

## 附件 2

# 临空港大道道路整治改造（一零七国道至金山大道）道路工程房屋征收补偿方案

因临空港大道道路整治改造（一零七国道至金山大道）道路工程建设的公共利益需要，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》和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》等相关规定，东西湖区人民政府拟对临空港大道道路整治改造（一零七国道至金山大道）道路工程范围内国有土地上的房屋实施征收。该项目依法取得东西湖区发展和改革委员会《关于军运会保障线路综合提升项目临空港大道道路整治改造（一零七国道至金山大道）可行性研究报告的批复》和东西湖区国土资源和规划局批准的《道路工程规划意见》。为了依法开展房屋征收工作，保障被征收人合法权益，结合东西湖区实际情况，制定本方案。

### 一、基本情况

#### （一）项目名称

临空港大道道路整治改造（一零七国道至金山大道）道路工程国有土地上房屋征收项目

#### （二）征收范围

位于金山大道以南，一零七国道以北，临空港大道沿线（详见房屋征收范围附图）。

### （三）被征收房屋情况

被征收人 30 户，征收总建筑面积 1938.85 平方米（具体数据以审计结果为准），被征收房屋未办理用地规划审批手续。

### （四）房屋征收部门

东西湖区重点项目和房屋征收管理办公室

### （五）房屋征收实施单位

东西湖区人民政府吴家山街道办事处

### （六）被征收人

被征收人是指未经登记建筑的权利人。

### （七）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经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积。被征收房屋用途认定，个人购买房屋用途认定为无证商业；单位房屋用途认定为无证办公。

未经登记建筑处理办法见第五条。

### （八）房地产价格评估机构的选定

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。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统计、核实。在七个工作

日内三分之二以上的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为协商选定，由房屋征收部门公布协商选定结果。

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。

#### （九）评估时点

房屋征收决定公告之日

#### （十）签约期限

自被征收房屋评估结果公告之日起 1 个月内

## 二、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。

#### （一）货币补偿

被征收人选择货币补偿，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。

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(经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积)。

#### （二）房屋产权调换

被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门提供用于产权调换的房屋。

### 1. 产权调换房源基本情况

（1）东顺擎天项目，位于东西湖吴家山三秀路与吴祁路交汇处，土地用途为商住用地，交房日期预计为 2019 年 12 月底，

交房标准为毛坯房。

(2) 征收部门根据项目实际需要筹集的其他房源。

## 2. 选房原则

本着先签约、先受益的原则，按被征收人签约并完成搬迁时间顺序，确定选择产权调换房源的顺序。

## 3. 结算方式

(1) 商业及办公用房按照被征收房屋价值与产权调换房屋价值结清差价；

(2) 因产权调换房屋户型不可分割的原因，被征收人实际选择的产权房屋面积不足应调换面积的，不足部分按被征收房屋评估单价结算差价；超出应调换面积的部分，按产权调换房屋评估单价结算，产权调换房屋有商品房市场备案价的，按备案价结算。

## 三、被征收房屋、产权调换房屋的价值

被征收房屋的价值、产权调换房屋的价值，由选定的房地产评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）等相关规定评估确定。被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

## 四、征收补偿的内容和标准

### (一) 货币补偿方式

被征收商业用房货币补偿总额=房屋价值补偿+装饰装修补

偿 + 停产停业损失补偿 + 搬迁补偿 + 补助 + 附属设施补偿 + 按期签约搬迁奖励

被征收办公用房货币补偿总额 = 房屋价值补偿 + 装饰装修补偿 + 临时安置补偿 + 搬迁补偿 + 补助 + 附属设施补偿 + 按期签约搬迁奖励

### **1. 房屋价值补偿**

由选定的房地产价格评估机构按照《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。

### **2. 装饰装修补偿**

装饰装修价值由征收部门与被征收人协商确定，协商不成的由评估机构评估确定。装修补偿总价不足 30000 元的，按照 30000 元计算。

### **3. 临时安置补偿**

征收办公用房给予被征收人临时安置补偿费。

对选择货币补偿的办公用房被征收人，一次性给予 3 个月临时安置补偿费。

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。

### **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的，应当符合下列条件：

(1) 被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法、历史遗留未经登记建筑，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。

具备前述条件的，房屋征收部门给予被征收人被征收房屋价值 5% 的补偿。

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选定的评估机构根据房屋被征收前 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。

## **5. 搬迁补偿**

征收商业用房及办公用房，由选定的评估机构评估确定。

## **6. 生活困难补助**

对于生活特别困难且被纳入城市居民最低生活保障的被征收人，按 20000 元/户给予补助；对身体残疾并持残疾证的被征收人，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 40000 元。

## **7. 房屋附属物及附属设施补偿**

### **(1) 房屋附属物补偿**

构筑物补偿（含楼顶搭建、楼道等公共部分搭建、暗楼、房屋夹层、阳台及外挑搭建等），按照其重置价给予补偿，重置价标准由选定的房地产价格评估机构评估确定。

（2）附属设施补偿标准：

方式一：

水表安装费分表 100 元/块，独表 500 元/块；

电表安装费分表 150 元/块，独表 500 元/块，三相电表按报装价补偿（提供单据）；

有线电视迁移费 380 元/户；

空调迁移费柜机 500 元/台、分体机 300 元/台、窗机 200 元/台；

电话移机费 216 元/部；

宽带网迁移费 308 元/部；

管道煤气报装费 2300 元/户，超过 2300 元的按票据据实补偿；

太阳能热水器迁移费 380 元/台，其他热水器迁移费 100 元/台；

其他设施由评估机构评估确定补偿费。

方式二：

附属设施包干补偿费 4000 元。

由被征收人从以上两种方式中任选其一。

## 8. 按期签约搬迁奖励

对选择货币补偿的商业及办公用房的房屋被征收人，在评估结果公告之日起 30 日内签约并完成搬迁的，给予 40000 元奖励。

超出签约期限的不予奖励。

## （二）产权调换方式

### 1. 房屋价值补偿

被征收人选择房屋产权调换的，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用于产权调换房屋价值的差价。

2. 产权调换方式中装饰装修补偿、临时安置补偿、停产停业损失补偿、搬迁补偿、生活困难补助、房屋附属物及附属设施补偿方式与货币补偿方式中相应补偿方式相同。

其中，对选择房屋产权调换的办公用房被征收人，房屋征收部门从被征收人签约搬迁之日起，按季度支付临时安置补偿费，到预计交房之日止。若超过本方案规定的预计交房之日，产权调换房屋还未交付的，按照增加 50% 的标准按季度支付临时安置补偿费。

选择产权调换的，停产停业期限按照过渡安置期限计算。

### 3. 按期签约搬迁奖励

对于选择产权调换的商业及办公用房的房屋被征收人，在评估结果公告之日起 30 日内签约并完成搬迁的，给予 40000 元奖励。

超出签约期限的不予奖励。

## 五、未登记建筑的认定和补偿

### （一）未经登记建筑

未经登记建筑是指已建设但未依法取得房屋权属登记证书的房屋。

### （二）未经登记建筑的认定

1. 未经登记建筑的建筑面积根据测绘单位出具的测绘报告予以确定。

2. 未经登记建筑的建设时间根据房屋施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等能证明建筑建设时间的资料综合判断后予以确定。建设时间由房屋所在社区证明，报街道城管部门核实，街道根据核实情况，确定未经登记建筑建设时间，并对现场拍照留证。

3. 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，认定为历史遗留未经登记建筑。

### （三）未经登记建筑征收补偿

1. 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登记建筑，无证商业按照下列标准给予补偿：

（1）1991年7月3日之前建成的，按照无证商业用途价值的95%给予补偿；

（2）1991年7月4日至2001年11月1日期间建成的，按照无证商业用途价值的90%给予补偿；

（3）2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的，

按照无证商业用途价值的 85%给予补偿。

2. 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登记建筑，无证办公按照下列标准给予补偿：

(1) 1991 年 7 月 3 日之前建成的，按照无证办公用途价值的 95%给予补偿；

(2) 1991 年 7 月 4 日至 2001 年 11 月 1 日期间建成的，按照无证办公用途价值的 90%给予补偿；

(3) 2001 年 11 月 2 日至 2004 年 9 月 20 日期间建成的，按照无证办公用途价值的 85%给予补偿。

## 六、补偿方案执行

房屋征收部门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，由征收部门报请区人民政府按照方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人应在征收补偿协议签订之日起 15 日内完成移交手续。

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。

