

关于《轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块公建单位）房屋征收补偿方案（征求意见稿）》公开征求意见情况及征收补偿方案修改意见的公告

《轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块公建单位）房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《征收补偿方案（征求意见稿）》）已向被征收人及社会公众公开征求意见。区房屋征收管理部门汇总归纳被征收人和社会公众的意见及建议，区人民政府进行了认真研究。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征收条例》）、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（以下简称《湖北省实施办法》）、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（以下简称《武汉市实施办法》）、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》（以下简称《操作指引》）等相关规定，现将征求意见情况和征收补偿方案修改情况予以公告。

一、征求意见情况

在征求意见期限内，征收工作人员通过上门方式发放《征收补偿方案（征求意见稿）》征求意见表，收回意见表 5 份（省农科院本院 1 份，征收范围内省农科院下属站所 4 份），0 户未提交意见。被征收人提出 15 条意见和建议如下：

(一)被征收人提出“征收房屋建筑面积约 10305 m²，数据不准确。省农科院南湖站提供的资产数据约 11248 m²（办公房约 8000 m²、住宅房约 3248 m²），应以院南湖站提供的资产数据为准”的问题；

(二)被征收人要求“征收方案中提及的公建单位被征收人 1 户最终应经院南湖站公示确认为准”的问题；

(三)被征收人提出“该房屋存在公有房屋承租人，待南湖站公示确认无误，以南湖站提供的名单为准，征收补偿款 10%归南湖站所有，承租人可以享受征收补偿款 90%”的问题；

(四)被征收人提出“被征收人选择产权调换的，将与被征收人计算、结清被征房屋价值与产权调换房屋价值差价”与《轨道交通 12 号线板桥停车场省农科院土地征用和房屋征收补偿框架协议》约定不符，建议修改为框架协议表述“同等建筑面积就近实物还建”的问题；

(五)被征收人提出“产权调换房屋菁英城较偏远，在省农科院周边 2 公里内调换，如碧乐城、揽胜汇、中建福地中心、幸福佳苑”的问题；

(六)被征收人要求“货币方式下临时安置补偿条款中，征收非生产经营性用房，一次性给予被征收人 3 个月的临时安置补偿费不合理，3 个月远少于征收施工还建的周期，应按实际安置的周期给予补偿”的问题；

(七)被征收人提出“地面附着物、青苗及蔬菜大棚补偿条款中，‘具体补偿对象由省农科院或书面授权委托机构提供的名

单为准’建议修改为‘地面附着物、青苗及蔬菜大棚，属于省农科院的，具体补偿对象由省农科院或书面授权委托机构提供的名单为准；其他不属于省农科院的，由街道、社区确认即可’；站所补充提出常规农作物与科研试验用的科研材料不能对等评估。建议将相关表述修改为：地面非科研性质附着物、青苗及蔬菜大棚补偿”的问题；

（八）被征收人提出“科研损失补助标题建议修改‘为科研及配套附属设施补偿。对造成的损失给予补助。具体科研损失补助标准以相关框架协议约定为准’建议修改为‘对造成的损失给予补偿。具体补偿由洪山区相关部门和省农科院授权单位共同确定清单、选取第三方评估机构进行评估、协商签订补偿协议。涉及科研构筑物及设备设施可采取异地搬迁、异地还建方式进行补偿’；站所补充提出建议将‘科研损失补助’修改为‘其他可预见性损失补偿’，正在试验进行中的农作物等科研材料，由具体实施单位提供试验依据和对照材料由专家组进行评估，按照专家组评审或鉴定的结果进行补偿”的问题；

（九）被征收人要求“产权调换方式签约搬迁奖按被征收房屋价值的0.1%给予标准过低，建议参照前期征收项目，按照被征收房屋的1-5%标准执行”的问题；

（十）被征收人要求“未经登记建筑的证明材料提交的资料需省农科院上级主管部门盖章确认和上级资产备案登记部门盖章确认，建议修改为：涉及建筑为省农科院所属的国有资产，由省农科院书面授权委托机构提供国有资产登记卡等相关证明材

料，报上级单位湖北省农业科学院确认”的问题；

（十一）被征收人要求“未经登记建筑细则中，经认定为2004年9月20日以后建成的建筑依法拆除，不予补偿，建议修改为：在2004年9月20日以后建成的省农科院所属建筑，省农科院或书面授权委托机构能够提供资产卡片且在资产目录内的建筑，应当视同为历史遗留未经登记建筑予以补偿”的问题；

（十二）被征收人提出“未经登记建筑认定结果，公示期不少于5个工作日期限太短，建议增加到15个工作日”的问题；

（十三）被征收人提出“《房地产价格咨询意见》中住宅房地产价格9700元/m²、办公房地产价格7300元/m²较低，建议参照周边类似房地产市场价格予以评估”的问题；

（十四）被征收人提出“因协议签订决策流程涉及部门较多，方案中载明的签约期一个月时间不够，建议将签约时间改为两个半月”的问题；

（十五）被征收人提出“尽快落实与我院相关研究所、试验站签订地面附着物、科研及配套附属设施补偿协议；加快推进13宗89亩边角用地收储工作，启动征地程序；加快推进邻近板桥停车场东北侧的南湖六库37亩土地区域整治工作，提出具体方案”的问题。

二、对被征收人意见的回复

（一）关于“被征收人提出：征收房屋建筑面积约10305 m²，数据不准确。省农科院南湖站提供的资产数据约11248 m²（办公房约8000 m²、住宅房约3248 m²），应以院南湖站提供的资产数

据为准的问题”意见的回复

根据《武汉市实施办法》第二十二条：“……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。”和《操作指引》第二十四条：“房屋征收部门应当委托有资质的测绘单位对未经登记建筑土地房屋面积进行测量，绘制未经登记建筑现状图，并拍照留证。未经登记建筑的土地房屋面积根据测绘单位出具的测绘报告予以确定。”的规定，被征收房屋均为未取得房屋权属登记证书的未经登记建筑，其面积均由测绘机构测绘得出。《征收补偿方案（征求意见稿）》中列出的面积数据是前期经测绘机构测量的面积，南湖站指出其数据存在误差，对未经登记建筑或构筑物面积有异议，在确有证据证明误差较大的情况下，可组织房屋测量单位重新测量，后期再配合进行建筑认定工作，最终以该项目审计机构审核确定的建筑面积为准。

（二）关于“被征收人要求征收方案中提及的公建单位被征收人1户最终应经院南湖站公示确认为准的问题”意见的回复。

本项目《征收补偿方案（征求意见稿）》已载明以省农科院出具的正式书面授权文书为准。因征收范围内的土地及房屋权属为省农科院或其下属站所，且土地上建筑物均为未经登记建筑，暂且未收到授权书，以及未完成建筑权属认定工作，后期若省农科院书面授权下属站所完成补偿协议的签订，则以院方或授权下属站及所公示确认为准。相关描述已在修改意见稿中完善。

(三)关于“被征收人提出该房屋存在公有房屋承租人,待南湖站公示确认无误,以南湖站提供的名单为准,征收补偿款10%归南湖站所有,承租人可以享受征收补偿款90%的问题”意见的回复

根据被征收人提出的意见,对《征收补偿方案(征求意见稿)》进行了修改调整。具体详见《征收补偿方案(修改意见稿)》。

(四)关于“被征收人提出选择产权调换的,将与被征收人计算、结清被征房屋价值与产权调换房屋价值差价与《轨道交通12号线板桥停车场省农科院土地征用和房屋征收补偿框架协议》约定不符,建议修改为框架协议表述‘同等建筑面积就近实物还建’的问题”意见的回复

根据《征收条例》(国务院令590号)第二十一条:“被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。被征收人选择房屋产权调换的,市、县级人民政府应当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。……。”的规定,征收补偿方案中的表述是国家征收政策法条明文规定。因此,《征收补偿方案(征求意见稿)》的表述与《框架协议》相关内容相同。同时,《征收补偿方案(征求意见稿)》中增加了“价值对等原则实施产权调换”和“经协商确认产权调换房源,以下列原则实施产权调换,并互结差价”等供其选择。

(五)关于“被征收人提出产权调换房屋菁英城较偏远,在省农科院周边2公里内调换,如碧乐城、揽胜汇、中建福地中心、

幸福佳苑的问题”意见的回复

根据《征收条例》（国务院令 590 号）第二十一条：“……。因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋”的规定，本项目并非旧城区改建项目，无法提供就近产权调换房屋。依据《征收补偿方案（征求意见稿）》载明，被征收人可以自行选择产权调换房屋，具体位置与征收实施单位协商确定。也可以选择货币补偿方式，若选择货币补偿方式，可自行购买房源，在具体实施过程中，被征收人采购房源的资金可以在补偿协议中约定采取委托支付方式处理，由项目实施单位从被征收人应得补偿款中代为支付房源款。若被征收人采购的房源价值低于被征收房屋价值，则购买的房源面积将超出原被征收房屋面积。

（六）关于“被征收人要求货币方式下临时安置补偿条款中，征收非生产经营性用房，一次性给予被征收人 3 个月的临时安置补偿费不合理，3 个月远少于征收施工还建的周期，应按实际安置的周期给予补偿的问题”意见的回复

根据《武汉市实施办法》第二十八条：“征收住宅房屋、办公用房及其他非生产经营性用房……选择货币补偿的，房屋征收部门应当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”。《征收补偿方案（征求意见稿）》载明的给予 3 个月临时安置补偿费系征收政策规定，按照实际安置周期给予补偿缺乏依据。

（七）关于“被征收人提出地面附着物、青苗及蔬菜大棚补偿条款中，具体补偿对象由省农科院或书面授权委托机构提供的名单为准，建议修改为‘地面附着物、青苗及蔬菜大棚，属于省农科院的，具体补偿对象由省农科院或书面授权委托机构提供的名单为准；其他不属于省农科院的，由街道、社区确认即可’；站所补充提出常规农作物与科研试验用的科研材料不能对等评估。建议将相关表述修改为：地面非科研性质附着物、青苗及蔬菜大棚补偿的问题”意见的回复。

项目红线范围内的土地使用权人为省农科院，有义务对土地进行管理，未经准许其他人无权在土地上进行种植活动。对不属于省农科院的，省农科院或书面授权委托机构可不提供名单，但有义务配合进行认定工作。根据被征收人提出的意见，对《征收补偿方案（征求意见稿）》进行了修改调整。具体详见《征收补偿方案（修改意见稿）》。

关于地面非科研性质附着物相关描述，方案中对于可以通过评估进行补偿的附属物给予补偿，对科研损失给予了科研损失补助，对于具有科研价值的可以异地搬迁的相关材料、设施设备给予了搬迁补偿，已经充分保障了被征收人的权益。

（八）关于“被征收人提出‘科研损失补助标题建议修改为科研及配套附属设施补偿。对造成的损失给予补助。具体科研损失补助标准以相关框架协议约定为准’建议修改为‘对造成的损失给予补偿。具体补偿由洪山区相关部门和省农科院授权单位共同确定清单、选取第三方评估机构进行评估、协商签订补偿协议。

涉及科研构筑物及设备设施可采取异地搬迁、异地还建方式进行补偿；站所补充提出建议将‘科研损失补助’修改为‘其他可预见性损失补偿’，正在试验进行中的农作物等科研材料，由具体实施单位提供试验依据和对照材料由专家组进行评估，按照专家组评审或鉴定的结果进行补偿的问题”相关意见的回复。

《征收补偿方案（征求意见稿）》中描述的“科研损失补助”是经省市区人民政府与省农科院几方多次沟通协商确定，并在区政府与省农科院双方签订的《框架协议》已载明，无法进行修改。

关于“正在试验进行中的农作物等科研材料，由具体实施单位提供试验依据和对照材料由专家组进行评估，按照专家组评审或鉴定的结果进行补偿”，《征收补偿方案（征求意见稿）》针对地面上附着物给予了附属物补偿、搬迁补偿和科研损失补助，已经充分保障了被征收人的权益。

（九）关于“被征收人要求产权调换方式签约搬迁奖按被征收房屋价值的0.1%给予标准过低，建议参照前期征收项目，按照被征收房屋的1-5%标准执行的问题”意见的回复

根据《武汉市操作指引》“第五十五条：实施房屋征收，可以对按期签约、搬迁的被征收人、公有房屋承租人给予适当奖励。奖励的具体标准由区人民政府制定”，《征收补偿方案（征求意见稿）》中给予签约搬迁奖励符合政策规定。

（十）关于“被征收人要求‘未经登记建筑的证明材料提交的资料需省农科院上级主管部门盖章确认和上级资产备案登记部门盖章确认’建议修改为‘涉及建筑为省农科院所属的国有资

产，由省农科院书面授权委托机构提供国有资产登记卡等相关证明材料，报上级单位湖北省农业科学院确认’的问题”意见的回复

根据被征收人提出的意见，对《征收补偿方案（征求意见稿）》进行了修改调整。具体详见《征收补偿方案（修改意见稿）》。若后期经审查反馈出的问题，由提供资产证明的盖章单位承担相应的责任。

（十一）关于“被征收人要求‘未经登记建筑细则中，经认定为2004年9月20日以后建成的建筑依法拆除，不予补偿’建议修改为‘在2004年9月20日以后建成的省农科院所属建筑，省农科院或书面授权委托机构能够提供资产卡片且在资产目录内的建筑，应当视同为历史遗留未经登记建筑予以补偿’的问题；”意见的回复

《征收补偿方案（征求意见稿）》附件2第七条：“……对于未经登记建筑的认定，取得建筑规划许可证且按照许可内容建设的未经登记建筑，或者省农科院上级主管部门盖章确认和其上级资产备案登记部门盖章确认的证明，可认定为未经登记的合法建筑”。省农科院应按照未经登记建筑补偿处理意见积极主动配合进行建筑认定工作，完善相关手续。《征收补偿方案（征求意见稿）》与建议中所述并不冲突。

（十二）关于“被征收人提出未经登记建筑认定结果，公示期不少于5个工作日期限太短，建议增加到15个工作日的问题”意见的回复

根据《征收补偿方案（征求意见稿）》附件2第4条已载明：“根据项目实际，公示期不少于5个工作日，公示期内未经登记建筑相关权利人如提出书面异议，狮子山街道办事处应再次调查核实并公示核实后的调查结果”，与建议并不相冲突。

（十三）关于“被征收人提出《房地产价格咨询意见》中住宅房地产价格9700元/m²、办公房地产价格7300元/m²较低，建议参照周边类似房地产市场价格予以评估”的问题”意见的回复

根据《武汉市操作指引》第三十条：“拟订征收补偿方案之前，房屋征收部门应当委托房地产价格评估机构对拟征收范围内被征收房屋类似房地产市场价格进行预评估。房地产价格评估机构应当出具被征收房屋类似房地产市场价格咨询意见”，被征收房屋类似房地产市场价格咨询意见仅供被征收人参考，并非被征收房屋的正式评估价格。待本项目征收决定作出后，将依法选定具有相应资质的评估机构，并组织对被征收房屋的价值进行评估，最终补偿价格以正式评估结果为准。

（十四）关于“被征收人提出因协议签订决策流程涉及部门较多，方案中载明的签约期一个月时间不够，建议将签约时间改为两个半月的问题”意见的回复

根据被征收人提出的意见，结合实际情况，对《征收补偿方案（征求意见稿）》进行了修改调整。具体详见《征收补偿方案（修改意见稿）》。

（十五）关于“被征收人提出‘尽快落实与我院相关研究所、试验站签订地面附着物、科研及配套附属设施补偿协议；加快推

进 13 宗 89 亩边角用地收储工作，启动征地程序；加快推进邻近板桥停车场东北侧的南湖六库 37 亩土地区域整治工作，提出具体方案’的问题”意见的回复

关于尽快落实与我院相关研究所、试验站签订地面附着物、科研及配套附属设施补偿协议事项，在房屋征收决定作出依法选定评估机构后，组织实施签约时，即可按相关要求完成。

省农科院反馈其他的建议事项与《征收补偿方案（征求意见稿）》无关，相关事项需在后期逐一推进。

三、方案修改情况

依据《征收条例》、《湖北省实施办法》、《武汉市实施办法》及《操作指引》的有关规定和项目实施单位及被征收人提出的意见，区人民政府已对《征收补偿方案》作出修改。现将《轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块公建单位）房屋征收补偿方案（修改征求意见稿）》在征收范围内予以公告，请被征收人悉知。

附件：《轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块公建单位）房屋征收补偿方案（修改征求意见稿）》

武汉市洪山区人民政府

2025 年 5 月 23 日