青山区25街坊房屋征收项目征收补偿方案

为加快旧城区改建，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青山区25街坊房屋征收项目国有土地上的房屋实施征收。该项目已纳入青山区2025年国民经济和社会发展计划,列入2024年度全市中心城区城市更新及房屋征收计划。青山区政府拟对25街坊国有土地上房屋实施征收，并采取预签征收补偿协议的方式予以实施。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）

（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

青山区25街坊房屋征收项目。

（二）征收目的

旧城区改建。

（三）征收范围

位于青山区新沟桥街，东临工业三路，南临冶金大道，西临工业二路，北临冶金一街（详见征收范围图）。

（四）调查概况

本项目占地面积约53885.82平方米（最终以实测为准），征收总户数约1422户、征收房屋建筑面积约97943.66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新沟桥街道办事处。

（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

本项目预评估时点为《采取预签征收补偿协议方式实施房屋征收的公告》之日，正式评估时点为房屋征收决定公告之日。

（十）征收签约期限

本项目预签约期限为6个月，自被征收房屋预评估结果公布之日起计算。正式签约期3个月，自被征收房屋正式评估结果公告之日起计算。

三、住宅房屋补偿

（一）补偿方式和被征收房屋价值补偿

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。征收公有住宅房屋，补偿方式由公有房屋承租人选择。

被征收房屋和产权调换房屋的价值由本项目评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

1.货币补偿：

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。

2.房屋产权调换：

（1）被征收人、公有房屋承租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，并与被征收人结算被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

（2）被征收人选择产权调换的，给予建筑面积补助，补助标准为被征收房屋建筑面积的12%。

建筑面积补助费＝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）×12%×产权调换房结算单价（如产权调换房单价低于被征收房屋评估价，按被征收房屋评估价计算）。

（3）产权调换方式及选房原则：

征收个人住宅房屋、公有住宅房屋，依据被征收房屋所有权证，按照“一证一套”（产权共有的视为“一证”）选取产权调换房屋，本着先签约、先搬迁、先选房的原则确定选房顺序。

（4）产权调换房源：

南干渠项目（名称暂定）：①位于青山区23街坊，产权调换房套数：263套，户型：二室二厅、三室二厅、四室二厅，建筑面积：68平方米至130平方米（最终以房屋管理部门实测为准）；

②位于青山区31街坊，产权调换房套数：356套，户型：二室一厅、二室二厅、三室二厅、四室二厅，建筑面积：60平方米至130平方米（最终以房屋管理部门实测为准）。

23街坊产权调换房源为现房，31街坊产权调换房源交房期预计为2个月。上述房源交房标准为毛坯房。

本项目允许被征收人产权调换房屋在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）以上扩大建筑面积30平方米以内（含建筑面积补助），实际选房面积按照房屋设计情况就近靠档。因建筑结构不可分等原因，选房的最终面积以实际交付的房屋为准。

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）部分，产权调换房结算单价为15800元/平方米；扩大建筑面积在20平方米以内的（含建筑面积补助），产权调换房结算单价为15800元/平方米；20平方米（不含）至30平方米，产权调换房结算单价为18800元/平方米；超过30平方米（不含），产权调换房结算单价为20606元/平方米。

个人住宅房屋被征收人选择南干渠项目产权调换房的，给予产权调换房补助，补助标准为1500元/平方米。

产权调换房补助费＝被征收房屋证载建筑面积×补助标准。

（5）房屋征收部门根据征收工作实际需要可提供的其他房源。

3.货币补充性房源：

（1）七星·富利天城，位于青山区临江南街与武丰一路交汇处。户型:二室二厅，建筑面积为76平方米、94平方米至96平方米（最终以房屋管理部门实测为准），现房，交房标准为毛坯房，结算均价为13500元/平方米。

（2）融创临江府，位于青山区抚顺街与建设四路交汇处。户型:三室二厅，建筑面积约为94平方米、119平方米（最终以房屋管理部门实测为准），现房，交房标准为毛坯房，结算均价为18600元/平方米。

（3）杨春湖畔，位于洪山区杨春湖公园以北，友谊大道以南。户型:二室二厅，建筑面积为78平方米左右（最终以房屋管理部门实测为准），现房，交房标准为全装修房，杨春湖畔房源结算均价为16000元/平方米（单价组成：毛坯房单价为13500元/平方米、全装修单价为2500元/平方米）或结算均价为17040元/平方米（单价组成：毛坯房单价为14540元/平方米、全装修单价为2500元/平方米）。

（4）城投·秀水青城，位于青山区和平大道与建设十一路交汇处。户型:三室二厅，建筑面积约为107平方米至132平方米（最终以房屋管理部门实测为准），现房，交房标准为毛坯房，结算均价为12800元/平方米。

（5）15街滨江学院，位于青山区15街坊。户型:二室二厅、三室二厅，建筑面积约为82.39平方米至122.81平方米（最终以房屋管理部门实测为准），现房，交房标准为毛坯房，结算均价为15500元/平方米。

1. 水星城，位于盘龙城。户型:二室二厅、三室二厅，建筑面积约为92.93平方米至134.53平方米（最终以房屋管理部门实测为准），现房，交房标准为全装修房，结算均价为10500元/平方米（单价组成：毛坯房单价为8500元/平方米、全装修单价为2000元/平方米）。

（7）金科城，位于洪山区大洲村（K2地块）。户型:三室二厅，建筑面积为112平方米至141平方米（最终以房屋管理部门实测为准），现房，交房标准为毛坯房，结算均价为17900元/平方米。

个人住宅房屋被征收人选择以上补充性房源的，按照货币方式补偿，给予3个月临时安置补偿费。

（8）大华·滨江天地铂金郦府，位于青山区旅大街21号。房源套数：25套，户型为二室二厅，建筑面积为65平方米至81平方米（最终以房屋管理部门实测为准），现房，交房标准为毛坯房，结算单价为16000元/平方米。

个人住宅房屋被征收人选择大华·滨江天地补充性房源的：

①按照货币方式补偿，给予3个月临时安置补偿费。

②按照被征收房屋价值补偿费12%的标准给予货币补助。

③不享受个人住宅房屋签约奖励。

（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：

1.公有房屋承租人选择货币补偿：

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。

2.公有房屋承租人选择房屋产权调换：

公有房屋承租人选择房屋产权调换的，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。

（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每户1600元。

（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。

被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，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。

被征收人、公有房屋承租人选择产权调换的，其临时安置补偿费从被征收人签约搬迁腾退之日起至产权调换房屋交付时止。签署补偿协议时约定过渡期限，并按约定的过渡期限预付临时安置补偿费，交房时多退少补。超过补偿协议约定的过渡期限，产权调换房屋还未交付的，房屋征收部门按照增加50%的标准支付临时安置补偿费。

征收个人住宅房屋，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）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。

（五）补助

1.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，按照被征收房屋价值补偿费20%的标准给予货币补助。征收直管公房、自管公房的货币补助款支付给公有房屋承租人。

2.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。

3.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。

（2）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的，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）。

4.个人住房困难补助：

征收个人住宅或者公有住宅房屋，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）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%。

5.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本项目评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

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。

1.货币补偿：

被征收人选择货币补偿的，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.房屋产权调换：

（1）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，并与被征收人结算被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

（2）非住宅产权调换房源：

非住宅产权调换房（商业服务、办公）分别位于南干渠35街坊项目、招商·一江璟城。南干渠35街坊项目为现房，交房标准均为毛坯；招商·一江璟城为现房，交房标准均为毛坯。

（二）直管、自管公有非住宅房屋补偿

被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止，房屋征收部门对被征收人按被征收房屋价值补偿费的30%予以补偿，对公有房屋承租人按被征收房屋价值补偿费的70%予以补偿。

被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人签订房屋产权调换协议，产权调换房屋由原公有房屋承租人承租，被征收人应与原公有房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

（三）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。选择产权调换的，按评估确定的搬迁补偿费双倍计算。

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。

（四）临时安置补偿

征收办公用房及其他非生产经营性用房，选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当支付临时安置补偿费。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。

（五）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,选择产权调换的，停产停业期限按照过渡安置期限计算。

五、房屋附属设施补偿

（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，委托本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，由本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10%的标准给予奖励。

凡在签约期限内选择产权调换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2%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，给予签约奖励其标准为：

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20000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40000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80000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160000元/户。

1. 预签征收补偿协议有关事宜

（一）在预签约期限内，预签约比例达到85%及以上的，青山区人民政府作出房屋征收决定并公告后，预签的征收补偿协议生效；预签约比例未达到85%的，终止实施预签征收补偿协议方式的房屋征收。

（二）预签的征收补偿协议涉及的被征收房屋价值，按照预评估房屋价值确定。房屋征收决定作出之后，如正式评估价高于预签约评估价，房屋征收部门向被征收人、公有房屋承租人支付评估差价；如正式评估价低于预签约评估价，则按预评估价格结算补偿费用。

八、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：青山区25街坊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

0 2025年6月30日

附件

青山区25街坊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,结合项目实际，制定本细则。

**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** 由个人建造的未经登记建筑权利人提出认定申请，提交有关未经登记建筑建造资料，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，街道依据申请核查有关资料，确定未经登记建筑建造年限。

**第三条** 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。

**第四条** 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，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），被征收人、公有房屋承租人自行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，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。

**第七条** 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,参照本细则第四条、第五条、第六条执行。

**第八条** 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。

**第九条** 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。