

# 两湖隧道（南湖段）道路工程项目（先建地块国有土地）房屋征收补偿方案（征求意见稿）

因两湖隧道道路建设的需要，根据武汉市发展和改革委员会《市发展改革委员会关于两湖隧道工程（南湖段）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武发改审批服务[2020]41号）、《市发展改革委员会关于两湖隧道工程（南湖段）初步设计的批复》（武发改审批服务[2020]87号）和武汉市自然资源和规划局《建设项目用地预审与选址意见书》（武自规用[2020]006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》《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》等相关规定，洪山区人民政府拟对两湖隧道（南湖段）道路工程项目（先建地块国有土地）范围内的国有土地上房屋实施征收，现拟定房屋征收补偿方案（以下称《方案》）如下：

## 一、项目征收基本情况

（一）项目名称：两湖隧道（南湖段）道路工程项目（先建地块国有土地）

（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：征收房屋建筑面积约 3709 m<sup>2</sup>，被征收人约 4 户，均为单位。

（四）征收管理部门：洪山区住房与城市更新局

（五）征收实施单位：洪山区人民政府洪山街道办事处

## 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

被征收房屋的建筑面积和房屋用途，以不动产登记机构颁发的房屋所有权证的标注为准；房屋所有权证未标注的或者标注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。被征收房屋产权有异议的，以单位出具的情况说明为准。

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。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，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) 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产权调换房屋，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。

#### ① 产权调换房屋的基本情况：

南湖九玺。该房源位于雄楚大道与幸福路交汇处向南 200 米处，土地性质为国有出让住宅用地。系毛坯现房，房屋均价约为每平方米 25500 元（按一房一价结算）。交房标准符合国家质量安全标准并经竣工验收合格等。

金科城。该房源位于友谊大道和仁和路交汇处，土地性质为国有住宅用地。系现房。交房标准符合国家质量安全标准并经竣工验收合格。房屋均价约为每平方米 17900 元(按一房一价结算)。

②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。

产权调换房屋详见产权调换房屋公示资料，上述房源结构、户型、朝向、设计方案等均以规划部门最终审批为准。

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，下同）。

若单位选择房地分离评估的，房屋按照其重置价给予补偿，重置价标准由本项目依法选定的评估机构评估确定。

#### （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

##### 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合法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、搬迁补偿

### ① 临时安置补偿

征收办公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。

红线范围内项目实施中需要借地完成施工的，借地费由本项目依法选定的评估机构评估确定费用，评估时点为房屋征收决定公告之日。借地期限按照实际施工期限确定。

### 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；
- ③ 已办理税务登记并具有纳税凭证。

被征收房屋存在租赁关系，生产经营者不是被征收人的，依

照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿、室内装饰装修价值补偿。

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。

### (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/m<sup>2</sup>（含 500 元/m<sup>2</sup>）以内的由征收部门和被征收人协商确定，协商不成的或补偿标准超过 500 元/m<sup>2</sup> 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) 改变房屋用途补助

改变房屋用途补偿细则见附件三

### (5) 其它补偿

#### 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、隔热层等）由本项目房屋评估机构进行评估，确定补偿费。室内搭建暗楼的按使用面积给予 100 元/m<sup>2</sup>—300 元/m<sup>2</sup> 补偿。

#### ② 其他设施补偿标准

A. 电话移机 308 元/部。

B. 有线电视补偿费：武汉有线 836 元/户，湖北有线 568 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），以当月交费单为依据。

D. 水表迁移费：民用独表 500 元/块，分表 100 元/块（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。

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

I. 无烟灶台：按 2000 元/户给予补偿。

以上附属设施的认定以购买发票为准。因本项目征收范围内被征收房屋附属及构筑物设施、设备使用年限较长，被征收人无法提供发票或缴费单据的，由本项目确定的房屋调查公司、街道办事处、所辖社区、房屋征收公司四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。

③征收范围内借地施工中有地面建（构）筑物需拆除施工结束后恢复重建的，由征收实施单位依规组织实施。

（6）签约搬迁奖励

对选择货币补偿的非住宅房屋被征收人，符合条件的，给予签约搬迁奖励，奖励标准如下：

在评估结果公告期满并正式启动签约之日起 30 天内签约并完成搬迁的，按被征收房屋价值补偿金额的 0.1% 给予奖励。

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。

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、改变用途补助、其它补偿方式、签约搬迁奖励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。

选择产权调换方式的被征收人，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。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）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。

## 三、签约期限

签约期限为30天，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。

## 五、其他事项

原武汉市自然资源和规划局（2024年政府机构改革，该局名称变更为武汉市自然资源和城乡建设局）核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（武自规用[2020]006号），后经武汉市自然资源和城乡建设局按照《中华人民共和国城乡规划法》《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部令第68号）《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函[2024]709号）的文件要求，该项目不需重新办理用地预审和选址意见书。

- 附件：1. 两湖隧道（南湖段）道路工程项目（先建地块国有土地）征收范围红线图
2. 两湖隧道（南湖段）道路工程项目（先建地块国有土地）未经登记建筑补偿处理意见
3. 两湖隧道（南湖段）道路工程项目（先建地块国有土地）改变房屋用途补偿细则

武汉市洪山区人民政府

2025年8月15日

## 两湖隧道（南湖段）道路工程项目 （先建地块国有土地）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。

**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。

**第三条** 作出房屋征收决定前，由洪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。本项目中，若被征收人选择房屋按综合单价折扣给予补偿的，按本处理意见全流程处理；

若被征收人选择房地分离评估，房屋按重置价给予补偿的，其未经登记建筑认定程序由街道、社区及调查机构自行完成认定后给予补偿，但房屋建筑经认定后建成时间须在2004年9月20日以前，经认定房屋建筑时间为2004年9月20日以后的，不予补偿。

第四条 洪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7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，洪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，由洪山街道办事处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，并经调查机构、街道、社区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，由洪山街道办事处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。

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、历史测绘(含航拍图)等能证明的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。

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,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。

第八条 2004年9月20日以前,未取得建设工程规划许可证建成的未经登记建筑,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,按照不超过仓储用途价值的95%给予补偿;

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

(三)2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的,按照不超过仓储用途价值的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,按照不超过仓储用途价值的95%给予补偿;

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

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

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 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。

第十四条 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。

第十五条 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，由洪山街道办事处组织相关机构按依法实施证据保全，后期依照相关政策规定处理。

## 两湖隧道（南湖段）道路工程项目 （先建地块国有土地）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，若改变用途部分的房屋实际价格高于原房屋证载用途价值的，对其实际用途经营的部分，根据其实际经营年限（按经营不满 2 年的、2 年以上不满 5 年的、5 年以上的经营年限），分别按两者价差额的 30%、40%、50%的比率给予补偿。

二、被征收人自行改变房屋用途的，按照房屋证载用途予以补偿。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。

三、对于本项目内被征收房屋经认定为历史无证房屋且实际作为生产经营性门面使用的单位房屋，按照认定历史无证办公用途房屋的价值给予补偿，《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前，被征收人自行改变房屋用途作为生产经营性门面使用，除按原房屋证载用途予以补偿外，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可按不超过两者价差的 50%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）及面积，由被征收人自行举证并经房屋调查公司、管辖社区、街道办事处专人复核签证的签证单作为确认给予补助的依据。