

# 两湖隧道（南湖段）道路工程项目 （珞南和卓刀泉等范围）房屋征收补偿方案 （修改意见稿）

因两湖隧道道路工程建设公共利益的需要，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），按照《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（珞南和卓刀泉等范围）（具体范围详见征收范围红线图）范围内国有土地上的房屋实施征收。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：两湖隧道（南湖段）道路工程项目（珞南街和卓刀泉街辖区、南湖水面）

（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：被征收房屋建筑面积约 5200

m<sup>2</sup>，被征收人约 55 户，其中：个人被征收人约 50 户、单位被征收人约 5 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：洪山区人民政府珞南街道办事处

洪山区人民政府卓刀泉街道办事处

洪山区房屋征收事务服务中心（负责完成南湖水面的征收补偿工作）

## 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。红线范围内涉及有证商业门面原则上进行征收，少量门面业主选择租赁方式的，不得影响或制约项目施工，存在影响或制约的门面在签约期结束前未建立租赁关系的，按照征收方式处理。

### （二）被征收房屋建筑面积和用途的认定

被征收房屋建筑面积和用途的认定，以不动产登记（房产登记）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。

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方式，也可以选择产权调换方式进行安置。

（1）货币补偿方式。被征收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支付货币补偿款。房屋不征收且后期修缮或重塑的，计算相应费用支付相关货币。

(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住宅产权调换房屋基本情况：

凯乐桂园二期。该房源位于洪山区卓刀泉路108号，土地性质为国有出让住宅用地。系毛坯现房。房屋均价约为23000元/m<sup>2</sup>（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。户型面积主要有94 m<sup>2</sup>、99 m<sup>2</sup>。

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，确定选择房屋的顺序。

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商业门面产权调换房屋基本情况：

商业门面产权调换房屋拟就近还建。房源的具体信息，以确定的房源为准。商业门面被征收人选择还建的，按照等面积互结差价，或价值对等原则实施。确定的房源价格以本项目依法选定的评估机构评估确定。

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+未经登记建筑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)。

#### (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，具体由项目实施单位与土地权属人签订土地租赁协议。借地面积以测绘单位测量为准。

经调查机构、征收代办机构（若有）、社区及街道办事处、项目施工单位共同认定后签订协议。

## ②房屋搬迁补偿

征收住宅房屋，给予被征收人房屋搬迁费，搬迁费标准按照16元每平方米确定，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。

## （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）以内的由征收部门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。

## （4）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。

## （5）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。

#### (6) 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（若有）、社区、街道办事处认定后，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）改变房屋用途补助

改变房屋用途补偿细则见附件三。

#### （8）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其他附属设施补偿标准：

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，对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（直接对水务公司交费的为独表，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。

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物及构筑物设施、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机构、街道办事处、所辖社区、征收代办机构（若有）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涉及征收南湖水面的补偿由本项目依法选定的评估机构按照相关规定评估确定给予补偿，评估时点为征收决定公告之日。

④住宅房屋封闭阳台与未封闭阳台的补偿

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，未封闭阳台上。

⑤ 车位（按面积）的价值补偿由本项目依法选定的评估机构参照周边同类型车位市场价格给予评估补偿，不享受相应的补助及奖励。对于有购买协议或购买发票未办证的车位，其权属由调查机构、征收代办机构（若有）、社区、街道办事处认定后给予补偿。

顶楼阁楼经认定符合历史遗留未经登记建筑情形且层高超过 2.2 米及以上的垂直投影面积部分，按照附件 2 相关条款处理。层高未达到 2.2 米的不予补偿。

#### （9）签约搬迁奖励

对选择货币补偿方式的房屋被征收人，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，按被征收房屋价值的 1% 给予奖励。

超出上述期限签约的无奖励。

### 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。

征收个人住宅房屋，被征收人选择产权调换方式的，装修补

偿、临时安置补偿、生活困难补助、改变房屋用途补助、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相同。

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、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、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、管道煤气拆一还一，不予补偿。

## （2）建筑面积补助

对选择产权调换的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）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，给予产权调换价值补助，补助标准为同等面积产权调换房屋评估价与被征收房屋评估单价的差额。补助采取抵扣方式处理。

## （4）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。选择就近还建进行产权调换的，停产停业期限暂定为 6 个月（超过 6 个月的，且不足 15 天的，按 15 天计算；超过 15 天不足 1 个自然月的，按 1 个自然月计算。以此类推），超过 6 个月的，每 6 个月结算一次停产停业损失补偿。属于被征收人自身原因，不接收安置房屋的，停发停产停业损失补偿；属于征收人的原因，未提供安置房源的，停产停业损失补偿发放至还建为止。末次结算以预计交房时间进行反推结算。

#### （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，被征收人对应选择一套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。

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：

被征收人选择的产权调换房屋不可分割的面积大于被征收房屋应还建建筑面积（含建筑面积补助）的部分，处理方式为：

被征收人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，按照产权调换房屋评估单价与征收部门据实结算房款。

被征收人选择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非个人住宅房屋被征收人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（选择住宅房屋进行产权调换的，按产权调换房屋一房一价结算；选择商业门面还建的，按被选择的商业门面评估价结算）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。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。

### 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）道路工程项目征收范围红线图（珞南街和卓刀泉街辖区、南湖水面）

2. 两湖隧道（南湖段）道路工程项目（珞南和卓刀泉范围）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（珞南和卓刀泉范围）

## 改变房屋用途补偿细则

4. 两湖隧道（南湖段）道路工程项目（珞南和卓刀泉等范围）  
房屋安全防范修缮及绿化迁移等处理意见

武汉市洪山区人民政府

2026年4月22日



## 附件 2

# 两湖隧道（南湖段）道路工程项目 （珞南和卓刀泉等范围）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，由区人民政府组织征收、城管、规划等主管部门和未经登记建筑所在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 未经登记建筑所在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，未经登记建筑所在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，由未经登记建筑所在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、街道办事处、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，形成会议备忘录，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。单位土地上房屋，其房屋不属于单位且单位未放弃土地价值补偿的，房屋又属于历史遗留未经登记建筑的，其建筑按重置价给予，具体价格由本项目依法选定的评估机构评估确定。认定程序按同上。享受方案载明的各项补偿、补助及奖励。

第五条 未经登记建筑的土地房屋面积，由未经登记建筑所在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。

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》第三十二条规定的，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。

第十五条 经认定，建筑建成时间在2004年9月20日以后建成的建筑、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，由项目实施单位书面公告被征收人认定结果；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不配合认定的，在征收决定作出之前仍无法确认的，由未经登记建筑所在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

## 两湖隧道（南湖段）道路工程项目 （珞南和卓刀泉等范围）改变房屋用途 补 助 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，对其实际用于经营的部分，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），分别按两者价值差额的 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机构、征收代办机构（若有）、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。

## 附件 4

# 两湖隧道（南湖段）道路工程项目 （珞南和卓刀泉等范围）房屋安全防范修缮 及绿化迁移等处理意见

### 一、借地施工期间房屋安全防范及修缮、相关补助

#### （一）临时租金补助费

项目施工过程中，对红线范围内珞南辖区的商业门面经营造成无法出租，给予期间临时租金补助费。其临时租金补助费标准由本项目依法选定的评估机构参照被周边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。

由项目实施单位珞南街道办事处与商业门面所有权人签订临时租金补助协议。自签订协议（经调查机构、征收代办机构（若有）和社区、街道办事处共同认定后签订协议）之日（项目签约之日开始搬迁并组织签订协议）到商业门面可以正常恢复出租可迁回之日止，其补助费价格标准执行至回迁之日不变。补助费自协议签订之日起算，每 12 个月预支付一次，末次支付结算时间以实际回迁公告之日为准进行核算，回迁公告由项目征收部门发布。商业门面所有权人的身份以权证登记人为准。

#### （二）临时过渡补助费

文泉书苑两整栋建筑中有部分建筑拆除至恢（修）复施工可回迁期间，给予该栋建筑中未被征收的房屋所有权人（其身份以

权证登记人为准。登记人存在有异议的，以户口本、结婚证、离婚证、法院判决、公证书等有效证明为准）临时过渡补助费。享受临时过渡补助费的房屋所有权人，经调查机构、代办机构（若有）和社区、街道办事处共同认定后签订临时过渡协议。自签订临时过渡协议之日（搬迁公告由项目征收部门发布后，组织签订协议）到建筑恢（修）复可迁回之日止，参照临时安置补偿费价格标准发放安置补助费（即房屋证载面积乘以租金），其价格标准执行至回迁之日不变。临时过渡安置补助费自临时过渡协议签订之日起算，暂定为2个月临时过渡期（超过2个月的，且不足15天的，按15天计算；超过15天不足1个自然月的，按1个自然月计算），末次支付结算时间以实际回迁公告之日为准进行核算，回迁公告由项目征收部门发布。

### （三）房屋搬迁补助费

对红线范围内珞南辖区的商业门面造成影响需要搬迁另行经营的和红线范围内肿瘤医院相关房屋影响施工造成需要临时搬迁的，在签约期结束时给予临时搬迁补助费，其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。由项目实施单位与房屋所有权人协商确定其具体价值，签订房屋搬迁补助协议（经调查机构、代办机构（若有）和社区、街道办事处认定后签订协议）。

### （四）装修补助费

因施工造成红线范围内珞南辖区的商业门面和红线范围内肿瘤医院相关房屋无法使用，致使房屋装修在施工期间造成装修

用途失效的，给予装修补助费，其装修补助费标准参照装修补偿标准确定。由项目实施单位与房屋所有权人协商确定其具体价值，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，签订装修补助协议（经调查机构、代办机构（若有）和社区、街道办事处共同认定后签订协议。可回迁时，房屋所有权人要求恢复装修的，由房屋所有权人委托项目实施单位代为支付恢复装修费用，再由相关单位按照该价值标准实施恢复，由项目实施单位支付该装修费用。恢复过程中，超过装修补助总价值的，由相关单位自行承担，但房屋所有权人提出的要求超过装修补助总价值的，其超过部分由房屋所有权人自行承担；低于装修补助总价值的，由项目实施单位按实际发生恢复装修结余经审计后，支付给房屋所有权人）。

#### （五）附属设施补助费

对红线范围内珞南辖区的商业门面及肿瘤医院涉及借地施工中有相关房屋附属设施损坏的，给予相应的单位或个人参照方案中明确的其他补偿标准中同类型附属物价值补助，若需按原样恢复的，由相关单位按其标准恢复，不再另行给予补助。

上述房屋搬迁补助费、装修补助费、附属设施补助费涉及商业门面存在出租情形的，由其房屋所有权人与租房人自行处理分配，若房屋所有权人与租房人有约定的，签订三方协议。协议可一并签订，也可单独签订，具体由项目实施单位珞南街道办事处、卓刀泉街道办事处自行处理。

#### （六）对红线范围内珞南辖区的商业门面及肿瘤医院借地施

工中有地面建筑物因施工造成房屋损坏，需修缮、加固、重塑的，骑线房屋线内部分拆除后其剩余部分需进行安全恢复、设施设备恢复和安全鉴定、安全监测等情形的，由项目实施单位珞南街道办事处统筹（其他项目实施单位协助配合）依法按相关规定确定其相关机构实施修缮、加固、重塑等工作，涉及修缮、加固、重塑单位与之配套的相关机构（水电气通讯等）一并由其依法确定。修缮、加固、重塑按原用途原址原规模实施，房屋所有权人要求超出其标准的必须经相关单位批准，未经批准不得超标准修缮、加固、重塑。因要求超标准建筑在批复过程中的临时租金补助停计发放时间，导致后期无法完成修缮、加固、重塑的，由其房屋建（构）筑所有权人承担。

## 二、地面附着物、青苗补偿

由该项目依法选定的测绘机构出具附着物面积测绘图。经街道办事处、社区、调查和征收代办机构（若有）四方确认后给予补偿，并拍照留证备案。具体补偿价值参照《市人民政府关于继续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〔2025〕8号）由本项目依法选定的具有相应资质的评估机构评估确定。涉及征收范围的树木移植养护及回迁（如有需要）由征收实施单位珞南街道办事处统筹处理（其他项目实施单位协助配合），具体标准由本项目依法选定的工程造价咨询机构依照相关标准负责预算编制，其工程结算经费须经工程结算审计机构依法审核，项目跟踪审计审查无误后，拨付给征收实施单位依法选定的机构。涉及借道施工对其行道树需要迁移和迁回的，由项

目施工单位负责实施迁移养护及回迁，不再另行支付迁移和养护费等任何补偿费。

### 三、消防站攀登训练塔的处理

征收范围内涉及消防站攀登训练塔的拆除还建事项，由项目实施单位卓刀泉街道办事处负责依法确认建设单位，在消防站院内实施建设。旧攀登训练塔在实施拆除前，由调查机构、街道办事处、项目建设单位、消防站四方确认其结构、层高、体积和规格等规模后，按照原规模实施建设。建设时其规模不得超过原规模，具体由本项目工程造价咨询机构负责预算，工程造价审计机构负责审核确定其成本，该成本计入征收成本；监理负责按规模监督施工。旧攀登训练塔拆除后的残值抵扣新建费用，具体由本项目依法选定的评估机构评估确定。建成后由项目建设单位、街道办事处、消防站三方确认后移交。消防站要求超过原规模建设的报区政府审批后实施，不得未批先建。涉及门岗、大门的迁改按上述程序 and 规定一并实施，其中门岗属于消防站同期建设的必备设施建筑，房屋征收决定作出后由街道办事处、社区、消防站、调查四个单位共同认定后，由本项目评估机构确定其房屋价值，按照补偿的总价值和规模实施迁改。

### 四、公厕的处理

征收范围内涉及区城管局公厕的拆除还建事项，由项目实施单位卓刀泉街道办事处负责依法招标确认建设单位，与区城管局共同商榷确定新建地址，再实施建设。在实施拆除前，由调查机构、街道办事处、项目建设单位、区城管局四方确认其结构、体

积和规格等规模后，按照原规模实施建设。建设时其规模不得超过原规模，由本项目工程造价咨询机构负责预算，工程造价审计机构负责审核确定其成本，该成本计入征收成本；监理负责按规模监督施工。建成后由项目建设单位、街道办事处、区城管局三方确认后移交。区城管局要求超过原规模建设的报区政府审批后实施，不得未批先建。