、房屋重置价标准见附表。

2、房屋建筑面积在 300 m²以内（含 300 m²）的给予全部重置价补偿，超过 300 m²的部分按重置价的 50%予以补偿。

3、偏房、厨房按简易结构房屋计算。

4、厕所、猪圈、牛棚等附属设施 50 元/m²。

5、围墙厚度达 12 cm，按 24 元/m²计算；厚度达 18 cm，按 36 元/m²计算；厚度达 24 cm，按 47 元/m²计算。

6、室外地坪 11 元/m²。

7、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。

四、还建方式及标准：实行货币补偿安置的，被拆迁人具有购买还建房的资格必须符合以下标准：

1、拆迁还建严格按照当前现有关南村村民的户籍人员状况，每人按 50 m²/人的标准购买还建房，按还建房优惠价购买。

2、对于有独生子女的（凭独生子女证），每户可多购买 30 平方米的还建房。

3、半边户的直系亲属（夫妻、父母、子女）、现服兵役（义务兵）、在读大学生以及服刑人员可按村民标准享受购买还建房的政策。

4、没有分户的可以认定两户的情况，要同时具备以下三个条件：

- (1) 一户有两代人或两代人以上的家庭；
- (2) 两子女都没有结婚而年龄都在 18 周岁以上；
- (3) 分户的两处房屋都必须是合法房屋。

5、因征地或其它原因农转非仍居住在本村的居民（祖籍村民），其原村民身份经村委会提交户数和姓名于关东街确认并公示（只认定一代）后，确定其祖籍村民的身份，可享受村民购房政策，每户最多可购还建房 100 m²。

6、自征地公告发布之日，如有突击分户，将不予确认。

7、被拆迁户按照成本价购置新社区还建房，购房款在补偿款中予以扣除。新社区还建房屋优惠价为人民币 1212.29 元/m²。

五、搬迁补助费和临时安置费：按武价房【2002】75 号《关于制定我市中心城区还建房屋搬迁补助费和临时安置费等标准的通知》和武规拆字【2003】14 号《关于房屋拆迁货币补偿增加房屋拆迁补偿费的通知》执行，具体如下：

1、搬迁补助费（搬家费）：拆迁住宅房屋，按被拆迁房屋的建筑面积计算，被拆除房屋面积在 40 m²以下的房屋，搬迁补助费为 300 元。被拆除房屋面积每增加 20 m²（增加不到 20 m²，按 20 m²计算），房屋搬迁费增加 100 元，但补偿最高不得超过 600 元。

2、临时安置费（过渡费）：拆迁住宅房屋，临时安置补助费（过渡费）按拆除房屋的建筑面积每月每平方米 6 元计算，不足 300 m²的具实计算，超过 300 m²的按 300 m²计算，还建的过渡费（有还建房）支付时间由拆迁协议签订当月起计算到 2009 年 12 月 31 日截止；货币补偿的过渡费只支付两个月。

六、房屋拆迁要求

1、自拆迁通告公布之日起拆迁户应积极配合拆迁专班做好各项工作。

2、自拆迁协议签订之日起，村干部应带头进行房屋拆除，村民在规定拆除时限内必须拆除完毕。

3、拆迁工作人员严格按照拆迁实施细则操作。

七、本细则解释权属归武汉光谷建设投资有限公司。

武汉光谷建设投资有限公司

2008年11月5日