

# 中粮科学院宿舍片（住宅部分）旧城改建项目 房屋征收补偿方案（征求意见稿）

因旧城改建公共利益的需要，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》、《武汉市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操作指引》等相关规定，洪山区人民政府拟对中粮科学院宿舍片（住宅部分）旧城改建项目范围内国有土地上的房屋实施征收（具体范围详见红线图）。现拟定房屋征收补偿方案（以下称《方案》）如下：

## 一、基本情况

（一）项目名称：中粮科学院宿舍片（住宅部分）旧城改建项目

（二）征收范围：征收范围红线图详见附件一

（三）被征收房屋情况：征收房屋建筑面积约 2.22 万  $m^2$ ，被征收人、公有房屋承租人约 226 户。

（四）征收管理部门：洪山区住房和城市更新局

（五）征收实施单位：洪山区人民政府卓刀泉街道办事处

## 二、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。

公有房屋承租人是指与公有房屋的产权人或管理人建立租赁关系，并执行政府规定标准租金的承租人（公共租赁住房、廉租住房的承租人除外）。对承租公有住房的承租人，需要提供租赁协议及交租费用凭证。因历史原因无法提供的，以单位提供的名单、面积和说明为准。

## （二）被征收房屋建筑面积和用途的认定

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以外，以房屋登记簿为准。

未经登记建筑的征收补偿处理办法详见附件二。

## （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，也可选择产权调换补偿方式进行安置。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款。

（2）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。

①产权调换房屋基本情况：

绿城国投·天元。该房源位于洪山区雄楚大道与石牌岭路交汇处，土地性质为国有出让住宅用地。系毛坯准现房。房屋均价约为 19700 元/ $m^2$  (个人住宅房屋被征收人选择该房源按评估价结算)。交房标准符合国家质量安全标准并经竣工验收合格等。

南湖九玺。该房源位于洪山区雄楚大道与幸福路交汇处。土地性质为国有出让住宅用地。系毛坯现房。房屋均价约为 26500 元/ $m^2$  (个人住宅房屋被征收人选择该房源按评估价结算)。交房标准符合国家质量安全标准并经竣工验收合格等。

开元珞珈公馆。该房源位于洪山区街道口珞珈山路，土地性质为国有出让住宅用地。系毛坯现房。房屋均价约为 24500 元/ $m^2$  (个人住宅房屋被征收人选择该房源按评估价结算)。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。该房源位于洪山区友谊大道和仁和路交汇处，土地性质为国有出让住宅用地。系毛坯现房。房屋均价约为 17900 元/ $m^2$  (个人住宅房屋被征收人选择该房源按评估价结算)。交房标准符合国家质量安全标准并经竣工验收合格等。

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。** 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+认定为历史未经登记房屋打折后的面积，下同)。

**3. 公有住宅房屋补偿。**征收公有住宅房屋，公有房屋承租人可以获得征收补偿，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：

(1) 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，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。

(2) 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。

**4. 公有非住宅房屋补偿。**征收公有非住宅房屋，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、被征收人被征收房屋价值 30%的补偿。房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订征收补偿协议。

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。

#### (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。

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。

##### ②房屋搬迁补偿

征收住宅房屋，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的按照每平方米16元给予搬迁补偿费，不足1600元的按1600元每户给予补偿。

征收非住宅房屋，房屋搬迁补偿费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，其标准由本项目依法选定的评估机构评估确定。

### （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/平方米（含 500 元/平方米）以内的由征收人和被征收人、公有房屋承租人协商确定，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。

### （4）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，房屋征收部门按照被征收房屋价值 1% 的标准给予补助。

### （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（面积同保底补偿计算方法），且为被征收人或公有房屋承租人唯一住房，对被征收人或公有房屋承租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）生活困难补助

征收个人住宅房屋，可对被征收人或公有房屋承租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，按 20000 元/人给予补助；对身患重症并持有重症病历的，按 20000 元/人给予补助。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。

被征收人或公有房屋承租人为失独家庭，按 20000 元/户给予补助；被征收人或公有房屋承租人为烈士家属，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。本项与前款分别计算。

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。如被征收人或公有房屋承租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，由二甲及以上的医院出具诊断证明（含门诊病历、出院小结等）确认，再经调查、征收代办、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。

#### （7）其它补偿

##### ①房屋附属设施补偿

构筑物补偿（有扩建、搭建及外挑搭建、架空层、隔热层、储物间、供暖设备等）由本项目房屋评估机构评估，确定补偿费。

##### ②房屋其他附属设施补偿标准：

A. 水表迁移费：独表 500 元/块，分表 100 元/块；

B. 电表迁移费：独表 500 元/块，分表 100 元/块；三相电表

980 元/块，分表 650 元/块；

C. 有线迁移费：836 元/户；

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

E. 电话：308 元/部；

F. 宽带：1300 元/户；

G. 无烟灶台：2000 元/个；

H. 暗楼：600 元以内/个（根据构筑物大小、材质确定）；

I. 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）；

J. 煤气管道：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，由调查公司、征收公司、街道、社区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住宅房屋封闭阳台补偿

A. 对属于主体结构内的阳台（含经认定后的合法建筑），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（含经认定后的合法建筑），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。

C. 历史遗留未经登记建筑经认定可以获得补偿的，在区分阳台面积与室内面积后，参照上述标准，已封闭阳台一半面积先进行折扣处理后再按 85% 进行货币补偿，未封闭阳台同上。

#### （8）改变房屋用途补助

改变房屋用途补助细则详见附件三。

#### （9）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。

#### （10）签约搬迁奖励

①对选择货币补偿方式的个人住宅房屋被征收人、公有房屋承租人，符合条件的，给予签约搬迁奖励，奖励标准如下：

在预评估结果公示之日起至预签约期满前签约并在转为正式协议后完成搬迁的，按被征收房屋价值的 1%给予奖励。

在正式评估结果公示并启动签约之日起至正式签约期满前签约并完成搬迁的，按被征收房屋价值的 0.5%给予奖励。

②对选择货币补偿的非个人住宅房屋被征收人，符合条件的，给予签约搬迁奖励，奖励标准如下：

在预评估结果公示之日起至预签约期满前签约并在转为正式协议后完成搬迁的，按被征收房屋价值补偿的 0.1%给予奖励。

在正式评估结果公示并启动签约之日起至正式签约期满前签约并完成搬迁的，按被征收房屋价值的 0.05%给予奖励。

超出上述期限的无奖励。

#### （11）提供团购商品房指标自行购买

①团购商品房房源基本情况：

美好长江首玺。该房源位于洪山区建和路，系毛坯现房，房屋均价约为 8442 元/ $m^2$ 。

杨春湖畔。该房源位于洪山区友谊大道和杨春湖路交汇，系毛坯现房。房屋均价约为 13500 元/ $m^2$ 。

凯乐桂园二期。该房源位于洪山区卓刀泉路 108 号，系毛坯现房。房屋均价约为 23000 元/ $m^2$ 。

上述房源土地性质均为国有出让地，交房标准符合国家质量

安全标准并经竣工验收合格。

②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并完成搬迁时间顺序，确定选择团购商品房屋的顺序，选完为止。

③结算方式：上述团购商品房按照一房一价结算。

被征收人或公有房屋承租人选择团购房源指标的，采用团购商品房价值抵扣补偿费的方式处理。由实施单位与被征收人、公有房屋承租人计算、结清补偿总额与指标房源总价差额。

被征收人、公有房屋承租人选择的指标房源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、公有房屋承租人向实施单位补齐房款；被征收人、公有房屋承租人选择的指标房源总价值少于被征收房屋总价值的部分，少于部分由实施单位向被征收人、公有房屋承租人结算补偿款。

## 2. 产权调换方式

### （1）房屋价值补偿

被征收人、公有住宅房屋承租人选择产权调换的，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。

征收个人住宅房屋，被征收人、公有住宅房屋承租人选择产权调换方式的，其中临时安置补偿（提供的房源均为现房）、装修补偿、生活困难补助、其它补偿、改变房屋用途补助、签约奖励与货币补偿方式中相应补偿方式相同。

单位住宅、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(提供的房源均为现房)、装修补偿、改变房屋用途补助、签约奖励、其它补偿方式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。该类房屋补偿中的装修补偿、签约奖励、其它补偿方式与货币补偿方式中相应补偿方式标准相同。

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) 搬迁补偿

被征收人、公有住宅房屋承租人选择产权调换的,按照货币

补偿标准的 2 倍计算搬迁补偿费。

#### （4）建筑面积补助

对选择产权调换的住宅房屋被征收人、公有房屋承租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。

#### （5）产权调换房屋价值补助

单位被征收人和非住宅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，其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。补助标准为：同等面积每平方米产权调换房屋的一房一价与产权调换房屋评估价的差额 100% 给予补助，产权调换房屋评估价与被征收房屋评估单价的差额 20% 给予补助。上述补助采取抵扣方式处理。

#### （6）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被征收房屋应还建建筑面积（含建筑面积补助）的房型；被征收房屋应还建建筑面积（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。

A. 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：同等面积（不含建筑面积补助）先互结差价，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（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。

B. 选择的产权调换房屋面积小于被征收房屋应还建建筑面积（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，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（评估价结算）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，被征收人对应选择接近应还建建筑面积（含建筑面积补助）的房型；被征收房屋应还建建筑面积（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。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，选择住宅进行产权调换的，产权调换房屋用一房一价

结算。

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（含建筑面积补助）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（含建筑面积补助）以外面积由被征收人按照该房屋一房一价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（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，由征收部门给予货币补偿。

### **三、征收签约期限**

签约期限为 90 天，预签约之日起 60 天与本项目正式评估结果公示之日起 30 天合并计算。

### **四、补偿方案执行**

卓刀泉街道办事处与被征收人、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、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与

补偿的相关规定执行。

- 附件：1. 中粮科学院宿舍片（住宅部分）旧城改建项目征收范围红线图
2. 中粮科学院宿舍片（住宅部分）旧城改建项目未经登记建筑补偿处理意见
3. 中粮科学院宿舍片（住宅部分）旧城改建项目改变房屋用途补偿细则



## 附件 2

# 中粮科学院宿舍片（住宅部分）旧城改建项目 未经登记建筑征收补偿处理意见

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、公有房屋承租人的合法权益,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,由区人民政府组织征收、城管、规划等主管部门和卓刀泉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** 卓刀泉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，卓刀泉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，由卓刀泉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、社区及征收代办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、公有房屋承租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** 未经登记建筑的土地房屋面积，由卓刀泉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或公有房屋承租人书面证明材料。

**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个人房屋，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，按照不超过住宅用途价值的 95% 给予补偿；

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

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

符合《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第三十二条规定，给予相应补助。

**第十一条** 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，按照不超过工业/仓储/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，按照不超过工业/仓储/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

照不超过工业/仓储/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，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。

**第十二条** 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、第十一条执行。

**第十三条** 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。

**第十四条** 符合折扣标准给予补偿的，其全面积相应给予装修、临时安置及搬迁补偿；符合小户型困难补助政策的（指证载面积与历史遗留未经登记建筑面积之和），按小户型困难补助政策标准给予。

**第十五条** 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。

**第十六条** 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、公有房屋承租人认定结果；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。

**第十七条** 未经登记建筑的权属、建成时间等存在争议或被征收人或公有房屋承租人不配合认定的，在征收决定作出之前仍

无法确认的，由卓刀泉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。

## 附件 3

# 中粮科学院宿舍片（住宅部分）旧城改建项目 改变房屋用途补偿细则

一、被征收人、公有房屋承租人自行改变房屋用途作为生产经营性门面使用的，按原房屋证载用途给予补偿。在 2012 年 12 月 3 日前，该房屋已作为生产经营性门面使用，且以该房屋为注册地址已办理工商营业执照的，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，对其实际用于经营的部分，根据其经营情况、实际经营年限及纳税实际情况（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）分别按两者价值差额的 30%、40%、50% 的比例给予补助。

二、被征收人、公有房屋承租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。

三、对于该项目内被征收房屋经认定为历史无证房屋且实际作为商业用途使用的单位房屋，按照认定历史无证工业/仓储/办公用途房屋的补偿标准给予补偿，《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、公有房屋承租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、公有房屋承租人自行举证并经房屋调查公司、社区、街道办事处、征收代办公司专人复核签证的签证单作为确认给予补助的依据。