

洪山区人民政府关于《轨道交通 12 号线项目 洪山区段板桥停车场(省农科院地块公建单位) 房屋征收补偿方案》征求意见稿

被征收人：

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》的规定，现将《轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块公建单位）房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《补偿方案》）在房屋征收范围内公开征求公众意见。征求意见的时间为 30 天，时间从 2025 年 3 月 24 日至 2025 年 4 月 23 日。

征求意见期间，被征收人及其他公众可以通过电子邮件方式将意见发送到（540679775@qq.com）邮箱；可到房屋征收现场办公地点领取《补偿方案》的征求意见表，并在征求意见期间认真填写《征求意见表》，经本人签字后提交至房屋征收现场办公室；通过电话方式反映意见（联系方式：刘波 1862784 9548）。逾期未提交本人签字的《征求意见表》，视为认可或同意征收补偿方案。

征求意见期满后，我们将对收集到的意见和建议进行汇总、

研究，对《补偿方案》进行修改和完善，并将修改情况实时公布。

感谢您的支持和参与！

附件：《轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块公建单位）房屋征收补偿方案（征求意见稿）》

武汉市洪山区人民政府

2025 年 3 月 24 日

轨道交通 12 号线项目洪山区段 板桥停车场（省农科院地块公建单位）房屋 征收补偿方案（征求意见稿）

因公共利益需要，根据《国家发展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024 年）的批复》（发改基础[2018]1915 号）和《建设项目用地预审与选址意见书》（武资建选[2024]005 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》等有关规定和洪山区人民政府与湖北省农业科学院签订的《轨道交通 12 号线板桥停车场省农科院土地征用和房屋征收补偿框架协议》的相关约定，洪山区人民政府拟对轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块公建单位）范围内的国有土地上房屋及附属物实施征收，现拟定房屋征收补偿方案（以下简称《方案》）如下：

一、项目征收基本情况

（一）项目名称：轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块公建单位）

（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：土地面积约 302 亩（含范围内

个人有证房屋基底土地面积），征收房屋建筑面积约 10305 m²（含骑线房）。公建单位被征收人 1 户（省农科院未授权指定站或所签订协议之前，仅综合为省农科院 1 户）。

（四）征收管理部门：洪山区住房和城乡建设局

（五）征收实施单位：洪山区人民政府狮子山街道办事处

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。

实施征收过程中，省农科院或其书面授权的下属部门（单位）应提供房屋产权权属、面积和相关说明。若采取书面授权的，其授权范围包括但不限于上述用途，其中还可以包括各类征收文书的签收、相关资料的收集提供、相关意见的反馈及补偿协议的签订等与本项目征收相关的具体事项，具体在授权委托书中载明。正式书面授权文书需向项目实施单位提供。

（二）被征收房屋用途和建筑面积的认定

被征收房屋用途和建筑面积的认定，以不动产登记（房产登记）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以外，以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

未经登记建筑的征收补偿处理办法见附件二。

（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，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。

(2) 房屋产权调换方式。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。

产权调换房屋基本情况：菁英城。该房源位于张家湾街白沙大道至八坦路交汇处，土地性质为国有住宅用地。房屋价格按照本项依法选定的评估机构评估确定的价格结算。系毛坯现房，交房标准符合国家质量安全标准并经竣工验收合格等。

产权调换房源结构、户型、朝向、设计方案等均以规划部门审批为准。

2. 房屋价值计算方式。房屋价值=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+认定为未经登记的合法建筑面积+认定为历史未登记房屋打折后的面积，下同）。

对公建单位选择房地分离评估的，房屋由本项目依法选定的评估机构评估按重置价标准评估确定。本项目地块属于地大房少，房屋采取综合评估单价进行补偿的，其房屋垂直投影面积的土地价值及科研损失补助对应在地价值补偿总额及科研损失补助补偿总额中予以扣除。土地价值由该项目评估机构评估确定。按重置价及其以下标准进行补偿的免扣土地价值和科研损失补助。

（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（含协商确定的产权调换房源价值，评估报告可另行出具），由本项目依法选定具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。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。

土地价值由本项目依法选定的评估机构按照武汉市《关于实施武汉市中心城区城镇建设用地基准地价标准（2023）的通知》（武政〔2024〕11号）和相关框架协议载明的事项评估确定给予补偿。评估时点为征收决定公告之日。

（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房地产评估机构评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

（2）临时安置补偿、搬迁补偿

①临时安置补偿

征收非生产经营性用房，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

征收非住宅房屋，具体补偿标准，由本项目依法选定的具有相应资质的评估机构评估确定。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，符合下列条件的，房屋征收部门给予被征收人被征收房屋价值 5% 的补偿：

①被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，且被征收房屋用途为生产、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。

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。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。

（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/m²（含 500 元/m²）以内的由征收人和被征收人协商确定，协商不成的，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

改变房屋用途补偿细则见附件三。

（6）其它补偿

①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、房屋夹层、假层及外挑搭建等）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进行评估，确定补偿费。

②其他附属设施补偿标准：

A. 电话移机费：308 元/部。

B. 有线迁移费：836 元/户。

C. 电表迁移费：民用独表 500 元/块，三相电表 980 元/块，分时表 650 元/块，分表 100 元/块（直接对供电局交费的为独表，为集体单位交费的为分表）。

D. 水表迁移费：民用独表 500 元/块，分表 100 元/块（直接对供水部门交费的为独表，对集体单位交费的为分表）。

E. 网络设施费：1300 元/户。

F. 空调移机费：柜机 500 元/台，挂机 300 元/台，窗机 100 元/台。

G. 管道煤气费：2300 元/户。

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

I. 无烟灶台：2000 元/个；

以上附属设施的认定以购买发票为准。如被征收人无法提供发票或缴费单据的，由调查公司、社区、街道和征收代办机构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。

③地面附着物、青苗及蔬菜大棚补偿

由该项目依法选定的测绘机构出具附着物、青苗及蔬菜大棚占地面积测绘图并经街道、社区、调查和征收代办机构四方确认后给予补偿，并拍照留证备案。具体补偿价值参照《市人民政府关于实施武汉市被征收土地上的附着物和青苗补偿标准的通知》（武政规[2022]3号）及未在该通知范围明确的农作物由本项目依法选定的具有相应资质的评估机构评估确定。具体补偿对象由省农科院或其书面授权委托机构提供的名单为准。

（7）科研损失补助

鉴于本工程项目使用土地为农业科研用地，土培及土壤种植具备一定的科学研究价值，且需专业监护、数据采集，土壤无法迁移等实际情况，对造成的损失给予补助。具体科研损失补助标准以相关框架协议约定为准。

(8) 签约搬迁奖励

对选择货币补偿的非个人房屋被征收人，在签约期限内签约并完成搬迁的，按被征收房屋价值的 0.1% 给予签约搬迁奖励。

超出上述期限的无奖励。

2. 产权调换方式

(1) 房屋价值补偿

非住宅房屋可以不同用途房屋进行产权调换。被征收人选择产权调换的，其产权调换房源具体位置、面积及用途等，由征收实施单位与被征收人双方协商确定，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。

在实施产权调换时，其中非生产经营性房屋的土地价值补偿、临时安置补偿、装修补偿、改变房屋用途补助、科研损失补助其它补偿方式与货币补偿方式中相应补偿标准相同。生产经营性房屋的土地价值补偿、装修补偿、科研损失补助、其它补偿方式与货币补偿方式中相应补偿标准相同。

被征收人选择产权调换时，其被征收房屋垂直投影面积的土地价值及科研损失补助对应应在土地价值补偿总额及科研损失补助补偿总额中予以扣除。

搬迁补偿费按货币补偿标准 2 倍计算。

对于选择产权调换的被征收人，水表、电表拆一还一，不予补偿。

（2）停产停业补偿

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。因提供的产权调换房屋为毛坯住宅现房，其停产停业期限按 3 个月计算。

（3）产权调换房屋不同面积处理方式

按照相关框架协议约定，经协商确定产权调换房源后，以下列原则实施产权调换，并互结差价。

不同类用途被征收房屋，在进行产权调换时，可以选择等面积互结同等面积差价实施产权调换，再按选定房源的评估价结算超出等面积以外的房屋价值差额；也可以采用价值对等原则实施产权调换，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。

（4）签约搬迁奖励

对选择产权调换补偿方式的非个人房屋被征收人，在签约期限内签约并完成搬迁的，按被征收房屋价值的 0.1% 给予签约搬迁奖励。

超出上述期限的无奖励。

三、签约期限

签约期限为 1 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按照《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：1. 轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块公建单位）征收范围红线图

2. 轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农

- 科院地块公建单位) 未经登记建筑补偿处理意见
3. 轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场 (省农
科院地块公建单位) 改变房屋用途补偿细则
4. 轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场 (省农
科院地块公建单位) 骑线房处理细则

武汉市洪山区人民政府

2025 年 3 月 24 日



轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场 (省农科院地块公建单位) 未经登记建筑补偿 处 理 意 见

为进一步规范该项目国有土地上房屋征收与补偿活动,维护公共利益,保障被征收人的合法权益,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》、《武汉市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操作指引》、结合《武汉市国有土地上房屋征收涉及历史遗留未经登记建筑补偿指导意见》等相关规定,对项目国有土地上房屋征收中涉及的未经登记建筑的征收补偿,按下列意见处理:

第一条 未经登记建筑是指未依法取得房屋权属登记证书的房屋。本项目范围内的公建单位应向征收实施单位提供相关未经登记建筑的证明材料,包括但不限于建筑建成立项、选址、建档、报批、省农科院的上级主管或资产登记部门备案登记等但凡可以证明的建筑建成时间、合法建筑相关手续等资料,提交的资料需省农科院上级主管部门盖章确认和上级资产备案登记部门盖章确认。

第二条 未经登记建筑的调查、认定和处理,应当遵循尊

重历史、实事求是的原则。本意见所涉及的历史遗留未经登记建筑，是指2004年9月20日以前，单位和个人已建成但未依法取得房屋权属登记证书的房屋。经认定为2004年9月20日以后的建成的建筑依法拆除，不予补偿。

第三条 作出房屋征收决定前，由区人民政府组织征收、城管、规划等主管部门和狮子山街道办事处对未经登记建筑的情况进行调查、认定和处理。

第四条 狮子山街道办事处对拟征收范围内房屋组织调查登记时，应当同时对拟征收范围内未经登记建筑的权利人、建成时间、建筑面积、房屋实际用途、土地使用权利情况等进行调查，调查结果在拟征收范围内予以公示，根据项目实际，公示期不少于5个工作日。公示期内未经登记建筑相关权利人如提出书面异议，狮子山街道办事处应再次调查核实并公示核实后的调查结果。

未经登记建筑的调查，由依法选定有资质的调查单位对未经登记的建筑进行调查，并对房屋进行编号、拍照、留证后汇总相关资料，并经调查机构、街道、社区及征收机构四方认定后作为提供研究认定材料和经研究后的补偿依据，被征收人不配合认定的情况除外。未经登记建筑涉及单位与单位、个人之间存在争议的，需单位与单位、个人双方协商一致后，再确定其权属及用途。

第五条 未经登记建筑的房屋面积，由依法选定有资

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。

未经登记建筑的土地房屋面积根据测绘单位出具的测绘报告予以确定。

第六条 未经登记建筑的建设时间应当根据房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史航拍还原测量数据等能证明的建设时间的资料综合判断后予以确定。

第七条 取得建设工程规划许可证，且按照许可内容建设的未经登记建筑，或者省农科院上级主管部门盖章确认和其上级资产备案登记部门盖章确认的证明（需被征收人自行提供相关举证材料），可认定为未经登记的合法建筑，按照合法建筑补偿标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策。

原房屋有合法房屋权属证书，拆除改建后的房屋未经登记，改建后的房屋建筑面积与原证载面积一致的部分，参照前款规定处理。超出面积部分按照本未经登记建筑的补偿处理办法相关规定处理。

第八条 2004年9月20日以前，未取得建设工程规划许可证建设的未经登记建筑，或者未按照许可内容建设的超出部分，可认定为历史遗留未经登记建筑。

第九条 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，对实际用途为非商业用途的，经认定后，按照下列标准给予补偿：

（一）1991年7月3日之前建成的，按照不超过房屋实际用途价值的95%给予补偿；

（二）1991年7月4日至2001年11月1日期间建成的，按照不超过房屋实际用途价值的90%给予补偿；

（三）2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的，按照不超过房屋实际用途价值的85%给予补偿。

第十条 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，经认定后，按照下列标准给予补偿：

（一）1991年7月3日之前建成的，按照不超过办公用途价值的95%给予补偿；

（二）1991年7月4日至2001年11月1日期间建成的，按照不超过办公用途价值的90%给予补偿；

（三）2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的，按照不超过办公用途价值的85%给予补偿。

符合《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》第六十二条规定的，按照改变办公用途房屋作为商业门面使用的情形给予补助。

第十一条 原房屋有合法房屋权属证书，在2004年9月20日前拆除改建，改建后的房屋未经登记，改建后的房屋建筑面积超出原证载面积的部分，参照本意见第九条、第十条执行。

第十二条 本意见中的房屋价值，系依法选定的房地产价格评估机构确定的类似房地产评估价值。

第十三条 符合折扣标准给予补偿的，按折扣前的面积相应给予装修、临时安置及搬迁补偿。

第十四条 认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，应当依法予以拆除，不予补偿。

第十五条 认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，由相关部门书面告知被征收人认定结果；认定为其他情形的，应当将未经登记建筑的认定结果在拟征收范围内予以公告。

第十六条 未经登记建筑的权属、建成时间等存在争议或被征收人不配合认定的，在征收决定作出之前仍无法确认的，由狮子山街道办事处组织相关机构依法实施证据保全，后期依照相关政策规定处理。

轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场 (省农科院地块公建单位) 改变房屋用途 补 偿 细 则

一、被征收人自行改变房屋用途作为生产、经营使用的，按原房屋用途给予补偿。在 2012 年 12 月 3 日前，该房屋或房屋实际用途为生产经营性的并有正式房屋租赁协议的，若改变用途部分房屋实际价格高于原房屋证载用途价值的，对其实际用于经营的部分，根据其实际经营年限（按经营不满两年的、两年以上不满五年的、五年以上的经营年限），分别按两者价差额的 30%、40%、50%的比例给予补助。

二、被征收人自行改变房屋用途的，按原房屋证载用途给予补偿。对符合给予改变用途价差补助的，按照前款标准给予改变用途补助

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）及面积，由被征收人自行举证并由房屋调查公司、社区、街道办事处和征收代办机构五方签证确认后给予补助。

轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场 (省农科院地块公建单位) 骑线房处理细则

对于骑线房屋，根据实际情况处理：保留骑线房屋不影响房屋征收后的建设活动的，可不将骑线房屋纳入征收范围；拆除骑线房屋在规划线内的部分影响剩余部分房屋安全的，应当将骑线房屋全部纳入征收范围；拆除骑线房屋在规划线内的部分不影响或者采取相应安全措施后不影响剩余部分房屋安全的，可只将骑线房屋在规划线内部分纳入征收范围；征收规划线内部分房屋，影响被征收人剩余房屋的基本使用功能的，根据被征收人的要求，可将剩余房屋全部纳入征收范围。经研判需纳入征收范围内的剩余房屋，先由被征收人提出书面申请，由街道、社区、调查和征收代办机构四方现场认定并出具确认表后，按照方案规定的标准内容给予补偿。