

# 武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法

(2012年12月3日武汉市人民政府令第234号公布 自2013年1月10日起施行 经2016年10月13日武汉市人民政府令第275号第一次修改 自2016年12月1日起施行 经2022年10月4日武汉市人民政府令第312号第二次修改 自2022年10月4日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范本市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号，以下简称《征收条例》）、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（省人民政府令第380号）及相关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内国有土地上单位、个人房屋的征收与补偿。

**第三条** 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

**第四条** 市人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。市房屋征收部门负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

发展改革、国土规划、建设、房管、公安、城管、工商、民政、教育、审计、监察、税务等有关部门，应当按

照各自职责和本办法的规定，做好房屋征收与补偿的相关工作。

**第五条** 区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作，并负责组织处理房屋拆迁遗留问题。区房屋征收部门具体组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、市东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区管理委员会（以下简称管委会）受所在地区人民政府的委托，按照本办法的规定，负责实施其管理区域的房屋征收与补偿工作。

**第六条** 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位具体承担房屋征收与补偿工作。房屋征收部门应当与房屋征收实施单位签订委托合同，明确双方的权利和义务。房屋征收实施单位接受委托可以向委托方收取相应的工作费用，但不得以营利为目的。工作费用列入征收成本，具体标准由房屋征收部门会同同级财政部门制定。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

**第七条** 房屋征收涉及的用地和规划论证、测绘、评估、法律、房屋拆除等服务性工作，房屋征收部门和有关单位应当委托具备相关资质的专业机构完成。征收决定公告后，征收部门应当公开专业机构的相关信息。

**第八条** 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当按照《中华人民共和国行政监察法》的规定，加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

**第九条** 市房屋征收部门应当对各区房屋征收部门和征收实施单位的工作人员进行业务知识和相关法律知识的培训考核。

## 第二章 征收决定

**第十条** 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由区人民政府作出房屋征收决定：

- (一) 国防和外交的需要；
- (二) 由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- (三) 由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

(四) 由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

(五) 由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

(六) 法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

因重大项目建设等原因符合前款规定的情形，需要征收房屋的，也可以由市人民政府作出房屋征收决定。

**第十一条** 依照本办法第十条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、区国民经济和社会发展年度计划。

制订国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

**第十二条** 房屋征收涉及旧城区改建的，所在区人民政府应当组织房管、建设等部门就危房情况、基础设施配套情况进行认定，并公布认定结果，征求公众意见，经确定为危房集中或者基础设施落后的，方可实施旧城区改建。

**第十三条** 房屋征收部门应当根据规划部门出具的规划意见，合理确定国有土地上房屋征收范围。

**第十四条** 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、改建、扩建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当书面通知国土规划、房管、工商、公安等部门暂停办理征收范围内的相关手续。书面通知应当载明暂停期限和暂停办理范围，暂停期限最长不得超过1年。相关部门在征收范围内按照职责暂停办理下列事项：

- (一) 新建、扩建、改建房屋；
- (二) 房屋和土地使用权分割、赠与、出租、改变用途；
- (三) 以征收范围内的房屋为注册地址设立、变更工商登记；
- (四) 户口的迁入、分户。

**第十五条** 房屋征收部门应当对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人、公有房屋承租人应当予以配合。调查结果应当在征收范围内向被征收人、公有房屋承租人公布。

房屋征收部门应当会同同级财政、审计等部门，根据调查结果对征收补偿费用进行测算。

**第十六条** 市人民政府或者区人民政府作出房屋征收决定前，应当组织征收、国土规划、城管、房管等部门按照各自的职责对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认

定和处理。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

征收范围内未经登记建筑的调查、认定和处理具体办法，由市人民政府根据实际情况制定。

**第十七条** 房屋征收部门负责拟订征收补偿方案，报同级人民政府审定。征收补偿方案应当包括以下内容：

- (一) 房屋征收与补偿的法律依据；
- (二) 房屋征收的目的；
- (三) 房屋征收的范围；
- (四) 被征收房屋类型和建筑面积的认定办法；
- (五) 房屋征收补偿方式、标准和计算方法；
- (六) 补助和奖励标准；
- (七) 安置房屋的基本情况；
- (八) 房屋征收补偿的签约期限；
- (九) 受委托的房屋征收实施单位名称；
- (十) 其他事项。

作出征收决定的人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

作出征收决定的人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，在征求意见期限内，过半数被征收人、公有房屋承租人认为征收补偿方案不符合征收与补偿规定的，作出征收决定的人民政府应当组织由被征收人、公有房屋承租人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

区人民政府在作出房屋征收决定的 15 日前，应当将其拟订的征收补偿方案向市房屋征收部门报告。

**第十八条** 作出房屋征收决定前，房屋征收部门应当根据项目情况，组织拟订社会稳定风险评估报告。社会稳定风险评估报告应当说明项目情况，从合法性、合理性、可行性、可控性等方面进行分析，并报同级人民政府审核。房屋征收涉及被征收人、公有房屋承租人超过 300 户的，房屋征收决定应当经政府常务会议讨论决定。

**第十九条** 作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

**第二十条** 市人民政府或者区人民政府作出房屋征收决定后，7 日内应当公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利、期限等事项。房屋征收决定自公告之日起生效。

市、区人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，不动产登记机构可以根据征收补偿协议或者征收补偿决定直接办理注销登记手续。

**第二十一条** 被征收人、公有房屋承租人对房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

### 第三章 补 偿

**第二十二条** 房屋征收补偿协议由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订。被征收人以征收决定公告之日起合法有效的房屋权属证书登记的所有权人为准；公有房屋承租人以租用公有房屋凭证为准。

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。

**第二十三条** 房屋征收应当根据不同情况，按照规定给予被征收人或者公有房屋承租人以下补偿：

- (一) 被征收房屋价值的补偿；
- (二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- (三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

**第二十四条** 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

被征收房屋和产权调换房屋的价值，由按照本办法选定的房地产价格评估机构评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

对房屋评估价值有异议的，应当自评估结果公告或者收到评估结果之日起 10 个工作日内，向选定的房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 个工作日内，向市房地产估价师协会房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**第二十五条** 征收决定公告后，房屋征收部门应当及时组织被征收人、公有房屋承租人以协商方式选定房地产价格评估机构；协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人、公有房屋承租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。采取摇号、抽签方式确定的，应当由公证机关现场予以公证。房屋征收部门应当将选定的房地产价格评估机构予以公布。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

**第二十六条** 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。

选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供产权调换的房屋，并与被征收人结算被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，选择在改建地段进行房屋产权调换的，应当提供改建地段或者就近地段的房屋，并按照房屋价值结算差价。

征收非住宅房屋，房屋征收部门与被征收人协商一致，可以不同用途房屋进行产权调换，并按照房屋价值结算差价。

**第二十七条** 征收房屋，房屋征收部门应当向被征收人或者公有房屋承租人支付搬迁费。搬迁费标准由各区人民政府参照市场价格制定。

**第二十八条** 征收住宅房屋、办公用房及其他非生产经营性用房，选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当支付临时安置补偿费或者提供周转用房。选择货币补偿的，房屋征收部门应当一次性支付被征收人或者公有房屋承租人3个月的临时安置补偿费。

临时安置补偿费由按照本办法选定的房地产价格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，评估时点为房屋征收决定公告之日。超过补偿协议约定的过渡期限，产权调换房屋还未交付的，应当按照增加50%的标准支付临时安置补偿费。

**第二十九条** 被征收房屋室内装饰装修价值补偿由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托按照本办法选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

**第三十条** 征收生产经营性用房，造成被征收人或者公有房屋承租人停产停业损失的，应当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按照本办法选定的房地产价格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。

**第三十一条** 被征收房屋的生产经营单位或者个人不是被征收人、公有房屋承租人的，依照其与被征收人、公有房屋承租人的约定分配停产停业损失补偿费、装饰装修价值补偿费。

**第三十二条** 征收个人住宅，被征收人、公有房屋承租人自行改变房屋用途作为生产经营性用房使用的，应当按照住宅房屋给予征收补偿。但本办法公布前，住宅已作为商业门面使用，且以该住宅为注册地址办理了工商营业执照的，对其实际用于经营的部分可以给予适当补助，补

助标准原则上不超过商业门面与住宅房屋市场评估价格差额的 50%，具体标准由各区人民政府制定。

**第三十三条** 征收公有住宅房屋，公有房屋承租人可以获得征收补偿，符合房改条件的，应当先进行房改，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) 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) 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。

**第三十四条** 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。

**第三十五条** 征收房管部门依法托管、代管或者经房管部门决定带户发还给产权人的落私产、文革产，且该房屋已作为公有房屋出租的，对房屋所有权人按照被征收房屋价值 100%给予补偿，对住宅房屋承租人按照被征收房屋价值 90%给予补偿，对非住宅房屋承租人按照被征收房屋价值 70%给予补偿。

**第三十六条** 征收宗教团体所有的房屋，房屋征收部门应当征求宗教事务管理部门的意见，并与宗教团体签订征收补偿协议。

宗教团体所有的房屋作为公有住宅房屋出租的，补偿方式可以按照本办法第三十五条的有关规定执行。

**第三十七条** 征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当按照国家和本市房地产抵押规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。

抵押人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门应当按照协议对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机关办理提存；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押权人可以变更抵押物。

**第三十八条** 对按期签约、搬迁的被征收人或者公有房屋承租人，房屋征收部门应当给予搬迁奖励。具体奖励标准由各区人民政府确定。

**第三十九条** 征收个人住宅房屋，被征收人或者公有房屋承租人选择货币补偿的，房屋征收部门可按照不超过被征收房屋价值 20%的标准给予补助，具体标准由各区人民政府制定。

**第四十条** 征收个人住宅，建筑面积不足 40 平方米（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的，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。

**第四十一条** 被征收住宅房屋建筑面积公摊系数低于产权调换房屋建筑面积公摊系数的，应当对被征收人或者公有房屋承租人增加的建筑面积给予补助。建筑面积补助原则上不超过被征收房屋建筑面积的 10%。9 层及以下的被征收房屋调换为 18 层及以上建筑的，建筑面积补助原则上不超过被征收房屋建筑面积的 12%。

建筑面积补助的具体标准由各区人民政府根据项目实际情况确定。

**第四十二条** 征收个人住宅，被征收人、公有房屋承租人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、区人民政府应当优先给予住房保障。

对被征收人、公有房屋承租人中的最低生活保障家庭、残疾人等特殊生活困难家庭给予困难补助。具体补助标准由各区人民政府制定。

**第四十三条** 被征收人、公有房屋承租人迁出原地后的义务教育入学，征收之时可一次性选择 6 年内继续在原户籍所在地按照原招生办法入学，或者在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的就近学校入学。

对已享受最低生活保障的被征收人、公有房屋承租人，凭迁出地民政部门出具的证明材料，由迁入地民政部门审查核定按照规定享受最低生活保障；对因房屋征收造成人户分离，在迁入地居住 1 年以上新增申请最低生活保障的，按照规定向迁入地民政部门提出申请。

**第四十四条** 房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人应当依照规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置补偿费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第四十五条** 被征收人、公有房屋承租人少于 800 户的，签约期限不超过 3 个月；超过 800 户（含 800 户）

的，签约期限不超过6个月。签约期限自被征收房屋评估结果公布之日起计算。

**第四十六条** 房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿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，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的人民政府依照《征收条例》和本办法的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，包括本办法第四十四条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人、公有房屋承租人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

**第四十七条** 作出房屋征收决定的人民政府对被征收人、公有房屋承租人给予补偿后，被征收人、公有房屋承租人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人、公有房屋承租人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

**第四十八条** 被征收人、公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定

的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

申请人民法院强制执行前，应当依法书面催告被征收人、公有房屋承租人履行搬迁义务。

申请人民法院强制执行的，应当按照规定提交作出补偿决定的有关文件、被申请人的基本情况、补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

人民法院裁定由作出房屋征收决定的区人民政府执行的，由作出房屋征收决定的区人民政府组织相关部门和单位依法实施。

**第四十九条** 房屋征收完毕后的确认办法由市房屋征收部门另行制定。

**第五十条** 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人、公有房屋承租人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

## 第四章 法律责任

**第五十一条** 市、区人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，

或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管部门责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十二条** 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人、公有房屋承租人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十三条** 房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人未签订补偿协议或者市、区人民政府未作出补偿决定前，征收实施单位违反规定，强制拆除被征收人、公有房屋承租人房屋，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十四条** 被征收人、公有房屋承租人应当通过合法途径维护其合法权益。采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十五条** 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位予以通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十六条** 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错评估报告的，依据国家有关房地产估价机构和注册房地产估价师管理的规定予以处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第五章 附 则

**第五十七条** 本办法所称公有房屋承租人，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。

**第五十八条** 征收个人住宅、单位房屋，相关部门对被征收人、公有房屋承租人可按照有关规定予以减免相关税费。

**第五十九条** 法律、法规对征收外国领事馆房屋、军事设施、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的，依照有关规定执行。

**第六十条** 本办法自 2016 年 12 月 1 日起施行。