

# 轨道交通新港线一期工程铁铺岭站 (东湖风景区)项目国有土地上房屋 征收补偿方案(征求意见稿)

因轨道交通新港线一期工程铁铺岭站(东湖风景区)项目公共利益的需要,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(省政府令第380号)、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(武汉市人民政府令第234号公布,后经武汉市人民政府令第275号、第312号、第322号三次修改)、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》(武政规〔2023〕7号)和《关于印发<武汉市房屋重置价格标准>的通知》(武估协字〔2022〕2号)以及《关于武汉市轨道交通新港线一期工程可行性研究报告审批意见的函》(鄂发改铁路函〔2021〕90号)、《关于武汉市轨道交通新港线一期工程初步设计审批意见的函》(鄂发改铁路函〔2022〕2号)以及《建设项目用地预审与选址意见书》(武自规用〔2023〕11号)等相关规定,洪山区人民政府委托武汉市东湖生态旅游风景区管理委员会拟对轨道交通新港线一期工程铁铺岭站(东湖风景区)项目范围内国有土地上房屋和附属物实施征收。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:轨道交通新港线一期工程项目(东湖风景

区)

(二) 征收范围: 具体征收范围红线图详见附件

(三) 被征收房屋户数情况: 被征收人、公有房屋承租人约 7 户, 总建筑面积约 2416 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

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、公有房屋承租人人数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。未经登记建筑的认定和补偿详见本方案第五条。

#### （三）征收补偿方式

1. 补偿方式。被征收人、公有房屋承租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。

（1）货币补偿方式。被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿方式的，房屋征收部门按被征收房屋价值向被征收人、公有房屋承租人支付货币补偿费。

（2）房屋产权调换方式。被征收人、公有房屋承租人选择产权调换的，由房屋征收部门提供洪山区和平街道厂前村还建房

杨春湖景苑三期房源作为产权调换房屋。房源基本情况如下：

洪山区和平街道杨春湖景苑三期，毛坯现房。房源户型面积：116.29 m<sup>2</sup>、118.42、126.03 m<sup>2</sup>、126.24 m<sup>2</sup>、137.89 m<sup>2</sup>。

征收部门与被征收人、公有房屋承租人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。房源结构、户型、朝向、设计方案等均以规划部门最终审批为准。

选房原则：本着先签约、先受益的原则，按被征收人、公有房屋承租人签约时间顺序，确定选择产权调换房屋的顺序。

## 2. 征收直管、自管公有房屋补偿

(1) 征收公有住宅房屋，公有房屋承租人可以获得征收补偿，补偿方式由公有房屋承租人选择。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：

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。

选择房屋产权调换的，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。

(2) 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，给予被征收人被征收房屋价值 30% 的补偿。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，且该房屋已作为直管公房或者自管公房出租的，对房屋所有权人按被征收房屋价值 100% 给予补偿，对住宅房屋承租人按被征收房屋价值 90% 给予补偿，对非住宅房屋承租人按被征收房屋价值 70% 给予补偿。

#### （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）房屋补偿价值

被征收房屋价值由本项目选定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》（建房〔2011〕77 号）评估确定，评估时点为房屋征收补偿决定公告之日。

被征收房屋价值补偿=被征收房屋评估综合单价×被征收房屋建筑面积（产权登记面积+认定为合法的未经登记建筑面积+认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积）。

##### （2）临时安置补偿

征收住宅、办公及其他非生产经营性用房，一次性给予被征收人、公有房屋承租人 3 个月临时安置补偿费。临时安置补偿费由本项目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。

征收个人住宅房屋，被征收房屋建筑面积（产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史遗留未经登记建筑的建筑面积之和）不足 60 平方米的（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），按照 60 平方米计算临时安置补偿费。

### （3）房屋搬迁补偿

征收住宅房屋，给予被征收人、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。

### （4）停业停产损失补偿

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

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；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；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选定的评估机构根据被征收房屋被征收前 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 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）装修补偿

被征收房屋室内自行装修的补偿，补偿费在 500 元/m<sup>2</sup>（含 500 元/m<sup>2</sup>）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。

#### （6）附属设施补偿

##### ①其他附属设施

有线电视迁移费：每户 380 元；

电热水器、燃气热水器移机费：每台 300 元；

水表迁移费：独表每块 200 元，分表每块 100 元；

电表迁移费：独表每块 500 元，分时电表每块 650 元，分表每块 100 元；

空调移机费：窗机每台 100 元、分体机每台 300 元、柜机每

台 500 元;

以上 5 项按打包价 2400 元进行补偿,超过 2400 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评估确定补偿价值;  
管道煤气迁移费: 每户 2300 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、公有房屋承租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。

#### (7) 保底补偿

征收个人住宅房屋,建筑面积(产权登记面积、经认定为合法的建筑面积、经认定为历史遗留未经登记建筑的建筑面积之和)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(含相应的补助、奖励等)。

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。

#### (8) 货币补助

征收个人住宅房屋，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，按照被征收房屋价值的 5% 给予货币补助。

#### （9）小户型住房困难补助

征收个人住宅房屋，建筑面积（证载建筑面积+经认定为合法建筑的房屋建筑面积+经认定为历史无证房的按相关年限打折后的建筑面积）不足 60 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，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，给予住房困难补助。补助标准为：建筑面积为 40 平方米以下的，按被征收房屋价值的 10% 给予补助，建筑面积每增加 1 平方米，补助标准降低 5%。

#### （10）生活困难补助

对被征收人、公有房屋承租人中最低生活保障家庭、重症患者、残疾人等特殊生活困难家庭给予生活困难补助。经民政部门审核认定的低保户，给予 2 万元/户补助（提供有效证件）；经残联认定核发《残疾人证》的残疾人，给予 2 万元/人补助；对身患重症并持有重症病历的被征收人、公有房屋承租人，给予 2 万元/人补助。困难补助每户最多不超过 6 万元（含被征收人、公有房屋承租人直系亲属）。

#### （11）签约搬迁奖励

##### ① 个人住宅房屋签约奖励

个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人（涉及房屋所有权、

公有房屋承租权共有的视为一户)选择货币补偿,在规定期限内完成签约、搬迁的,给予被征收人、公有房屋承租人奖励。奖励标准如下:

在评估结果公告并正式启动签约之日起 30 日内签约并完成搬迁的,按被征收房屋价值的 5%给予奖励。

## ②非个人住宅房屋签约奖励

个人非住宅房屋或企事业单位房屋被征收人、公有房屋承租人,在正式签约期限内签约并在规定期限内完成搬迁的,按被征收房屋价值的 1%给予奖励。

## (12) 改变房屋用途补助

改变房屋用途补助见本方案第六条。

## 2. 产权调换方式

### (1) 房屋价值补偿

被征收人、公有房屋承租人选择产权调换的,由被征收人与征收部门按照被征收房屋价值与产权调换房屋价值结算差价。

征收非个人住宅房屋,如被征收人需要不同用途房屋进行产权调换,由房屋征收部门提供房源,按照被征收房屋价值与产权调换房屋价值结算差价。

征收个人住宅房屋,产权调换方式中保底补偿、装修补偿、改变房屋用途补助、生活困难补助、附属设施补偿与货币补偿方式中相应补偿方式相同。本项目提供现房安置,一次性给予 3 个月临时安置补偿费。

征收办公及其他非生产经营性房屋，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，临时安置补偿、装修补偿、改变房屋用途补助、附属设施补偿标准与货币补偿方式中相应补偿方式相同。

生产经营性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，装修补偿、附属设施补偿与货币补偿方式中相应补偿方式标准相同。

搬迁补偿费按货币补偿标准 2 倍计算。

水表、电表、煤气管道拆一还一，不予补偿。经核实认定存在有多套设备，在选择产权调换时，根据选择房源数量实际情况，在拆一还一后，给予核补。

## （2）停产停业损失补偿

征收生产经营性用房造成停产停业，对被征收人给予停产停业损失补偿，符合货币补偿方式载明的补偿条件的，房屋征收部门给予被征收人被征收房屋价值 5% 的补偿。

生产经营性用房被征收人选择产权调换且认为其停产停业损失补偿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。选择提供的现房房源进行产权调换的，停产停业期限按 3 个月计算。

## （3）建筑面积补助

对于被征收住宅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，给予建筑面积补助。建筑面积补助标准为被征收房屋建筑面积的 12%。

#### （4）产权调换补助

征收个人住宅，被征收人、公有房屋承租人应选择最接近被征收房屋面积（证载建筑面积+经认定为合法建筑的房屋建筑面积+经认定为历史无证房的房屋按相关年限打折后的建筑面积，符合建筑面积补助条件的应计算建筑面积补助）的房型，产权调换房屋价值高于被征收房屋价值的，对产权调换房屋与被征收房屋（有证房屋和经认定为合法建筑的房屋+经认定为历史无证房的房屋按相关年限打折后的建筑面积之和）相同建筑面积的部分互不找差价。

（5）产权调换房屋建筑面积与被征收房屋建筑面积不一致时，按下列方式处理：

①征收个人住宅房屋，被征收人、公有房屋承租人对应选择接近被征收房屋应还建建筑面积（符合建筑面积补助条件的应计算建筑面积补助）的房型；被征收房屋应还建建筑面积（符合建筑面积补助条件的应计算建筑面积补助）超出最大产权调换房屋户型面积的，可以选择多套产权调换房屋。

产权调换房屋面积超过被征收房屋应还建建筑面积的部分，由被征收人按照产权调换房屋价格与房屋所有权单位自行结算。

产权调换房屋面积小于被征收房屋应还建建筑面积的部分，

按被征收房屋面积减去产权调换房屋面积（不含建筑面积补助）后乘以被征收房屋的评估单价的105%由征收部门给予货币补偿。

②征收非住宅房屋，可以选择等面积还建，但须互结同等面积差价；也可以采用价值对等原则实施产权调换，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接近被征收房屋总价值。

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的部分，超出部分由被征收人向征收部门补齐房款；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的部分，少于部分由征收部门向被征收人结算补偿款。非住宅房屋被征收人可以选择住宅房屋进行安置，处理方式同本条。

③征收单位住宅房屋，由征收部门提供产权调换房屋，被征收人、公有房屋承租人对应选择接近应还建建筑面积（符合建筑面积补助条件的应计算建筑面积补助）的房型；被征收房屋应还建建筑面积（符合建筑面积补助条件的应计算建筑面积补助）超出最大产权调换房屋户型面积的，可以选择多套产权调换房屋，也可以多套被征收房屋合并选择一套或多套产权调换房屋。选择产权调换时，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差价。

选择的产权调换房屋不可分割的面积超出被征收房屋应还建建筑面积（符合建筑面积补助条件的应计算建筑面积补助）时，同等面积（不含建筑面积补助）先互结差价，超出应还建建筑面

积（符合建筑面积补助条件的应计算建筑面积补助）以外面积由被征收人与征收部门据实结算房款。

选择的产权调换房屋面积小于被征收房屋建筑面积（符合建筑面积补助条件的应计算建筑面积补助）的，同等面积（不含建筑面积补助）先互结差价，小于部分按被征收房屋面积减去产权调换房屋面积（不含建筑面积补助）后乘以被征收房屋评估单价，由征收部门给予货币补偿。

#### （6）签约搬迁奖励

①个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的视为一户）选择房屋产权调换，在规定期限内完成签约、搬迁的，给予被征收人、公有房屋承租人奖励，奖励标准如下：

在评估结果公告并正式启动签约之日起 30 日内签约并完成搬迁的，按被征收房屋价值的 2% 给予奖励（奖励不足 3 万元的按照 3 万元保底）。

#### ②非个人住宅房屋产权调换奖励

个人非住宅房屋或企事业单位房屋被征收人、公有房屋承租人，在正式签约期限内签约并在规定期限内完成搬迁的，按被征收房屋价值的 1% 给予奖励。

### 四、签约期限

签约期限为 30 天，自被征收房屋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、城乡办事处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，并经调查机构、征收代办机构及实施单位三方认定确认。

### （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，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，认定为历史遗留未经登记建筑。

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，认定为历史遗留未经登记建筑。

### （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. 认定为历史遗留未经登记建筑的，按照下列标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策：

（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) 对认定为历史遗留未经登记建筑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) 对认定为历史遗留未经登记建筑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

1. 被征收人、公有房屋承租人自行改变房屋用途的，原则上按房屋证载用途给予补偿。

2. 对 2012 年 12 月 3 日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前，被征收人、公有房屋承租人改变房屋用途作为商业门面使用，且以该房屋为注册地址已办理工商营业执照的，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，按照商业门面与原房屋证载用途市场评估价格差额的 50% 给予改变用途价差补助。

3. 对认定为历史遗留未经登记建筑且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照历史未登记住宅用途房屋的价值给予补偿，对符合给予改变用途价差补助的，按前述“第 2 条”给予补助。

4. 对认定为历史遗留未经登记建筑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，对符合给予改变用途价差补助的，按前述“第2条”给予补助。

5.《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布之后自行改变房屋用途的，不给予改变用途价差补助。

## 七、补偿方案执行

房屋征收实施单位与被征收人、公有房屋承租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、公有房屋承租人达不成补偿协议，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、公有房屋承租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征收与补偿的相关规定执行。

附件：轨道交通新港线一期工程铁铺岭站（东湖风景区）项目征收范围红线图

武汉市洪山区人民政府

2026年8月11日