

轨道交通 12 号线项目洪山区段 板桥停车场（省农科院地块个人部分） 房屋征收补偿方案

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〕5 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，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（省农科院地块个人部分）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》）。《方案》相关补偿原则是基于红线范围内的证载国有土地使用权为省农科院，其地面上的个人房屋中，省农科院与区政府协议约定除个人有证房屋垂直投影土地面积价值在总土地面积补偿中予以扣除征收补偿给个人外，剩余房屋垂直投影土地面积未提供书面不予扣除说明，其房地分估后的土地价值补偿给省农科院。《方案》具体内容如下：

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（省农科院地块个人部分）

（二）征收范围：征收范围红线图详见附件 1

(三) 被征收房屋基本情况: 征收房屋建筑面积约 2.66 万 m² (含骑线房, 最终面积以审计机构出具的审计报告为准), 其中证载面积约 1633 m², 无证面积约 2.5 万 m²。个人房屋被征收人约 92 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。

(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。个人证载房屋的垂直投影土地面积价值在征收实施单位与省农科院或其授权的二级单位签订补偿协议时予以扣除(含其他提供不予扣除非证载房屋垂直投影土地面积价值说明的情形)。

未经登记建筑认定及处理办法详见附件 2

(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洲大道至八坦路交汇处，土地性质为国有住宅用地。房屋价格按照本项目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。

选房原则：本着先签约、先受益的原则，按照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。房屋价值=被征收房屋评估单价×被征收房屋证载面积（下述条款中的建筑面积计算方式相同，本方案中除另有明确外）。

(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。

(五) 征收补偿的内容和标准

证载房屋垂直投影土地面积价值不予扣除或其他提供不予扣除非证载房屋垂直投影土地面积价值说明的，按下列标准且符

合的内容对应给予补偿、补助及奖励。

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。

(2) 临时安置补偿、搬迁补偿

①临时安置补偿

征收住宅房屋、办公用房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。

征收个人住宅房屋，被征收房屋建筑面积不足 60 平方米的，按照建筑面积 60 平方米计算临时安置补偿费，不足 2000 元的按 2000 元每月每户计算。

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

征收住宅房屋，被征收人选择货币补偿方式的，给予被征收人房屋搬迁费每平方米 16 元，不足 1600 元的，按 1600 元计算。

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，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。

（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。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) 小户型住房困难补助

征收个人住宅房屋，建筑面积不足 60 平方米（涉及到房屋所有权共有的，房屋建筑面积合并计算），且为被征收人唯一住房，对被征收人选择货币补偿方式的，可以给予住房困难补助。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；建筑面积超过 40 平方米的，每增加 1 平方米，补助标准降低 0.5%。

(6) 货币补助

征收个人住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按照被征收房屋价值 1% 的标准给予补助。非住宅不享受此项补助。

(7) 生活困难补助

征收个人住宅房屋，可对被征收人及其三代直系血亲和配偶及其父母给予生活困难补助。具体标准为：纳入城市居民最低生活保障的，按 20000 元/户给予补助；对身体残疾的被征收人，按 20000 元/人给予补助；对身患重症并持有重症病历的被征收人，按 20000 元/人给予补助。被征收人如符合上述补助条件中的多项，困难补助可累加，但单户最高不超过 60000 元。

被征收人为失独家庭，按 20000 元/户给予补助；被征收人为烈士家属，按 20000 元/户给予补助。此两项补助另行计算。其中：失独家庭以卫生部门查询的结果为准；烈士家属以烈士有效证件为准。其认定时间为征收正式签约期结束之前。

低保户、残疾户、重症家庭由民政、残联、医保等相关部门

出具有效证明确认，办理时间在本项目房屋征收正式签约期结束之前。如被征收人无法提供重症证明的，以社保机构界定的重症范围为依据，由二甲及以上医院出具诊断证明（含门诊病历、出院小结等）确认，再经调查、征收代办机构、社区、街道四方认定后，按上述标准给予补助。

上述证件或证明在本项目征收范围内仅能使用一次。

（8）改变房屋用途补助

改变房屋用途补偿细则见附件 3。

（9）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、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封闭阳台补偿

A. 对属于主体结构内的阳台（有证房屋），未计入证载面积的部分按照有证房屋评估价给予补偿，其面积计入还建面积，并享受其他的相关补助、奖励。

B. 属于主体结构以外的阳台（有证房屋），已封闭的，未计入证载面积的部分按照有证房屋评估价的 85% 进行货币补偿；对未封闭的阳台，未计入证载面积的部分按照每平方米 3000 元给予货币补偿；该类型阳台其面积不计入还建面积，并不享受其他的相关补助、奖励、补贴。

④地面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。经被征收人自行举证提供说明，再经街道、社

区和征收代办机构、调查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。

（10）签约搬迁奖励

对选择货币补偿的被征收人，在评估结果公告期满，启动签约之日起至签约期结束并完成搬迁的，按被征收房屋价值的5%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

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。

住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，其中临时安置补偿、生活困难补助、装修补偿、改变房屋用途补助、其它补偿与货币补偿方式中相应补偿标准相同。征收个人住宅房屋中保底补偿同货币补偿标准。

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，其中临时安置补偿、装修补偿、改变房屋用途补助、其它补偿与货币补偿方式中相应补偿

标准相同。

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。该类房屋补偿中的装修补偿、其它补偿方式与货币补偿方式中相应补偿标准相同。

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）建筑面积补助

对选择产权调换的个人住宅房屋被征收人给予建筑面积补助，建筑面积补助为被征收房屋建筑面积的 12%。非住宅不享受此项补助。

（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。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。

（4）产权调换房屋价值补助

非住宅房屋被征收人不享受此项，须互结差价。

对个人住宅房屋被征收人选择产权调换的，选择的产权调换房屋同等面积价值高于被征收房屋价值的，给予产权调换房屋价值补助。每平方米补助标准为产权调换房屋的评估单价与被征收房屋评估单价的差额 1%。该补助采取抵扣方式处理。

(5) 产权调换房屋不同面积处理方式

①征收个人住宅房屋，由征收部门提供产权调换房屋，被征收人对应选择接近原房屋建筑面积（含建筑面积补助）的房型；被征收房屋建筑面积（含建筑面积补助）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。

同等面积产权调换房屋价值高于被征收住宅房屋价值的，对产权调换房屋与被征收住宅房屋相同建筑面积的部分给予产权调换房屋价值补助后互结差价。同等面积产权调换房屋价值低于被征收住宅房屋价值的，对产权调换房屋与被征收住宅房屋相同建筑面积的部分结算差价。

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：

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（含建筑面积补助）的部分由被征收人按照该房屋评估单价与征收部门据实结算房款。同等面积（不含建筑面积补助）先互结差价，再结超出应还建建筑面积（含建筑面积补助）以外面积的差额。

产权调换房屋不可分割的面积小于被征收房屋建筑面积（含建筑面积补助）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的 101%，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，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。

（6）签约搬迁奖励

对选择产权调换补偿方式的被征收人，在评估结果公告期满，启动签约之日起至签约期结束并完成搬迁的，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（省农科院地块个人部分）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（省农科院地块个人部分）未经登记建筑认定及处理办法
3. 轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块个人部分）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（省农科院地块个人部分）骑线房处理细则

武汉市洪山区人民政府

2025 年 7 月 28 日

附件 2

轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场 (省农科院地块个人部分) 未经登记建筑 认定及处理办法

一、关于未经登记建筑的调查及认定

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。

(一) 项目实施单位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、土地使用权利情况进行调查，调查结果在拟征收范围内予以公示。

(二) 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，并对房屋进行编号、拍照、留证后汇总相关资料。未经登记建筑的房屋所有权人，先自行举证，再经街道、社区、调查机构及征收代办机构四方认定（含本项以下所有认定工作）后作为补偿依据，被征收人不配合认定的情况除外。

(三) 未经登记建筑的房屋面积，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。

未经登记建筑的房屋面积根据测绘单位出具的测绘报告予以确定。

二、未经登记建筑年限的认定

(一) 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、历史测绘(含航拍图/历史还原测绘数据)等能证明建设时间的资料综合判断后予以确定。不能提供前款能证明建筑建设时间资料的,则须有3名邻近房屋的被征收人书面证明材料。

(二) 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,可认定为未经登记的合法建筑(需被征收人自行提供相关举证材料,同时需省农科院提供不予扣除其房屋垂直投影土地面积价值说明),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。未提供说明的,其土地房屋分估中的土地价值上缴省农科院。

(三) 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,按照前款规定处理;超出面积部分按照本未经登记建筑的处理办法相关规定处理。

三、未经登记建筑的处理

(一) 经认定,建筑建成时间在2004年9月20日之前的,由本项目依法选定的评估机构按照《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)载明的内容评估给

予补偿(不含认定为合法建筑的面积),评估时点为征收决定公告之日;同时享受货币补偿方式项下载明的临时安置、搬迁、装修补偿及其它补偿、货币补助、生活困难补助和签约搬迁奖励。

(二)经认定,建筑建成时间在2004年9月20日之后的不予补偿。但经认定后属于权属人及配偶在本市唯一的住宅房屋,先由权属人自行举证,再经调查、征收代办机构、社区、街道四方认定后,给予过渡周转和其他附属设施迁移补助(以该权属人房屋建筑总面积为基数,建筑结构为砖木以上,按照每平方米180元)、生活困难补助,并参照《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评估机构评估确定给予地面青苗及蔬菜大棚补偿。

(三)未经登记建筑经认定为权属人及配偶在本市唯一的住宅房屋,权属人主动配合签约并搬迁腾退的,给予困难群体搬迁补助。先由权属人自行举证,再经调查、征收代办机构、社区、街道四方认定后,再以下列标准给予补助:以该权属人房屋建筑总面积为基数(建筑结构为砖木以上,建筑时间不予考虑),总建筑面积在90 m²及以下的,按500元/m²给予补助;超出90 m²至180 m²及以内的,按450元/m²给予补助;超出180 m²以上的按400元/m²给予补助。

附件 3

轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场 (省农科院地块个人部分) 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 10%、20%、30%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合法建筑房屋）及面积，由被征收人自行举证并由房屋调查公司、征收代办机构、社区、街道办事处五方签证确认后给予补助。

附件 4

轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场 (省农科院地块个人部分) 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。