

关于《轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块个人部分）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（省农科院地块个人部分）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 93 份（包含土地使用权属单位省农科院下属站所南湖试验站），收回意见表 84 份，9 户未提交意见。被征收人提出的意见建议，经归纳总结共 15 条如下：

（一）被征收人提出“房屋的综合评估单价过低，诉求按照周边类似房地产市场价格进行评估”的问题；

（二）被征收人提出“根据《武汉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》，按照房屋重置价值补偿的范围为构筑物，构筑物的界定为不具有居住功能的附属建筑，征收方案将04年之前建立的房屋按照重置价格补偿，违反该法律规定。2004年之前的历史遗留未经登记的房产均属于合法房产，根据《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》，对2004年9月20日之前未经登记房屋补偿标准不认可，诉求参照历史遗留未经登记建筑补偿标准给予补偿，扣减土地价值；对于2004年之后的未经登记建筑物，参照省农科院瑶苑的补偿标准。根据2021年11月17日发布的征收意见稿方案进行补偿，该方案同样是依法依规发布的，但政府部门现在出具新的方案明显低于该方案标准，未对更改原因作出合理解释”的问题；

（三）被征收人提出“关于方案中载明的2004年之后未经登记房屋属于被征收人及其配偶唯一住房给予的困难户搬迁补助太低，诉求给予一定的遣散费及装修补偿，以缓解过渡期压力，补偿安置应至少保障现有的基本生活水平不降低”的问题；

（四）被征收人提出“省农科院地块地铁12号线板桥停车场项目补偿标准太低，诉求参照省农科院地块其他征收项目补偿标准进行补偿”的问题；

(五) 被征收人提出“关于征求意见稿中载明的货币补助及签约奖励过低, 诉求参照省农科院地块其他征收项目的补偿标准予以补偿, 按房屋价值的 20% 给予货币补助、按房屋价值的 10% 给予签约奖励”的问题;

(六) 被征收人提出“有证房屋的封闭阳台补偿标准在方案中未载明的问题和房屋产权存在阳台部分, 该部分在计入房产面积时按 1/2 比例, 但实际上该部分已经封闭, 在征收时应按照全部面积 1:1 计算产权面积”的问题;

(七) 被征收人提出“湖北有机生物肥料有限责任公司提出其与省农科院是合作关系, 不是租赁关系, 其在省农科院土地上的房屋不应简单归结为违法建筑, 希望考虑到实际情况参照历史遗留未经登记建筑补偿标准给予补偿。其厂房为 90 年代所建, 因年久失修于 2004 年后重建, 所建厂房应按年限方式计算补偿; 省农科院出售的 1000 多平米的厂房、宿舍, 这部分建筑物的征收补偿应按照农科院合法产权的建筑物进行处置; 为解决员工住房问题, 2005 年修建了员工宿舍作为福利, 此部分房屋符合困难群体搬迁补助政策, 恳请按此政策执行。其企业拆迁停业后复工所需手续繁杂, 诉求停产停业损失补偿时间保守预估需要一年以上; 停产停业后员工属于失业状态, 生存困难需要帮扶, 公司技术人员和 30 多年经验的老员工要安置好, 希望为其解决实际困难”的问题;

(八) 被征收人提出“征收补偿应按国家政策, 进行先补偿

后拆迁的原则”的问题；

（九）被征收人提出“关于2004年9月20日之前未经登记的房产，以历史还原图做为证据来判断的做法不认可，历史还原图作为依据，有人为主观判断意识存在，征收方并没有提供原始的历史影像资料，违背了公开、公平的原则”的问题；

（十）被征收人提出“被征收人92户的认定，征收方应公示被征收人的户数名单”的问题；

（十一）被征收人提出“房屋征收的价值仅对房屋部分的补偿，将房屋所占地地使用价值亦要求房屋征收被补偿人支付费用给省农科院不合理，应由征收部门自行对省农科院的土地价值进行补偿，不应由房屋被征收人进行补偿”的问题；

（十二）被征收人提出“未写明无证房屋面积如何认定系权属人及配偶唯一住宅，未写明认定条件、认定时间的具体标准”的问题；

（十三）被征收人提出“方案未写明不足40平方米建筑面积的保底政策”的问题；

（十四）省农科院提出“关于未经登记建筑的调查及认定，建议未经登记建筑的调查，由项目实施单位委托有资质的调查单位对未经登记的建筑进行调查，并对房屋进行编号、拍照、留证后汇总相关资料。未经登记建筑的房屋所有人，先自行举证，再经街道、社区、调查机构及征收代办机构四方认定（含本项以下所有认定工作）”的问题；

(十五) 省农科院提出“证载房屋及经认定为合法建筑房屋的垂直投影土地面积价值需省农科院提供放弃说明后，则按下列标准且符合的内容对应给予补偿，不予扣除土地价值。建议：按省农科院地块其他项目征收补偿标准依法依规执行”的问题。

二、对被征收人意见的回复

(一) 关于“被征收人提出房屋的综合评估单价过低，诉求按照周边类似房地产市场价格进行评估的问题”意见的回复

根据《操作指引》第三十条：“拟定征收补偿方案之前，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。

(二) 关于“被征收人提出根据《武汉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》，按照房屋重置价值补偿的范围为构筑物，构筑物的界定为不具有居住功能的附属建筑，征收方案将04年之前建立的房屋按照重置价格补偿，违反该法律规定。2004年之前的历史遗留未经登记的房产均属于合法房产，根据《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》，对2004年9月20日之前未经登

记房屋补偿标准不认可，诉求参照历史遗留未经登记建筑补偿标准给予补偿，扣减土地价值；对于 2004 年之后的未经登记建筑物，参照省农科院瑶苑的补偿标准的问题。根据 2021 年 11 月 17 日发布的征求意见稿方案进行补偿，该方案同样是依法依规发布的，但政府部门现在出具新的方案明显低于该方案标准，未对更改原因作出合理解释”意见的回复。

根据《操作指引》第二十八条“2004 年 9 月 20 日前建成的未经登记建筑的处理办法，由市房屋征收部门另行制定。”的规定，市相关部门发布了《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》，该指导意见第十二条“本意见仅供各区考参，不作为区政府决策依据”的规定，区政府依据该规定于 2025 年 6 月 2 日召开了第 125 次常务会研究通过并公示了《轨道交通 12 号线项目洪山区段板桥停车场（省农科院地块个人部分）房屋征收补偿方案（征求意见稿）》，该方案中的未经登记建筑认定处理办法通过区政府集体研究决策而定。因此被征收人认为“征收方案将 2004 年之前建成的房屋按照重置价格补偿，违反该法律规定”属于政策理解有误，补偿方案规定事项并不违反上述规定。

而且，前期省农科院提供了征收范围内的国有土地使用证，该权证载明征收范围内的国有土地使用权属其所有。因其地面上房屋（分四类：农科院单位房屋、个人有证房屋及个人 2004 年 9 月 20 日以前的未经登记房屋和其时间以后建成的房屋）所占土地

使用权人为省农科院，省农科院（或其下属站所）未曾出具放弃个人 2004 年 9 月 20 日以前的未经登记房屋所占土地价值补偿相关书面说明文书及相关约定，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十四条：“国家实行房地产价格评估制度。房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。”的规定，基准地价（标定地价）的土地价值补偿均由证载人所得，剩下房屋的重置价格应由房屋所有权人所得，因此在项目实施征收补偿过程中，由评估机构对个人 2004 年 9 月 20 日以前的未经登记房屋只能采取房地分估的办法给予补偿，符合相关规定，该时间之后的房屋不予补偿符合《武汉市实施办法》、《操作指引》等相关政策规定。

按照规定经认定建成时间在 2004 年 9 月 20 日之后的依法予以拆除，不能给予补偿，提出参照省农科院瑶苑的补偿标准，尚无政策规定可执行。

关于 2021 年 11 月 17 日发布的征收意见稿方案，在 2021 年 11 月 23 日发出了征求意见终止公告并公示，相关事项已在公告中载明。

（三）关于“被征收人提出关于方案中载明的 2004 年之后未经登记房屋属于被征收人及其配偶唯一住房给予的困难户搬迁补助太低，诉求给予一定的遣散费及装修补偿，以缓解过渡期压

力，补偿安置应至少保障现有的基本生活水平不降低的问题”意见的回复

区政府在执行政策规定的同时，考虑到经认定后部分房屋不能给予价值补偿的被征收人群体属于困难群体，按照《湖北省实施办法》第三十条“市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对有特殊困难的被征收人给予补助，对按期签约、搬迁的被征收人给予奖励。”的规定，特殊困难补助具体标准并没有明确规定，给予遣散费在现行政策规定中尚无依据。装修补偿依附于房屋价值可以补偿，经认定后房屋价值无法获得补偿的，装修价值亦无法给予。

（四）关于“被征收人提出省农科院地块地铁12号线板桥停车场项目补偿标准太低，诉求参照省农科院地块其他征收项目补偿标准进行补偿的问题”意见的回复

该《征收补偿方案（征求意见稿）》结合项目实际设置了各项补偿、补助内容及标准，全区或全市各项目均是“一案一策”，征求意见期间被征收人提出征求意见方案中遗漏属于政策范围内的补偿、补助或奖励的，经研究和核实后，可采纳并在正式方案修改完善，但提出参照其他项目标准，尚无政策规定可执行。

（五）关于“被征收人提出征求意见稿中载明的货币补助及签约奖励过低，诉求参照省农科院地块其他征收项目的补偿标准予以补偿，按房屋价值的20%给予货币补助、按房屋价值的10%给予签约奖励的问题”意见的回复

根据《武汉市实施办法》第三十八条：“对按期签约、搬迁的被征收人或者公有房屋承租人，房屋征收部门应当给予搬迁奖励。具体奖励标准由各区人民政府确定”和第三十九条：“征收个人住宅房屋，被征收人或者公有房屋承租人选择货币补偿的，房屋征收部门可按照不超过被征收房屋价值 20% 的标准给予补助，具体标准由各区人民政府制定”的规定，选择货币补偿方式的个人住宅房屋被征收人，区政府在方案中设定的货币补助标准和签约奖励，符合政策规定。

（六）关于“被征收人提出有证房屋的封闭阳台补偿标准在方案中未载明的问题和房屋产权存在阳台部分，该部分在计入房产面积时按 1/2 比例，但实际上该部分已经封闭，在征收时应按照全部面积 1:1 计算产权面积的问题”意见的回复

封闭阳台的补偿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）》。

按照住建部《建筑工程建筑面积计算规范》第 3.0.21 条“在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的阳台，应按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积”的规定，该部分在计入房产面积时已按 1/2 比例计入证载面积，再要求按照全部面积 1:1 计算产权面积无政策依据，且属于重复补偿。

（七）关于“被征收人湖北有机生物肥料有限责任公司提出

其与省农科院是合作关系，不是租赁关系，其在省农科院土地上的房屋不应简单归结为违法建筑，希望考虑到实际情况参照历史遗留未经登记建筑补偿标准给予补偿。其厂房为 90 年代所建，因年久失修于 2004 年后期重建，所建厂房应按年限方式计算补偿；省农科院出售的 1000 多平米的厂房、宿舍，这部分建筑物的征收补偿应按照农科院合法产权的建筑物进行处置；为解决员工住房问题，2005 年修建了员工宿舍作为福利，此部分房屋符合困难群体搬迁补助政策，恳请按此政策执行。其企业拆迁停业后复工所需手续繁杂，诉求停产停业损失补偿时间保守预估需要一年以上；停产停业后员工属于失业状态，生存困难需要帮扶，公司技术人员和 30 多年经验的老员工要安置好，希望为其解决实际困难的问题”意见的回复。

关于“2004 年 9 月 20 日之前建成的部分房屋参照历史遗留未经登记建筑补偿标准给予补偿”的建议，同第二条回复意见。

关于“2004 年 9 月 20 日之后建成的房屋给予一定的搬迁补助及装修补偿”的意见，按照规定经认定建成时间在 2004 年 9 月 20 日之后的依法予以拆除，不能给予补偿。

关于“停产停业损失补偿时间保守预估需要一年以上”的意见，根据《武汉市实施办法》第三十条：“征收生产经营性用房，造成被征收人或者公有房屋承租人停产停业损失的，应当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。……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”，被征收人选择货币补偿的，停产停业期限6个月为政策硬性规定，被征收人诉求按照一年以上进行补偿缺乏政策依据。

关于“安置技术人员及老职工、解决实际困难”意见，该意见与需要修改征收补偿方案中载明的补偿、补助条款无关，且尚无安置技术人员及老职工、解决实际困难的征收政策依据条款。

（八）关于被征收人提出“征收补偿应按国家政策，进行先补偿后拆迁的原则的问题”意见的回复

提出的意见与需要修改征收补偿方案中载明的补偿、补助条款无关。

（九）关于“被征收人提出2004年9月20日之前未经登记的房产，以历史还原图做为证据来判断的做法不认可，历史还原图作为依据，有人为主观判断意识存在，征收方并没有提供原始的历史影像资料，违背了公开、公平的原则的问题”意见的回复

根据《武汉市操作指引》第二十五条：“未经登记建筑的建设时间应当根据房屋报建审批、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”的规定，历史还原图为武汉市测绘研究院根据历史航拍影像绘制的还原测量图，其系法规政策规定的依据，用历史还原图作为建筑建设认定时间的佐证材料符合政策规定；另本项目未经登记建筑认定结果正在公示中，被征收人如持异议，可在公示期内反馈，故并未违反公平公开原则。

（十）关于“被征收人提出被征收人 92 户的认定，征收方应公示被征收人的户数名单的问题”意见的回复

提出的意见与需要修改征收补偿方案中载明的补偿、补助条款无关。后期征收完成过程中，可向征收实施单位狮子山街道办事处申请公开征收户数名单。调查结果前期已公示，现在正在公示未经登记建筑认定结果，认定结果中同样载明了相关户数及被征收人名单。

（十一）关于“被征收人提出房屋征收的价值仅对房屋部分的补偿，将房屋所占地地使用价值亦要求房屋征收被补偿人支付费用给省农科院不合理，应由征收部门自行对省农科院的土地价值进行补偿，不应由房屋被征收人进行补偿的问题”意见的回复

房地产价值包括土地价值与房屋重置价，本项目个人住宅被征收人并不享有土地使用权，若征收部门自行对省农科院的土地价值进行补偿，同时再给予房地产市场价格补偿，属于重复补偿，具体同第二条回复意见。

（十二）关于“被征收人提出未写明无证房屋面积如何认定系权属人及配偶唯一住宅，未写明认定条件、认定时间的具体标准的问题”意见的回复

项目《征收补偿方案（征求意见稿）》附件 2《未经登记建筑认定及处理办法》已对未经登记建筑的调查及认定、年限及认定和处理进行了详细说明，另本项目于《征收补偿方案（征求意见稿）》公示当天同步发布了《开展未经登记建筑认定的公告》

亦对认定时间和方式进行了公开，被征收人可前往项目现场查看咨询。

（十三）关于“被征收人提出方案未写明不足 40 平方米建筑面积的保底政策的问题”意见的回复

经调查核实，该项目中有证房屋中未有证载面积为 40 平方米以下建筑，故未将该政策纳入方案当中。

（十四）关于“被征收人提出关于未经登记建筑的调查及认定，建议未经登记建筑的调查，由项目实施单位委托有资质的调查单位对未经登记的建筑进行调查，并对房屋进行编号、拍照、留证后汇总相关资料。未经登记建筑的房屋所有人，先自行举证，再经街道、社区、调查机构及征收代办机构四方认定（含本项以下所有认定工作）的问题”意见的回复

针对提出的意见，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）》。

（十五）关于“省农科院提出证载房屋及经认定为合法建筑房屋的垂直投影土地面积价值需省农科院提供放弃说明后，则按下列标准且符合的内容对应给予补偿，不予扣除土地价值。建议：按省农科院地块其他项目征收补偿标准依法依规执行的问题”意见的回复

该建议无法采纳，同本公告第四条回复意见。根据项目实际情况，该表述在《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）》。

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（省农科院地块个人部分）房屋征收补偿方案（修改意见稿）》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（省农科院地块个人部分）房屋征收补偿方案（修改意见稿）》

武汉市洪山区人民政府

2025 年 7 月 22 日

