

东湖鼓架景区东彭路、沐阳路等道路工程项目 房屋征收补偿方案（征求意见稿）

因东湖鼓架景区东彭路、沐阳路等道路工程项目公共利益的需要，根据武汉市发展和改革委员会《关于东湖鼓架景区东彭路（区界-建强路）、沐阳路（东彭路-听湖路）、建强路（东彭路-花山一路）工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武发改审批服务[2023]54号、[2023]57号、[2023]87号）和建设项目选址意见书（武自规用[2023]007号、武自规用[2023]008号、武自规用[2023]004号）及《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关规定，武汉市东湖生态旅游风景区管理委员会拟对东彭路、沐阳路等道路工程项目相关范围内国有土地上的房屋实施征收，现拟定房屋征收补偿方案（以下简称《补偿方案》）如下：

一、项目征收基本情况

（一）项目名称：东湖风景区鼓架景区东彭路、沐阳路等道路工程项目

（二）征收范围：道路工程项目为东彭路、沐阳路、建强路。具体征收范围红线图详见附件一

（三）被征收房屋户数情况：该项目征收土地面积约 87 亩，

征收总户数约 5 户、征收总建筑面积约 18220 平方米。

(四)征收管理部门及实施单位:武汉市东湖生态旅游风景区管理委员会统筹发展局

二、选取房地产价格评估机构(以下简称评估机构)

房地产价格评估机构由被征收人、公有房屋承租人协商选定;协商不成的,通过投票或者摇号等方式确定。

被征收人、公有房屋承租人协商选定房地产价格评估机构的,由房屋征收部门组织。协商方式以征求意见表的形式进行,被征收人、公有房屋承租人应当在规定期限内将征求意见表交由房屋征收部门统计、核实。在七个工作日内三分之二以上的被征收人、公有房屋承租人选择同一家房地产价格评估机构的,视为协商选定,由房屋征收部门公布协商选定结果。

被征收人、公有房屋承租人在七个工作日内协商不成,采取投票方式确定房地产价格评估机构的,参与投票的被征收人、公有房屋承租人人數应当不少于被征收人、公有房屋承租人总数的三分之二,半数以上参与投票的被征收人、公有房屋承租人选择同一家房地产价格评估机构的,视为投票确定。

采取投票、摇号等方式确定房地产价格评估机构的,应当公开进行并由公证机构现场公证,房屋征收部门公布确定结果。

三、征收补偿政策

(一)被征收人、公有房屋承租人

被征收人是指被征收房屋的所有权人。被征收人以征收决定

公告之日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。公有房屋承租人以租用公有房屋凭证为准。

（二）被征收房屋建筑面积和房屋用途的认定

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。

（三）征收补偿方式

1. 补偿方式。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换补偿方式进行安置。

（1）货币补偿方式。被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按被征收房屋价值向被征收人支付货币补偿费，另给予被征收人装饰装修补偿、附属设施补偿、搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖励。

（2）产权调换方式。被征收人选择产权调换的，由房屋征收部门提供八大家花园作为产权调换房屋，该房源位于武汉市青山区和平大道与工业路交汇处，房屋用途为商业用房，系现房。征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价，另给予被征收人装饰装修价值补偿、附属设施补偿、

搬迁及临时安置补偿、其他相应的补偿、补助和奖励。选房原则：本着先签约、先受益的原则，按被征收人签约时间顺序，确定选择产权调换房屋的顺序。

2. 房屋价值计算方式。被征收房屋价值补偿费=被征收房屋评估单价×被征收房屋建筑面积（建筑面积=证载面积+未经登记认定为合法建筑面积+认定为历史无证房打折后的面积）。

（四）被征收房屋、产权调换房屋的价值

被征收房屋、产权调换房屋的价值，由依法选定的房地产评估机构评估确定。被征收房屋、产权调换房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

（五）征收补偿的内容和标准

1. 货币补偿方式

（1）房屋价值补偿

由本项目依法选定的具有相应资质的房地产价格评估机构依照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。选择纯货币补偿方式的，由征收人向被征收人支付货币补偿费。

（2）临时安置补偿及搬迁补偿

①临时安置补偿

征收住宅房屋及其他非生产经营性用房，一次性给予被征收人3个月的临时安置补偿费。

临时安置补偿费由本项目依法选定的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。

②房屋搬迁补偿

征收住宅房屋，给予被征收人或公有房屋承租人房屋搬迁费2000元。征收非住宅房屋，由评估机构评估确定，给予设备搬迁、安装费用；搬迁后无法恢复使用的设施设备按购置价扣除折旧后予以补偿，具体由评估机构评估确定。

（3）装修补偿

被征收房屋室内自行装修的补偿，补偿费在500元/m²（含500元/m²）以内的由征收部门与被征收人协商确定，协商不成的或补偿标准超过500元/平方米以上的，委托本项目依法选定的房地产价格评估机构对被征收房屋装修进行评估，确定装修补偿费。

（4）停产停业损失补偿

因征收房屋造成停产停业的，对被征收人或公有房屋承租人给予停产停业损失补偿的，应当符合下列条件：

①被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，且房屋用途为生产、经营性用房等非住宅房屋；

②有合法、有效的营业执照，且营业执照上载明的住所（经营场所）为被征收房屋，或者房屋实际用途为生产经营性的且有正式房屋租赁协议；

③已办理税务登记并具有纳税凭证。

具备前述条件的，房屋征收部门给予被征收人或公有房屋承

租人被征收房屋价值 5% 的补偿。被征收人或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评估机构根据被征收人提供的房屋被征收前三年的效益情况、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。停产停业期限按照 6 个月计算。

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

（5）签约搬迁奖励

对选择货币补偿方式的房屋被征收人，符合条件的，给予签约搬迁奖励，奖励标准如下：评估结果公告期满至签约期结束前签约、完成搬迁腾退手续的被征收人，按被征收房屋价值补偿的 1% 给予签约搬迁奖励。

（6）其他补偿

①房屋附属设施补偿

构筑物补偿（含楼顶搭建、扩建、外挑搭建、楼道等公共部分搭建、房屋夹层、架空层、隔热层、储物间、封闭阳台等）由本项目房屋评估机构进行评估，确定补偿费。

②其他设施补偿标准：

电话移机费：每部 216 元；

有线电视复装费：每户 380 元；

宽带上网：凭报装单据补偿每户 308 元；

电热水器、燃气热水器移机费：每台 200 元；

水表迁移费：独表每块 200 元，分表每块 80 元；

电表迁移费：独表每块 480 元，分时电表每块 780 元，分表每块 100 元；

空调移机费：窗机每台 200 元、分体机每台 300 元、柜机每台 500 元；

以上 7 项按打包价 3000 元进行补偿，超过 3000 元打包价的按票据据实结算。

太阳能热水器、地暖、水暖设施由评估公司确定补偿价值；

管道煤气迁移费：每户 2400 元。

因本项目征收范围内被征收房屋附属设施、设备使用年限较长，被征收人无法提供发票或缴费单据的，由房屋调查公司、房屋征收服务代办机构、房屋征收部门等相关人员到现场查看认定，出具房屋征收附属设施情况认定表并拍摄图片资料留存备查。

2、产权调换方式

（1）产权调换房屋价值

非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值差价。

非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，采用价值对等原则实施产权调换，其中临时安置补偿、装修补偿、改变房屋用途补助、停产停业损失补偿、其它补偿方式与货币补偿方式中相应

补偿标准相同（因其提供的产权调换房屋为现房，故临时安置补偿费标准同货币补偿方式）。

搬迁补偿费按货币补偿方式中相应补偿标准 2 倍计算。

选择产权调换方式的被征收人，水表、电表、管道煤气拆一还一，不予补偿。

（2）产权调换房屋不同面积处理方式

非住宅房屋被征收人采用价值对等原则实施产权调换的，被征收人选择产权调换房屋的总价值应最接近征收房屋总价值。

因房屋面积不可分割的原因，如被征收人选择的产权调换房屋总价值超过被征收房屋总价值，超出部分由被征收人向征收部门补齐房款；如被征收人选择的产权调换房屋总价值少于被征收房屋总价值，差额部分由征收部门向被征收人结算补偿款。

（3）签约搬迁奖励

对选择产权调换的被征收人，签约搬迁奖励与货币补偿方式中奖励标准相同。

四、签约期限

签约期限为 3 个月，自评估结果公告期满并正式启动签约之日起计算。

五、未经登记建筑征收补偿

作出房屋征收决定前，由房屋征收、房屋管理、城管执法、规划、土地、建设等主管部门对未经登记建筑的情况进行调查、认定和处理。

（一）未经登记建筑的调查

未经登记建筑是指未依法取得房屋权属登记证书的房屋。

1. 未经登记建筑的调查，由项目实施单位委托有资质的调查单位对未经登记的建筑进行调查，并进行编号、拍照、留证后汇总相关资料，将调查结果在征收范围内进行公示。

2. 未经登记建筑的建筑面积，由项目实施单位委托有资质的房产测绘单位对未经登记的建筑进行测绘，逐一绘制建筑物现状图（包括占地面积、建筑面积、房屋层次），并拍照留证。

3. 未经登记建筑权属、用途及建造年限，由该地块权属单位出具相关证明材料。

（二）未经登记建筑的认定

1. 由未经登记建筑权利人提出认定申请，提交有关房屋建造资料（含房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等能证明建筑建设时间的资料），报相关部门核实认定。无法提供上述有效证明资料的，未经登记建筑权属、用途依据土地使用权证登记权属及用途认定，建造年限依据专业测量机构影像比对结果认定。

2. 未经登记建筑的建筑面积，以房屋征收部门委托有资质的房地产测绘单位测绘的面积为准。

3. 对取得建设工程规划许可证或建设规划用地许可证，且按许可内容实施建设的未经登记建筑，认定为未经登记的合法建筑。

4. 2004年9月20日之前，对未取得建设工程规划许可证的

未经登记建筑，或者未按照建设工程规划许可证的规定建成的未经登记建筑的超出部分面积，认定为历史无证房。

5. 原有房屋有合法房屋权属证书，拆除改建后的房屋未经登记的，改建后的房屋面积与原证载面积一致的部分，认定为合法建筑；对于在 2004 年 9 月 20 日之前建成的超出部分面积的房屋，认定为历史无证房。

（三）未经登记建筑补偿标准

1. 认定为未经登记的合法建筑的，按照已登记的合法建筑给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策。

2. 认定为历史无证房的，按照下列标准给予货币补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策：

（1）建成时间在 1991 年 7 月 3 日之前的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的 95% 给予补偿；

（2）建成时间在 1991 年 7 月 4 日至 2001 年 11 月 1 日期间的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的 90% 给予补偿；

（3）建成时间在 2001 年 11 月 2 日至 2004 年 9 月 20 日期间的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的 85% 给予补偿；

（4）对认定为历史未经登记房屋且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照历史未经登记住宅用途房屋的价值给予补偿，对符合《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》相关规定的，同时给予补助。

（5）对认定为历史未经登记房屋且实际作为商业门面使用的

单位房屋，按照历史未经登记办公（或公交仓）用途房屋的价值给予补偿，并按照《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》相关条款对办公改商业的相关规定给予补助。

六、自行改变用途房屋征收补偿

征收其他非生产经营性用房，被征收人在《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》颁布（2012年12月3日）前，将工交仓或办公用房等改变房屋用途作为商业门面（系指用于商业经营的一楼门面）使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按照原房屋证载用途予以补偿之外，若改变用途部分房屋实际价值高于原房屋证载用途价值的，对其实际用于经营的部分，按同区域商业门面评估价与该房屋评估价差额的50%的比例给予补助。

七、补偿方案执行

房屋征收实施单位与被征收人按照本方案的补偿标准和被征收房屋价值评估结果签订征收补偿协议。签约期限内，房屋征收部门与被征收人达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，以及下落不明的，由征收部门报请洪山区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定程序，按照方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人应当在征收补偿协议签订之日起15日内办理被征收房屋移交手续。

本方案未尽事宜，依据国家、省、市有关国有土地上房屋与补偿的相关规定执行。

附件：东彭路、沐阳路等道路工程项目征收范围红线图

