

武汉东湖新技术开发区管理委员会文件

武新管〔2013〕55号

武汉东湖新技术开发区管委会关于集体 土地上房屋拆迁补偿与还建安置 工作的若干意见

第一章 总则

第一条 为切实贯彻落实国家、省、市农村集体土地征地、拆迁、农民安置的相关法规，理顺东湖新技术开发区内集体土地上的房屋拆迁补偿与还建安置工作程序，保护被拆迁人的合法权益。根据《中华人民共和国土地管理法》、《武汉市征用集体所有土地房屋拆迁管理办法》、《市物价局、市房产管理局关于印发武汉市房屋重置价格标准的通知》、《市物价局 市国土资源管理局关于印发征用土地中青、鱼苗及地上附着物和其他有关设施补偿标准的通知》和《东湖新技术开发区房屋拆迁工作指导意见》，结合本地实际情况，特制定本指导意见。

第二条 东湖新技术开发区拆迁工作领导小组作为拆迁相关工作的主管机构，全面领导区集体土地上房屋拆迁补偿与还建安置的工作。

第三条 凡东湖新技术开发区内集体土地上房屋拆迁补偿与还建安置均适用本指导意见。

第四条 凡本管理办法中所涉及到的相关部门和单位对集体土地上房屋拆迁补偿与还建安置的工作程序均遵照本指导意见执行。

第二章 房屋拆迁补偿与还建安置方式

第五条 东湖新技术开发区内集体土地征地拆迁补偿分纯货币补偿和还建房补偿两种补偿方式，选择还建房补偿的被拆迁户应给予过渡费补偿。其中，货币补偿主要包括宅基地补偿、房屋重置价补偿、地上附着物和其他有关设施的补偿；还建房补偿严格按照当前现有户籍状况，每户按规定面积购房，被拆迁人以成本价购买还建房，拆迁补偿款冲抵还建房款后互找差价

第六条 关东街、佛祖岭街、豹澥街、九峰街均有集镇，这四个街道地理位置相近，集镇发展情况类似，且集镇已发展出一定的规模，在实际拆迁补偿中，其补偿标准与非集镇区域的拆迁补偿标准有一定的区别。

第三章 集镇拆迁货币补偿标准

第七条 街道范围内有集镇的，集镇中心区内居民房屋，结合房屋结构和产权情况，采取综合单价的方式进行拆迁补偿，综合单价从340~2400元/m²不等（详见附表一）。

第八条 对合法权源证书上登记为住宅，但房屋用于门面经营的，凭持有的合法营业执照对营业用房部分给予适当一次性经济补偿，补偿标准为 600 元/ m^2 （考虑到九峰王家店和流芳集镇的老街、新街区域，历时上商业氛围较浓，房屋中营业用房部分补偿标准为 1200 元/ m^2 ）。营业用房部分面积在 30 m^2 以内的，按照该面积补偿；营业用房部分面积在 30 m^2 以上的，按照 30 m^2 补偿。

第四章 宅基地区位补偿价标准

第九条 各村房屋位于三环线以内的，属二类区域，宅基地区位补偿价标准为 1920 元/ m^2 ；各村房屋位于三环线以外的，属三类区域，宅基地区位补偿价标准为 1500 元/ m^2 。

第十条 村民宅基地占用农地的，每户不得超过 100 m^2 ；占用其它土地的，每户宅基地不得超过 120 m^2 。若有超出部分，按以下方式处理：

（一）宅基地面积超出部分在 20 m^2 以内（含 20 m^2 ）的，超出部分的补偿价按宅基地区位补偿价的 75% 计算。

（二）宅基地面积超出部分在 20 m^2 （不含 20 m^2 ）至 40 m^2 （含 40 m^2 ）的，超出部分的补偿价按宅基地区位补偿价的 50% 计算。

（三）宅基地面积超出控制标准 40 m^2 以上的部分，不再给予补偿。

（四）宅基地面积不足 60 m^2 ，且被拆迁人在本镇范围内无其它住房的，被拆迁房屋的占地面积按 60 m^2 认定。

第五章 房屋重置价

第十一条 正房房屋重置价标准，依据《市物价局、市房产管理局关于印发武汉市房屋重置价格标准的通知》（武价房字[2004] 74号）确定的标准，根据建筑物的结构及功能、等级不同，结合房屋的成新率进行补偿，具体补偿价格在 340~710 元/ m² 之间（详见附表二）。

第十二条 正房以外的建筑物按以下方式进行补偿：

- （一）偏房、厨房按简易结构房屋计算。
- （二）厕所、猪圈、牛棚等附属设施 50 元/m²。
- （三）偏房、临时门面及其它建筑物只予以房屋重置价补偿，不予以宅基地补偿。

第十三条 房屋建筑在 360 m² 以内的，建筑面积补偿价按房屋重置价和成新率计算；超出部分的房屋补偿价按房屋重置价的 50% 计算。

第六章 装修及附属物的补偿标准

第十四条 房屋中的装修、地上附着物及其他有关设施的补偿，严格参照《市物价局 市国土资源管理局关于印发征用土地中青、鱼苗及地上附着物和其他有关设施补偿标准的通知》（武价房[2005]11号）中规定的具体标准执行（详见附表三）。

第七章 过渡费补偿标准

第十五条 被拆迁户选择纯货币补偿的，一次性给予两个月过渡费补偿。

第十六条 被拆迁户选择还建房的，在分到还建房前有过渡费的补偿。过渡费的补偿标准分两种：

（一）过渡费依据房屋建筑面积计算。过渡费按房屋建筑面积每月补偿 6 元/m²，过渡期超过两年的，至第三年起过渡费按两倍计算，即每月 12 元/m²。

（二）过渡费依据还建人口计算。过渡费按还建人数每月补偿 180 元/人，过渡期超过两年的，至第三年起过渡费按两倍计算，即每月 360 元/人。

第八章 搬迁补助费（搬家费）标准

第十七条 按《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》（武价房〔2002〕75 号）和《关于房屋拆迁货币补偿增加房屋拆迁补偿费的通知》（武规拆字〔2003〕14 号）执行，具体如下：

选择货币拆迁的，搬迁补助费为 300 元。

选择还建房安置的，搬迁补助费为 600 元。

第九章 历史遗留房屋的处理规定

第十八条 征用集体土地房屋拆迁补偿中的历史遗留问题，根据《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）的相关规定，结合高新区发展状况，分以下两类方式处理：

（一）托管前航拍图或修测图上有的房屋或者有《房屋产权证》、《建房证》（两证有一即可）的房屋，按照综合价格正价给予补偿。

（二）托管前航拍图或修测图上没有且无《房屋产权证》或《建

房证》的房屋，原则上视为违法建筑。其中：

托管期前修建的房屋，有街道及村出具的相关建房证明的，按照综合价格正价的 90% 给予补偿。

在托管期开始后修建的房屋一律视为违法建筑，不予补偿，只给予 40 元/m² 的拆除费。

第十章 还建房面积补偿及购房价标准

第十九条 还建面积严格按照当前现有户籍状况，结合所属街道实际情况，每户按 40 或者 50m²/人的标准，被拆迁人以成本价购买还建房，拆迁补偿款冲抵还建房款后互找差价。

第二十条 选择还建房补偿的，若还建房购房总价高于纯货币补偿金额，则被拆迁户应补交差额；若还建房购房总价低于纯货币补偿金额，则被拆迁户除了获得还建房外，还会得到纯货币补偿和还建房购房价的差额作为补偿。

第二十一条 还建房成本 2300 元/m² 左右，考虑到被拆迁户的经济能力，还建房优购价按 1200 元/m² 标准执行。

第十一章 还建房补偿的优惠政策

第二十二条 除按户籍状况还建之外，对于某些情况特殊的家庭给予照顾，增加其还建房面积，具体情况如下：

（一）对于独生子女（凭独生子女证）但未分户的，每户可多购 30m² 或 40m² 的还建房。

（二）对于有两个或两个以上子女，子女年满 18 周岁但未分户的，每户可多购 30m² 的还建房。

(三) 对于有老人年满 60 周岁但未分户的, 如老人夫妻双方健在, 每户可多购 80 m^2 的还建房; 如仅有一名老人, 每户可多购 40 m^2 或 50 m^2 的还建房。

(四) 对于子女求学在外的, 户口在本湾并已单独分户, 且只有一栋新建的以居住为目的的无证房屋, 该房宅基地区位补偿价按 4.5 万元计算, 给予 40 元/m^2 的拆除费, 可购置 50 m^2 的还建房; 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/m^2 的拆除费, 不给予还建房。

(五) 对于已复转军人, 户口在本湾, 已结婚 (女方户口未迁入本村) 并单独分户, 且只有一栋新建的以居住为目的的无证房屋, 该房宅基地区位补偿价按 9 万元计算, 给予 40 元/m^2 的拆除费, 可购置 80 m^2 的还建房; 国家已安排工作的军转干部均不得享受还建政策; 参加中国人民解放军的现役义务兵, 可按村民标准执行。

(六) 对于祖籍村民、外来户, 经村集体、街道审核, 结合实际情况, 给予还建。

第十二章 例外情况的处理办法

第二十三条 实际拆迁工作中, 今后遇到与《东湖新技术开发区房屋拆迁工作指导意见》的通知 (武新管[2009]87 号) 中规定以外的情况或某类特殊政策需要调整和细化的, 统一由光谷建设公司收集各方意见研究后报管委会领导审定, 并形成文字记载。对特别个案和特殊困难户的处理, 可由街道集体研究后, 形成纪录报审后给予补偿。

第十三章 附则

第二十四条 此意见仅供执行单位掌握，具体拆迁项目根据本意见的规定制订拆迁补偿实施方案公布执行。

第二十五条 本指导意见由东湖新技术开发区拆迁工作领导小组负责解释。

第二十六条 本指导意见如遇部门职能或相关政策调整再做适当修订。

第二十七条 本指导意见自 2013 年 4 月 1 日起正式实施。

武汉东湖新技术开发区管理委员会



附表一:

集镇拆迁综合单价标准如下:

单位: 元/平方米

房屋类型	结构类型	等级	综合价格
两证齐全	砖混	一等	2400
		二等	2280
	砖木	一等	2180
		二等	2080
	土砖		1900
两证不全 (仅有一证)	砖混	一等	1800
		二等	1700
	砖木	一等	1600
		二等	1500
	土砖		1400
历史遗留的无证房	砖混	一等	1200
		二等	1100
	砖木	一等	1080
		二等	1020
简易结构			340

附表二：

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	1	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，或土砖墙双面未粉刷，部分水泥地坪，门窗不齐	420
简易结构			340

附表三：

远城区征用土地中青、鱼苗及地上附着物和其他有关设施补偿费标准

一、各类青、鱼苗补偿标准

1、蔬菜类：

种类	单位	补偿标准			说明
		中期	初期	末期	
茄果类	元/亩	890	720	640	大棚栽培、反季节菜在此标准上提高 20%。
根茎类	元/亩	770	680	640	
架菜类	元/亩	850	680	650	
冷食瓜类	元/亩	890	770	680	
水生菜类	元/亩	890	800	680	
叶菜类	元/亩	960			

2、棉、粮、油类：

种类	单位	补偿标准			说明
		中期	初期	末期	
棉	元/亩	720	400	480	
粮	元/亩	650	400		
油	元/亩	480	400		
绿肥	元/亩	360	200	400	
药材	由行业部门认定				

3、茶、桑、竹类

品种	单位	新建园	3—6 年	7 年以上	说明
茶	元/亩	2700	4000	5400	
桑	元/株	10	15	30	
毛竹	元/支	20cm 以下	20-30cm	30cm 以上	以地上高度 1.2M 处的围长为准。
		10--20	20--30	35	
其它竹	元/亩	540	1300		按用途定价,如笋用竹价格上浮 20%;架竹按表中价格补偿,各区物价局、规划国土资源管理局可根据当地情况制定具体标准。

4、果树及其它类

品种	单位	新植	3—6 年	7—10 年	11 年以上	说明
果树	元/株	20	50	30	25	密植型果树,如葡萄等,按当年市场购买价格补偿。
杂灌木丛	元/亩	400				
芦苇	元/亩	400				
绿篱	元/米	35				

5、树木类

类别	单位	直 径 5-8cm	直 径 9-12cm	直 径 13-16cm	直 径 17cm 以 上	说明
常绿树	元/株	25--40	45--60	65--80	85	直径以地面高度 1.2M 处为准, 5CM 以下常绿树 1600 元/亩, 落叶树 1400 元/亩; 对自然生长直径 5CM 以下的树木, 在此标准基础上, 下浮 50%进行补偿; 对特殊树种按当年市园林局发布的市场价格 30%补偿。
落叶树	元/株	20--35	40--55	60--75	80	

6、苗圃和花卉类

类别	单位	造林苗	城镇绿化苗	经济林苗	花卉	其它	说明
固定苗圃	元/亩	5000	15000	11000	13000	5000	取得苗木生产许可证3年以上。
临时苗圃	元/亩	2500	7500	5500	8000	2500	已取得生产许可证,但未满3年。

7、养殖水面:

品种	单位	补偿标准	说明
精养鱼池	元/亩	1100	藕类按 3000 元/亩计算;套养鱼类按一般鱼池另行补偿。
一般鱼池	元/亩	850	
自然湖面	元/亩	450	
鱼苗种池	元/亩	1400	

二、地面附着物补偿标准

1、粪窖

类型	单位	补偿标准	说明
砖窖	元/M ³	40	废窖按同类型、同规格补偿标准的 70% 进行补偿。
土窖	元/M ³	10	
缸窖	元/个	30	

2、坟墓:

类型	单位	补偿标准	说明
土葬	元/个	500	该标准为提供迁葬坟墓补偿标准,补偿范围含骨灰墓、1990 年以前土葬的坟墓、符合少数民族政策土葬的坟墓。 无主坟墓由用地单位代迁或就地深埋,费用由用地单位支付。
骨灰缸(盒)	元/个	400	
其它安葬	元/个	200	不属于上述补偿范围的坟墓。

3、猪圈、牛棚、厕所

类别	单位	全部砖墙	部分砖墙或半头砖壁	简易	说明
有顶棚	元/M ²	50	30	15	使用年限在 10 年以内的按此标准补偿；使用年限在 10 年以上的按此标准的 50%补偿。
无顶棚	元/M ²	30	20	10	
檐高 2.2M 以上的	按结构、成色补偿				

4、水井

类别	单位	补偿标准	说明
有水水井、有水泥台面	元/个	840	有抽水泵的另增加 150 元。
无水水井	元/个	140	

5、大棚、菜（鱼）棚：

类别	单位	补偿标准	说明
大棚	元/M ²	10	钢架
大棚	元/M ²	5	木、竹架
护菜（鱼）棚	元/M ²	140	砖混（有围护墙）
护菜（鱼）棚	元/M ²	100	砖木（有围护墙）
简易护菜（鱼）棚	元/M ²	24	
菜架	根	0.4	

三、其他有关设施补偿标准

项目	单位	补偿标准	说明
自装水、电表	元/个		按报装价补偿
鱼塘挖工费	元/亩	1000--2000	指水面面积
排灌沟渠	元/M ³		按当年工程定额补偿
沼气池	元/M ³	800	
青苗温床	元/M ³	30	室外部分
毛石干砌护坡	元/M ³	99	
25 # 混合砂浆护坡	元/M ³	157	

围墙 12cm	元/M ²	24	
围墙 18cm	元/M ²	36	
围墙 24cm	元/M ²	47	
围墙 36cm	元/M ²	72	
水泥砂浆台阶	元/M ²	43	
混凝土明沟	元/M	27	
砖砌明沟	元/M ³	166	
混凝土散水坡	元/M ²	18	
砖砌散水坡	元/M ²	18	
室外地平	元/M ²	11	
碎石路	元/M ²	38	
沥青路	元/M ²	51	
水泥混凝土路	元/M ²	61	
石灰煤渣路	元/M ²	23	

注：1、表中未涉及到的部分按行业现行标准补偿。

2、如定额标准有变化，以当年行业定额标准为准。

东湖新技术开发区管理委员会办公室

2013 年 3 月 30 日印发

共印17份