严西湖北路（船舶园路—康庄路）道路排水

工程房屋征收项目征收补偿方案

为实施交通基础设施建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）等相关法律法规规定，青山区人民政府拟对严西湖北路（船舶园路—康庄路）道路排水工程房屋征收项目国有土地上的房屋实施征收。该项目经区发改局立项批复（《区发改局关于严西湖北路（船舶园路—康庄路）道路排水工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》青发改政〔2020〕13号），已在武汉市自然资源和规划局青山分局办理《建设项目用地预审与选址意见书》（武自规（青）用〔2020〕007号）。为依法实施房屋征收补偿工作，保障被征收人、公有房屋承租人的合法权益，现制定该项目征收补偿方案。

一、法律依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）

（二）《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（湖北省人民政府令第380号）

（三）《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（武汉市人民政府令第234号公布，第275号令修改，第312号令第二次修改，第322号令第三次修改）

（四）《市人民政府关于印发武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引的通知》（武政规〔2023〕7号）

（五）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）

（六）其他相关法律法规

二、基本情况

（一）项目名称

严西湖北路（船舶园路—康庄路）道路排水工程房屋征收项目

（二）征收目的

实施交通基础设施建设

（三）征收范围（不含集体土地）

该项目东起康庄路，西至船舶园路（详见征收范围图）

（四）调查概况

该项目占地面积约115968.05平方米（最终以实测为准），征收总户数约1户、征收房屋建筑面积约2254.76平方米（具体数据均以审计结果为准）。

（五）房屋征收部门

武汉市青山区住房和城市更新局

（六）房屋征收实施单位

武汉市青山区人民政府白玉山街道办事处

（七）被征收人和公有房屋承租人

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者管理人建立租赁关系，并执行政府规定标准租金的直管公房和自管公房承租人，公共租赁住房、廉租住房的承租人除外。

（八）被征收房屋建筑面积和房屋用途的认定

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外，以房屋登记簿为准。

（九）评估时点

评估时点为房屋征收决定公告之日

（十）征收签约期限

该项目征收签约期限为3个月，自被征收房屋评估结果公布之日起计算。

三、住宅房屋的补偿

（一）补偿方式和被征收房屋价值补偿

被征收人已确认选定货币补偿方式。

被征收房屋的价值由该项目评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

房屋征收部门按照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。

被征收房屋价值补偿费＝被征收房屋建筑面积（证载建筑面积＋经认定为合法住宅建筑面积＋经认定为历史遗留未经登记建筑打折后的建筑面积）×被征收房屋评估单价。

（二）直管、自管公有住宅房屋补偿

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：

公有房屋承租人选择货币补偿的，租赁关系终止，对被征收人按被征收房屋价值补偿费的10％给予补偿，对公有房屋承租人（凭《武汉市公有房屋住宅租约》或产权单位确权证明）按被征收房屋价值补偿费的90％给予补偿。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。

（三）住宅房屋搬迁补偿

给予被征收人、公有房屋承租人搬迁费1600元/户。

（四）住宅房屋临时安置补偿

临时安置补偿费由选定的房地产价格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。一次性支付被征收人或者公有房屋承租人3个月临时安置补偿费。

（五）补助

1.保底面积补助

征收个人住宅，建筑面积（证载建筑面积＋经认定为合法住宅建筑面积＋经认定为历史遗留未经登记建筑打折后的建筑面积）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。

2.个人住宅房屋生活困难补助

（1）低保困难补助

被征收人、公有房屋承租人或其法定被监护人、直系亲属已纳入本市城市居民最低生活保障户，按20000元/户给予一次性补助。

1. 重症患者困难补助

被征收人、公有房屋承租人或其法定被监护人、直系亲属经本市社保部门认定为重症患者，按10000元/人给予一次性补助。

（3）残疾困难补助

被征收人、公有房屋承租人或其法定被监护人、直系亲属持有省（市）残联核发的残疾证，按20000元/人给予一次性补助。同时对残疾人家庭搬迁费增加50％、临时安置费增加20％。

被征收人或公有房屋承租人如符合上述低保、重症、残疾三项补助条件中的多项，困难补助可累加计算，但每户最高不超过5万元。

（4）失独家庭困难补助

被征收户系失独家庭的，由所在社区出具证明，经街道相关部门复核后，按10000元/户给予一次性补助。

以上直系亲属系指被征收人、公有房屋承租人的配偶、子女和父母（含配偶父母）。

3.个人住房困难补助

征收个人住宅，建筑面积（证载建筑面积＋经认定为合法住宅建筑面积＋经认定为历史遗留未经登记建筑打折后的建筑面积）不足60平方米（涉及到房屋所有权、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，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，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（含40平方米）的，按被征收房屋价值的10%给予补助，建筑面积每增加1个平方米，补助标准降低0.5%。

4.个人住宅房屋改变用途的补助

征收个人住宅，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用房使用的，应当按照住宅房屋给予征收补偿。在《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前（即2012年12月3日前），住宅已作为商业门面（系指用于商业经营的一楼门面）使用，且以该住宅为注册地址办理了工商营业执照的，对其实际用于经营面积部分（具有相应资质的测绘单位实测确定）给予补助，补助标准为同地段类似商业门面与被征收住宅房屋市场评估价格差额的50％。

四、非住宅房屋的补偿

（一）补偿方式和被征收房屋价值补偿

被征收人已确定选择货币补偿方式。

被征收房屋价值由依法选定的房地产价格评估机构按照评估办法评估，并结合被征收房屋证载建筑面积和用途确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

被征收房屋价值补偿费＝被征收房屋证载建筑面积×被征收房屋评估单价。

（二）设备搬迁补偿

非住宅房屋可恢复使用的设备搬迁补偿费参照同期市场价格，并经选定的房地产价格评估机构评估确定。

对无法恢复使用的设备，按购置价扣除折旧后，由选定的房地产价格评估机构评估计算一次性费用。

（三）临时安置补偿

征收办公用房及其他非生产经营性用房，选择货币补偿的，一次性支付被征收人或者公有房屋承租人3个月的临时安置补偿费。

临时安置补偿费由选定的房地产价格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。

（四）停产停业损失补偿

因征收生产经营性用房造成停产停业，对被征收人或者公有房屋承租人给予停产停业损失补偿，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，房屋征收部门给予被征收人或者公有房屋承租人被征收房屋价值5％的补偿。

被征收人或者公有房屋承租人认为其停产停业损失超过被征收房屋价值5％的，应向房屋征收部门提供房屋被征收前3年的效益情况等证明材料，由该项目选定的房地产价格评估机构对停产停业损失进行评估，并按评估结果予以补偿。选择货币补偿的，停产停业期限按照6个月计算

（五）非住宅房屋改变用途的补助

在《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前（即2012年12月3日前），对被征收人、公有房屋承租人改变非住宅房屋用途已作为商业门面（系指用于商业经营的一楼门面）使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按照原房屋证载用途予以补偿之外，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，对其实际用于经营面积部分（具有相应资质的测绘单位实测确定），可以根据经营情况、经营年限及纳税等实际情况给予补助，补助标准为两者价差的30%。

五、房屋附属设施的补偿

（一）室内装饰装修补偿

被征收房屋室内自行装修的补偿，补偿费在400元/平方米以内（含400元/平方米）的，由房屋征收部门和被征收人、公有房屋承租人协商确定，协商不成或标准超过400元/平方米的，委托该项目依法选定的房地产价格评估机构评估确定。

（二）自行封闭阳台和搭建的夹层、假层、暗楼、无烟灶台、吊脚楼、外挑等的补偿

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **名 称** | **补偿标准** | **标准说明** |
| 自行封闭阳台 | 铝合金材料封闭 | 1000元/个 |  |
| 塑钢窗材料封闭 | 1500元/个 |  |
| 木窗／铁窗材料封闭 | 700元/个 |  |
| 夹层、假层、居住暗楼 | 工字钢、槽钢、角钢 | 350元/平方米 | 层高＜1.5米，打7折。无固定楼梯、栏杆，打8折。面积由项目部确定，绘在房屋征收验收单上，项目部盖章。 |
| 现浇楼板 | 400元/平方米 |
| 预制楼板 | 250元/平方米 |
| 方木、圆木 | 200元/平方米 |
| 非居住暗楼 | 　 | 200-400元/个 | 　 |
| 无烟灶台 | 自行搭建 | 600元/个 | 　 |
| 整体安装 | 800元/个 | 　 |
| 防盗网 | 钢铁材质 | 100元/平方米 | 按展开面积计算，面积由项目部确定，绘在房屋征收验收单上，项目部盖章。 |
| 不锈钢材质 | 180元/平方米 |
| 吊脚楼 | 　 | 1200元/个 | 　 |
| 外挑 | 　 | 800元/个 | 　 |
| 棚子 | 钢材结构 | 120元/平方米 | 面积由具有相应资质的测绘单位测绘确定。 |
| 其他结构 | 80元/平方米 |

被征收人、公有房屋承租人不同意按照上述标准补偿的，由该项目选定的房地产价格评估机构评估确定。

（三）附属物的补偿

附属物的征收补偿由选定的房地产价格评估机构评估确定。

（四）附属设施的补偿

1.电话移机费：每部216元；

2.有线电视复装费：每户380元；

3.宽带上网：凭报装单据补偿每户308元；

4.电热水器、燃气热水器移机费：每台200元；

5.水表迁移费：独表每块200元，分表每块80元；

6.电表迁移费：独表每块480元，分时电表每块780元，分表每块100元；

7.空调移机费：窗机每台200元、分体机每台300元、柜机每台500元；

以上7项按打包价3000元进行补偿，超过3000元打包价的按票据据实结算。

8.太阳能热水器、地暖、水暖设施由评估公司确定补偿价值；

9.管道煤气迁移费：每户2400元。

六、奖励

（一）个人住宅房屋签约奖励

凡在签约期限内，选择货币补偿方式签约的被征收人、公有房屋承租人，按照被征收房屋价值1%的标准给予奖励。

（二）非住宅房屋签约奖励

在签约期限内签订补偿协议的，给予签约奖励，标准为：

被征收房屋建筑面积（包括未经登记建筑）小于1000平方米的,奖励人民币10000元/户；被征收房屋建筑面积大于等于1000平方米小于2000平方米的，奖励人民币20000元/户；被征收房屋建筑面积大于等于2000平方米小于5000平方米的，奖励人民币40000元/户；被征收房屋建筑面积大于等于5000平方米的,奖励人民币80000元/户。

七、其他事项

（一）本方案未尽事宜按照国家及武汉市有关政策执行

（二）本方案由武汉市青山区住房和城市更新局负责解释

附件:严西湖北路(船舶园路—康庄路)道路排水工程房屋征

收项目未经登记建筑征收补偿细则

青山区人民政府

2025年7月22日

附件

严西湖北路(船舶园路—康庄路)道路排水

工程房屋征收项目未经登记建筑

征收补偿细则

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》《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，结合该项目实际，制定本细则。
 第一条 本细则所称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 个人建造的未经登记建筑，由权利人提出认定申请，提交有关未经登记建筑建造材料，并经两位以上有完全民事行为能力的相邻关系人证明，报街道核实，街道认定小组依据申请核查有关资料并结合航拍图、行政处罚单据、房屋建造购买材料等能证明建筑建造时间的资料予以认定，确定未经登记建筑建造年限。

第三条 单位建造的未经登记建筑由权利人提出认定申请，提交有关未经登记建筑建造材料，报街道核实，街道认定小组依据申请核查有关资料并结合航拍图、行政处罚单据、房屋建造购买材料等能证明建筑建造时间的资料予以认定，确定未经登记建筑建造年限。

第四条 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，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。

第五条 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。

第六条 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。

对认定为历史遗留未经登记建筑且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照历史遗留未经登记建筑住宅用途房屋的价值给予补偿。在《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前（即2012年12月3日前），历史遗留未经登记建筑住宅用途房屋已作为商业经营的一楼门面使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，对其实际用于经营部分（具有相应资质的测绘单位实测确定）给予补助，补助标准为同地段类似商业门面与历史遗留未经登记建筑住宅用途房屋市场评估价格差额的50%。

第七条 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。

对认定为历史遗留未经登记建筑且实际作为商业门面使用的单位房屋，按照历史遗留办公用途房屋的价值给予补偿，在《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前（即2012年12月3日前），自行改变房屋用途已作为商业经营的一楼门面使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，若改变用途部分房屋实际价值高于办公用途房屋价值的，对其实际用于经营的部分按两者价差的30%给予补助。

第八条 原房屋有合法房屋权属证书,2004年9月20日以前拆除改建,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,参照本细则第五条、第六条、第七条执行。

第九条 历史遗留未经登记建筑征收补助、奖励需要以被征收房屋价值为基数计算的,按照本细则标准确定的被征收房屋价值实际补偿数额为基数计算。补偿中需要以被征收房屋面积为基数计算的，按照本细则确定的打折后面积为基数计算。

第十条 对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第十一条 对2004年9月20日后建成的未经登记建筑，且不符合第十条不予补偿的情况，由本项目选定的房地产价格评估机构按重置价格进行评估给予补助。

第十二条 符合前述规定的未经登记建筑，其未经登记建筑权利人应配合征收部门进行调查、认定工作。因未经登记建筑权利人的不配合，导致房屋征收部门未能完成对未经登记建筑的调查、认定工作的，相应后果由未经登记建筑权利人自行承担。