

轨道交通 1 号线径河延伸线工程（武汉市长源食品有限责任公司）房屋征收补偿方案

轨道交通 1 号线径河延伸线工程是武汉市重点基础设施建设项目，因公共利益需要，东西湖区人民政府拟对武汉市长源食品有限责任公司的房屋及附属物实施征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《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）和《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）有关规定，结合东西湖区实际情况，依法开展房屋征收工作，保障被征收人合法权益，制定本方案。

第一部分 基本情况

一、项目名称

轨道交通 1 号线径河延伸线工程（武汉市长源食品有限责任公司）

二、项目征收范围

项目征收范围为径河街吴新干线以东，三店大道以南，顺安气体以西，三店西路以北（具体征收范围以征收范围线为准）。

三、项目调查概况

此项目涉及被征收户 1 户，征收土地面积 5996.25 平方米，用地性质为工业用地。征收总建筑面积为 6412.48 平方米，证载建筑面积为 4903.36 平方米，其中工业交通仓储用

房产证建筑面积为 2441.46 平方米，商业服务用房证载建筑面积为 898.43 平方米，办公用房证载建筑面积为 798.29 平方米，其它用房证载建筑面积为 765.18 平方米；未登记建筑 1509.12 平方米（具体数据以签订房屋征收补偿协议的的实际面积为准，据实核算）。

四、房屋征收主体

东西湖区人民政府

五、房屋征收部门

东西湖区重点项目和房屋征收管理办公室

六、房屋征收实施单位

东西湖区人民政府径河街道办事处

七、被征收人

被征收人指本项目征收红线内的房屋所有权人，即《房屋所有权证》证载的自然人或法人，为本次征收中的被征收人。

八、房地产价格评估机构的选定

征收决定公告后，房屋征收部门组织被征收人以协商方式选定房地产价格评估机构（以下简称评估机构）；协商不成的，由房屋征收部门通过组织采取抽签方式确定。采取抽签方式确定的，由公证机关现场予以公证。

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一个月内

第二部分 征收补偿方式

被征收房屋进行货币补偿，按如下方式补偿：

一、办公用房货币补偿

已登记面积货币补偿总额=房屋价值补偿+装饰装修补偿+附属设施补偿+搬迁补偿+临时安置补偿

二、商业用房、工交仓及其它用途房屋货币补偿

已登记面积货币补偿总额=房屋价值补偿+装饰装修补偿+附属设施补偿+机器设备补偿+停产停业损失补偿

第三部分 征收补偿标准

一、房屋价值补偿

被征收房屋价值由评估机构通过评估确定。

二、装饰装修补偿

装饰装修价值由评估机构通过评估确定。

三、附属设施补偿

附属设施补偿由评估机构通过评估确定。

四、搬迁补偿

搬迁费由评估机构通过评估确定。

五、临时安置补偿

征办公用房，被征收人选择货币补偿的，按证载建筑面积给予一次性3个月临时安置补偿。临时安置补偿标准，由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。

六、机器设备补偿

机器设备补偿由评估机构通过评估确定。

七、停产停业损失补偿

因征收生产经营性用房，造成被征收人停产停业损失的，按照被征收房屋评估价值的 5% 给予停产停业损失补偿。

被征收人认为其停产停业损失超过被征收房屋价值 5% 的，可提请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。

第四部分 对未经登记房屋建筑面积的认定

对取得建设工程规划许可证，且按许可内容实施建设的未经登记建筑，认定为视为合法建筑。

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，认定为历史无证房。

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，认定为视为合法建筑；对在 2004 年 9 月 20 日之前建成的超出部分面积的房屋，认定为历史无证房。

一、认定为视为合法建筑的，按照已登记合法建筑给予补偿。

二、认定为历史无证房的，按照下列标准给予补偿：

1、建成时间在 1991 年 7 月 3 日之前的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的 95% 给予补偿；

2、建成时间在 1991 年 7 月 3 日至 2004 年 9 月 20 日期间的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的 85% 给予

补偿；

3、违法建筑或超过批准期限的临时建筑，依法予以拆除，不予补偿；当事人自行拆除的，可给予自拆补助。

第五部分 其他

一、签约期限一个月（自本项目被征收房屋评估结果公告之日起计算）。

二、收取的房屋权属证件经有关部门鉴定、审核中如有虚假，所签订的补偿协议作废，被征收人应承担全部责任。

三、本方案未尽事宜，按照房屋征收与补偿有关规定执行。

四、本方案由东西湖区重点项目和房屋征收管理办公室负责解释。

武汉市东西湖区人民政府

2016年9月5日



