

铁园路（杨园南路—铁机西路）工程项目 房屋征收补偿方案（修改意见稿）

因公共利益的需要，根据武汉市洪山区发展和改革局《关于“铁园路（杨园南路—铁机西路）工程”可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（洪发改字〔2025〕37号）和建设项目选址意见书（武资建（洪）选〔2025〕010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》和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关规定，洪山区人民政府拟对铁园路（杨园南路—铁机西路）工程项目范围内的国有土地上房屋和附属物实施征收，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：铁园路（杨园南路—铁机西路）工程

（二）项目征收范围：征收范围红线图详见附件一（该项目分期实施）

（三）被征收房屋基本情况：征收房屋建筑面积约 433 平方米，房屋被征收人 1 户，为公建单位

（四）征收管理部门：武汉市洪山区住房和城乡建设局

（五）征收实施单位：洪山区人民政府梨园街道办事处

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见附件二。

（三）征收补偿方式

1. 补偿方式。经被征收人可以选择货币补偿方式，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。

产权调换房屋的基本情况：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/m²（被征收人选择该房源按一房一价结算）。交房标准符合国家质量安全标准并经竣工验收合格等。

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）。

本项目地大房少，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。土地权属单位不放弃房屋所占土地补偿权益的，按照房地分离评估或分离评估总额核减房屋综合评估值等原则处理。

（四）被征收房屋和土地价值

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。

采取房地分离评估的，其土地价值按照武汉市《关于实施武汉市中心城区城镇建设用基准地价标准(2023)的通知》(武政〔2024〕11号)明确的标准，由评估机构按照评估办法评估确定给予补偿。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

征收非住宅经营性用房，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，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/m²（含 500 元/m²）以内的由征收部门与被征收人协商确定，协商不成的或补偿标准超过 500 元/平方米以上的，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）其他补偿

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/m²-300元/m²补偿。

②其他设施补偿标准

A. 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。

B. 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。

C. 空调移机费：柜机500元/台，挂机300元/台，窗机100元/台。

D. 管道煤气费：2300元/户。

E. 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。

F. 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、征收代办机构（若有）、所辖社区、街道办事处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。

（5）签约搬迁奖励

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：

在评估结果公告期满并正式启动签约之日起 15 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

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、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。

选择产权调换方式的，水表、电表拆一还一，不予补偿。

（2）搬迁补偿

被征收人选择产权调换的，按照货币补偿标准的 2 倍计算搬迁补偿费。

（3）产权调换房屋不同面积处理方式

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。

三、签约期限

签约期限为 15 天，自评估结果公告期满并正式启动签约之日起计算。

四、其他事项

本项目分两期实施征收，首期征收范围先解决才林路小学进校道路通车问题，第二期再推进武铁佳苑地块征收。第二期具体征收启动时间以区政府另行发文为准。

五、补偿方案执行

梨园街道办事处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补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，以及下落不明的，由征收部门报请洪山区人民政府依照《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. 铁园路（杨园南路—铁机西路）工程项目征收范围红线图
2. 铁园路（杨园南路—铁机西路）工程项目未经登记建筑征收补偿处理意见

武汉市洪山区人民政府

2026年6月30日



铁园路（杨园南路—铁机西路）工程项目 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，由梨园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梨园街道、社区及调查机构、征收代办机构（若有）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 梨园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，梨园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，由梨园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，并经房屋调查机构、征收代办机构（若有）、所辖社区、街道办事处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 未经登记建筑的土地房屋面积，由梨园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，并给予相应的补助、奖励：

（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，并给予相应的补助、奖励：

（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，并给予相应的补助、奖励：

（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》第六十三条规定的，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 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。2004 年 9 月 20 日之后建成的，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，由梨园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。

铁园路（杨园南路-铁机西路）道路工程项目征收范围红线图

