

武汉市轨道交通 3 号线二期建设工程项目 国有土地上房屋征收补偿方案

因武汉市轨道交通 3 号线二期建设需要，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》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，受武汉市蔡甸区人民政府委托，武汉经济技术开发区管理委员会拟对武汉市轨道交通 3 号线二期建设工程项目范围内国有土地上房屋实施征收，同时收回国有土地使用权。该项目已取得了立项批复、用地预审与选址意见书，为依法实施房屋征收与补偿工作，保障该项目征收范围内被征收人合法权益，结合本项目实际情况，制定本房屋征收补偿方案（以下简称《方案》）。

第一章 项目基本情况

第一条 项目名称

武汉市轨道交通 3 号线二期建设工程国有土地上房屋征收

第二条 项目征收范围

详见征收范围附图。

第三条 房屋征收主体

武汉市蔡甸区人民政府

第四条 房屋征收部门

武汉经济技术开发区（汉南区）住房和城乡建设局

第五条 项目征收实施单位

武汉经济技术开发区沌阳街道办事处

第六条 项目调查概况

武汉市轨道交通3号线二期建设工程项目国有土地上房屋被征收人3户，被征收房屋建筑面积约1900平方米，土地面积7.29亩，最终数据以审计结果为准。

第七条 被征收人

被征收人是指被征收房屋的所有权人。被征收人以征收决定公告之日合法有效的房屋权属证书登记的所有权人为准。

第八条 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外，以房屋登记簿为准。

第九条 房地产价格评估机构（以下简称评估机构）

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过摇号方式确定。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的，由房屋征收部门组织实施。协商方式以征求意见表的形式进行，被征收人应当在规定期限内将征求意见表交由房屋征收部门核实，由房屋征收部门公布确定结果。

采取摇号方式确定房地产价格评估机构的，应当公开进行并由公证机构现场公证，房屋征收部门公布确定结果。

第十条 评估时点

本项目评估时点为房屋征收决定公告之日。

第十一条 签约期限

本项目征收签约期限为30天，签约期限自被征收房屋评估

结果公布之日起计算。

房屋征收部门与被征收人在本《方案》确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由征收部门报请蔡甸区人民政府依照《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》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，按照本《方案》作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第二章 征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收房屋和产权调换房屋的价值，由评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

第十二条 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，另给予被征收人房屋装修补偿、附属设施补偿、房屋搬迁补偿、临时安置补偿费、绿化苗木迁移补偿、停产停业损失补偿以及奖励。

第十三条 产权调换方式

被征收人选择房屋产权调换方式的，产权调换房源待被征收人提出具体意见后另行确定，并与被征收人结算被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价，另给予被征收人房屋装修补偿、附属设施补偿、房屋搬迁补偿、临时安置补偿费、绿化苗木迁移补偿、停产停业损失补偿以及奖励。

第三章 征收补偿内容及标准

第十四条 补偿、补助及奖励



（一）被征收房屋价值补偿

被征收房屋价值由本项目选定的评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。评估时点为房屋征收决定公告之日。

被征收房屋价值补偿=被征收房屋产权登记建筑面积×被征收房屋评估综合单价+经认定为合法的建筑面积价值补偿+经认定为历史遗留未经登记建筑价值补偿。

（二）房屋装修补偿

被征收房屋的装饰装修价值补偿由征收当事人协商确定，协商不成的由选定的评估机构评估确定。

（三）附属物、附属设施补偿

附属设施、其他建（构）筑物以及绿化苗木迁移补偿费用由选定的评估机构评估确定。

（四）房屋搬迁补偿

征收办公用房或生产经营性用房的，由选定的评估机构评估确定，给予设备搬迁、安装费用；搬迁后无法恢复使用的设施设备按成新折旧评估予以补偿。

（五）临时安置补偿费

办公及其它非生产经营性用房，给予被征收人临时安置补偿费。临时安置补偿费由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。

1.对选择货币补偿的被征收人，一次性给予3个月临时安置补偿费；

2.对选择房屋产权调换的被征收人，产权调换房屋交付前，

房屋征收部门向被征收人支付临时安置补偿费。

(六) 绿化苗木迁移补偿

绿化苗木采取移栽补偿方式,具体补偿费用由选定的评估机构评估确定。

(七) 停产停业损失补偿

1.征收生产经营性用房,造成被征收人停产停业损失的,给予被征收人被征收房屋价值 5%的补偿。

2.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。选择货币补偿的,停产停业期限按照 6 个月计算,选择产权调换的,停产停业期限按照过渡安置期限计算。

3.被征收房屋的生产经营单位或者个人不是被征收人的,依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费、装饰装修价值补偿费。

(八) 改变房屋用途补助

被征收人自行改变房屋用途的,原则上按房屋证载用途给予补偿。《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前,被征收人改变房屋用途作为商业门面(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,对其实际用于经营的部分,按照两者价差的 50%给予补助。

(九) 签约奖励

被征收人在签约期内完成签约并搬迁的,按被征收房屋价值的 0.5%给予奖励。

第四章 未经登记建筑补偿

第十五条 未经登记建筑

未经登记建筑是指未依法取得房屋权属登记证书的房屋。

第十六条 认定程序

(一) 由未经登记建筑权利人提出认定申请,提交有关房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等相关资料,由征收部门组织资建、住更、城管、街道核实。

(二) 由有资质的测绘单位对未经登记房屋建筑面积进行测绘。

(三) 资建、住更、城管、街道部门核查有关资料,确定未经登记建筑建造年限。

(四) 对取得建设工程规划许可证,且按照许可内容实施建设的未经登记建筑,或有规划部门(含批建部门)批准的建房手续存根核对一致的,认定为未经登记的合法建筑。

(五) 原有房屋有合法房屋权属证书,拆除改建后的房屋未经登记的,改建后的房屋面积与原证载面积一致的部分,认定为未经登记的合法建筑。对在 2004 年 9 月 20 日之前建成的超出原证载面积的部分,认定为历史遗留未经登记建筑。

(六) 2004 年 9 月 20 日之前,未取得建设工程规划许可证建成的未经登记建筑,或者未按照建设工程规划许可证的规定建成的未经登记建筑的超出部分面积,认定为历史遗留未经登记建筑。

第十七条 未经登记建筑征收补偿

(一) 认定为未经登记的合法建筑的,按照已登记合法建筑给予补偿,并给予相应的补助、奖励,但不享受相关税收减免政策。

(二) 认定为历史无证房的,按照下列标准给予补偿,并给予相应的补助、奖励,但不享受相关税收减免政策:

1. 1991年7月3日之前建成的,按照不超过房屋实际用途(商业门面除外)价值的95%给予补偿;

2. 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(商业门面除外)价值的90%给予补偿;

3. 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(商业门面除外)价值的85%给予补偿;

4. 对2004年9月20日之前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(房屋建成时间、补偿比例同上);

5. 对2004年9月20日之前未经登记建筑且实际作为商业门面使用的单位房屋,按照历史遗留未经登记建筑办公用途房屋的价值给予补偿(房屋建成时间、补偿比例同上);

6. 对2004年9月21日之后建成的,按照重置价给予补偿。

第五章 方案执行

第十八条 征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内未能达成补偿协议,或者被征收房屋所有权人不明确的,由征收部门报请房屋征收主体,依据国家、省、市关于国有土地及房屋征收与补偿条例和办法,以及武汉市政府关于国有土地及房屋征收与补偿操作指引等文件的相关规定,作出补偿决定,并

在房屋征收范围内予以公告。

第十九条 被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由房屋征收主体依法申请人民法院强制执行。

第二十条 本方案未尽事宜，由房屋征收主体根据事实和相关法律法规政策研究后决定执行。

附件：武汉市轨道交通3号线二期建设工程项目国有土地上
房屋征收范围图

武汉市蔡甸区人民政府

2025年7月2日

(2)