

北洋桥西路（铁机东路-罗家港路） 道路工程项目房屋征收补偿方案 （修改意见稿）

因北洋桥西路（铁机东路-罗家港路）道路工程项目公共利益需要，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》《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》和《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）《关于“洪山区高校及科研院所周边配套道路工程”可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（洪发改字〔2025〕50号）《建设项目用地预审与选址意见书》（武资建（洪）选〔2025〕071号）等相关规定，洪山区人民政府拟对北洋桥西路（铁机东路-罗家港路）道路工程项目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（以下简称《方案》）如下：

一、项目征收基本情况

（一）项目名称：北洋桥西路（铁机东路-罗家港路）道路工程项目

（二）征收范围：征收范围红线图详见附件一

（三）被征收房屋基本情况：征收房屋建筑面积约 1058 m²，被征收人约 4 户，其中个人被征收人、公有房屋承租人约 2 户，单位被征收人约 2 户。

(四) 征收管理部门: 武汉市洪山区住房与城市更新局

(五) 征收实施单位: 洪山区人民政府和平街道办事处

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、公有房屋承租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。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

补偿方式的，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费。

(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：

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（个人住宅房屋被征收人选择该房源按评估价结算，单位住宅房屋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。

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。土地权属单位不放弃房屋所占土地补偿权益的，按照房地分离评估原则处理。

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地区基准地价标准（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、公有房屋承租人支付货币补偿费。

（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、公有房屋承租人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、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，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）以内的由征收部门和被征收人、公有房屋承租人协商确定，协商不成的或补偿标准超过 500 元/m²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）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）保底补偿

征收个人住宅房屋，建筑面积不足 40 平方米（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的，房屋建筑面积合并计算），且为被征收人、公有房屋承租人唯一住房的，按照 40 平方米给予征收补偿。

公有房屋承租人符合前款条件的，超出被征收房屋建筑面积部分的货币补偿款由房屋征收部门全部支付给公有房屋承租人。

（6）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、公有房屋承租权共有的，房屋建筑面积合并计算）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%。

（7）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。

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，再经调查机构、征收代办机构（若有）、社区、街道办事处四方认定后，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) 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/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、公有房屋承租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）、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。

③地面附着物补偿

项目涉及征收小区门卫、围墙等公共设施需拆除后按原样恢复的，由项目业主单位按其标准恢复，不给予征收补偿。在实施拆除前，由调查机构、街道办事处、项目业主单位和社区四方确认其结构、面积等规模后，按照原规模予以恢复。其附着物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；建设时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。

涉及征收小区车棚等附着物，按照其重置价给予货币补偿，重置价标准由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作出之日。

（9）改变房屋用途补助

改变房屋用途补助细则详见附件三。

（10）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。

（11）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：

在评估结果公告期满并正式启动签约之日起 20 天内签约并完成搬迁的，按被征收房屋价值补偿金额的 1% 给予奖励。

②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 20 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、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（提供的房源为现房）、装修补偿、保底补偿、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。

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。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。

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（产权调换房源一房一价、评估价两者均高于被征收房屋价值），给予产权调换房屋价值补助。补助标准为：产权调换房屋评估价与被征收房屋评估单价差额的 20%。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。

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:

选择的产权调换房屋面积大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, 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选择房源评估单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(一房一价结算)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。

③征收单位住宅房屋, 由征收部门提供产权调换房屋, 被征

收入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。产权调换房屋按照一房一价结算。

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产权调换房源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、签约期限

签约期限为 20 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

和平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征收与补偿的相关规定执行。

- 附件：1. 北洋桥西路（铁机东路-罗家港路）道路工程项目
征收范围红线图
2. 北洋桥西路（铁机东路-罗家港路）道路工程项目
未经登记建筑补偿处理意见
3. 北洋桥西路（铁机东路-罗家港路）道路工程项目
改变房屋用途补偿细则

武汉市洪山区人民政府

2026 年 7 月 21 日



附件 2

北洋桥西路（铁机东路-罗家港路）道路工程项目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、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，由和平街道办事处对未经登记建筑的情况进行调查、认定和处理。建筑经认定后建成时间在 2004 年 9 月 20 日以前的可以获得相应补偿；经认定房屋建筑时

间在 2004 年 9 月 20 日以后的，不予补偿。

第四条 和平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，和平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，由和平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、征收代办机构（若有）社区、街道、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。本项目由街道办事处申请区政府专题会议研究，形成该项目未经登记建筑认定备忘录。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，由和平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）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 符合折扣标准给予补偿的建筑，其进行折扣前的全面积相应给予装修、临时安置及搬迁补偿。

第十五条 认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，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，由和平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。

附件 3

北洋桥西路（铁机东路-罗家港路）道路工程 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、公有房屋承租人自行改变房屋用途的，按照房屋证载用途予补偿。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，按照认定历史无证工业/仓储/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、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机构、征收代办机构（若有）、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。