

东湖生态旅游风景区东北部四村 国有土地上房屋征收补偿方案 (征求意见稿)

因东湖生态旅游风景区东北部四村改造项目的公共利益需要,根据《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》和《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委会拟对东北部四村范围内的国有土地上房屋实施征收,现制定东湖生态旅游风景区东北部四村国有土地上房屋征收补偿方案(以下简称《征收补偿方案》)如下:

一、项目征收基本情况

(一)项目名称:东湖生态旅游风景区东北部四村国有土地上房屋征收项目

(二)征收范围:征收范围红线图详见附件一

(三)被征收房屋基本情况:征收土地面积约 534 亩,征收总户数 22 户、征收总建筑面积约 115650 平方米。

(四)征收管理部门及实施单位:东湖生态旅游风景区统筹发展局

二、征收补偿政策

(一)被征收人

被征收人是指被征收房屋的所有权人。

(二)被征收房屋用途和建筑面积的认定

被征收房屋的建筑面积和房屋用途，以不动产登记（房产机构）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以外，以房屋登记簿为准。

被收回土地的面积和用途，以不动产登记机构颁发的国有土地使用证的标注为准。

未经登记建筑面积和用途的认定及处理办法见附件二。

（三）征收补偿方式

1. 补偿方式。经与被征收人协商，采取货币补偿方式。

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按被征收房屋补偿价值向被征收人支付货币补偿款。

2. 房屋价值计算方式。

被征收房屋补偿价值=被征收房屋产权登记建筑面积×被征收房屋评估单价。

（四）被征收房屋的价值

被征收房屋的价值，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. 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。

2. 临时安置补偿及搬迁补偿

(1) 临时安置补偿

征收办公及其它非生产经营性用房，选择货币补偿的，一次性给予被征收人 3 个月的临时安置补偿费。

临时安置补偿费由评估机构参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

房屋搬迁补偿费由评估机构评估确定或依据被征收人房屋搬迁费用的合同、合法票据，据实结算。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。

3. 停产停业损失补助

因征收房屋造成停产停业，对被征收人给予停产停业损失补偿的，应该符合下列条件：（一）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；（二）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；（三）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被征收房屋价值 5% 的补偿。

被征收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本项目依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。

4. 装修补偿

被征收房屋室内自行装修的补偿,补偿费在 500 元/平方米(含 500 元/平方米)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。

5. 改变房屋用途补助

改变房屋用途补助办法见附件三。

6. 其他房屋附属设施补偿

构筑物补偿(含楼顶搭建、楼道等公共部分搭建、暗楼、房屋夹层、阳台及外挑搭建等)。由评估机构对被征收房屋构筑物进行评估,确定补偿费。住房搭建暗楼的按使用面积给予 100 元/平方米—300 元/平方米补偿。

其他设施补偿标准:

(1) 电话移机每部 308 元。

(2) 有线电视补偿费:武汉有线 836 元/户补偿;湖北有线 568 元/户补偿。

(3) 电表迁移费:民用独表每块 500 元,三相电表每块 980 元,分时表每块 650 元,分表每块 100 元(直接对供电局交费的为独表,对集体单位交费的为分表),以当月交费单为依据。

(4)水表迁移费:民用独表 500 元/块,分表每块 100 元(直接对水务局交费的为独表,对集体单位交费的为分表),以当月交费单为依据,据实结算。

(5)网络设施费:1300 元/户。

(6)空调移机:柜机 500 元/台,挂机 300 元/台,窗机 100 元/台。

(7)太阳能热水器按 2500 元/台,对补偿价格有异议按评估机构评估价格确定,其他热水器按 200 元/台给予移机补偿。

(8)无烟灶台:按 2000 元/户给予补偿。

(9)管道煤气费:2300 元/户。

以上附属设施的认定以购买发票为准,如无法提供发票的,由本项目确定的房屋调查公司、征收服务公司、社区(村)、城乡工作办事处、统筹发展局五方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。

7. 签约搬迁奖励

对选择货币补偿方式的被征收人,符合条件的,给予签约搬迁奖励。奖励标准为:在评估结果公告期满至签约期结束前签约并完成搬迁的,腾退被征收房屋并交纳钥匙的被征收人,按被征收房屋价值补偿的 1%给予奖励。

三、签约期限

签约期限为 2 个月,自评估结果公告期满并正式启动签约之日起计算。

四、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，由征收部门报请区人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）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。

本征收补偿方案由武汉市东湖生态旅游风景区管理委员会统筹发展局负责解释。

附件：1. 征收范围红线图

2. 东湖生态旅游风景区东北部四村国有土地上房屋征收未经登记建筑的补偿细则

3. 东湖生态旅游风景区东北部四村国有土地上房屋征收改变房屋用途的补偿细则

武汉市洪山区人民政府

2020年9月22日

附件 2

东湖生态旅游风景区东北部四村国有土地上房屋征收未经登记建筑的补偿细则

一、未经登记建筑的调查

(一) 统筹发展局委托有资质的调查单位、测绘单位对未经登记的建筑相关情况进行摸底调查,开展房产建筑面积测绘,并对房屋进行编号、拍照、留证后汇总相关资料,并送达到被征收人。

(二) 未经登记建筑的建筑面积,以统筹发展局委托有资质的房产测绘单位测绘的面积为准,经测绘单位盖章有效,逐一绘制建筑物现状图(包括占地面积、建筑面积、房屋层次),调查单位对房屋编号、拍照、留证。

未经登记建筑的建筑面积根据测绘单位出具的测绘报告确定。

二、未经登记建筑年限的认定

(一) 未经登记建筑的建成时间根据房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘资料等能证明建筑建成时间的资料综合判断后予以认定。按照此规定仍不能确定房屋建成时间的,由调查公司、征收服务公司、社区(村)、城乡工作办事处和统筹发展局进行认定并出具建筑建设时间及权属证明。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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, 认定视为合法建筑; 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、关于未经登记建筑的补偿

(一) 对认定为合法建筑的, 按合法建筑补偿标准给予补偿, 并给予相应的奖励、补助, 但不享受相关税费减免政策。

(二) 对认定为历史无证房的, 按照下列标准给予补偿, 并给予相应的奖励、补助:

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, 商业门面系指用于商业经营的一楼门面, 下同) 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。

(三) 2004 年 9 月 20 日以前, 未取得建设工程规划许可证建设的历史遗留未经登记建筑, 或者未按照许可内容建设的超出部分, 对实际用途为商业用途的单位房屋, 按以下标准补偿:

1. 1991 年 7 月 3 日之前建成的, 按照办公用途价值的 95% 计算;

2. 1991 年 7 月 4 日至 2001 年 11 月 1 日期间建成的, 按照办公用途价值的 90% 计算;

3. 2001 年 11 月 2 日至 2004 年 9 月 20 日期间建成的按照办公用途价值的 85% 计算。

对认定为历史未登记房屋且实际作为商业门面使用的单位房屋, 按照历史未登记办公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操作指引》相关规定的, 同时给予改变房屋用途补助。

附件 3

东湖生态旅游风景区东北部四村国有土地上 房屋征收改变房屋用途的补偿细则

改变房屋用途的补偿

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沿路门面）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。

以上自行改变房屋用途作为经营性用房使用的房屋（含未进行产权登记被认定为历史遗留的房屋），由被征收人自行举证，房屋调查公司、代办公司、社区（村）、城乡工作办事处和统筹发展局五方确认后给予补助。