

关于《湖北省林业机械厂地块 (白沙滨江片 C 地块) 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

《湖北省林业机械厂地块(白沙滨江片 C 地块)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、公有房屋承租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,征收工作人员通过现场接待、上门发放等方式发放《征收补偿方案(征求意见稿)》征求意见表 220 份,收回意见表 141 份,未有过半数被征收人、公有房屋承租人认为征收补偿方案不符合房屋征收与补偿相关规定的情况。被征收人、

公有房屋承租人提出的意见建议，经归纳总结共 6 条如下：

（一）被征收人提出“要求提高整体补偿标准，具体包括被征收房屋评估价不低于 16000 元/平米，生态职业学院区域补偿价高于林业机械厂区域，同时提高装修补偿及平房补偿标准”的问题；

（二）被征收人提出“建议新增周边临江现房，同时并将‘万象公裕’纳入安置房源；同时提出现有调换房源价格偏高，请求结合被征收人实际购买能力适当下调”的问题；

（三）被征收人提出“因被征收房屋公摊面积小、安置房（多为电梯房）公摊面积大，认为现有补偿标准不足以购置同等居住条件的带公摊房屋，希望将建筑面积补助提高至 25%，或按使用面积 1:1 置换安置房（含装修费用）”的问题；

（四）被征收人提出“个人房屋签约奖励 1% 过低（周边项目约 15%），请求提高标准，货币补助 1% 标准偏低，应按被征收房屋价值的 20% 发放；非个人住宅奖励建议调整为 5-8 万元”的问题；

（五）被征收人提出“货币补助（1%）与产权调换建筑面积补助（12%）差距过大，两种补偿方式失衡，需调整缩小差距”的问题；

（六）被征收人提出“3 个月临时安置补偿期限过短，建议延长至 6 个月，并同步提高过渡费补偿标准”的问题。

二、对被征收人、公有房屋承租人意见的回复

（一）关于“被征收人提出要求提高整体补偿标准，具体包括被征收房屋评估价不低于 16000 元/平米，生态职业学院区域补

偿价高于林业机械厂区域，同时提高装修补偿及平房补偿标准”意见的回复。

根据《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，将组织被征收人、公有房屋承租人依法选定具有相应资质的评估机构，由该评估机构以征收决定作出时点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。

根据《国有土地上房屋征收评估办法》第十四条：“被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素”。被征收房屋价值是结合实际情况综合评估确定，区位、建筑结构仅是被征收房屋价值评估的部分要素，因此被征收人提出“生态职业学院区域补偿价高于林业机械厂区域”的问题，应由最终选定的评估机构依法评估确定被征收房屋价值。

根据《武汉市实施办法》第二十九条：“被征收房屋室内装饰装修价值补偿由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托按照本办法选定的房地产价格评估机构通过评估确定”，本项目《征收补偿方案（征求意见稿）》已载明：被征收房屋装修补偿

在 500 元/平方米以内的，由征收人和被征收人协商确定；协商不成的，由本项目依法选定的评估机构评估确定。

（二）关于“被征收人提出建议新增周边临江现房，同时并将‘万象公裕’纳入安置房源；同时提出现有调换房源价格偏高，请求结合被征收人实际购买能力适当下调”意见的回复。

为满足被征收人多样化的安置需求，《征收补偿方案（征求意见稿）》产权调换方式中提供了 7 处房源供被征收人选择；货币加团购商品房方式中额外提供 3 处房源供被征收人自行购买。万象公裕并非我区储备房源，征收部门无法提供。若被征收人对房源不满意的，可以选择货币方式自行购买非方案载明的房源。

根据《操作指引》第五十八条：“产权调换房屋价值由依法选定的房地产价格评估机构按照房屋征收决定公告之日的时点评估确定”，《征收补偿方案（征求意见稿）》产权调换方式中载明产权调换房屋按评估价结算，产权调换房屋价格是评估机构独立评估的结果，征收双方无法进行干预。被征收人还可以选择团购商品房中房屋均价 5500 元/平方米起的房源自行购买。

（三）关于“被征收人提出因被征收房屋公摊面积小、安置房（多为电梯房）公摊面积大，认为现有补偿标准不足以购置同等居住条件的带公摊房屋，希望将建筑面积补助提高至 25%，或按使用面积 1:1 置换安置房（含装修费用）”意见的回复。

根据《武汉市实施办法》第四十一条：“被征收住宅房屋建筑面积公摊系数低于产权调换房屋建筑面积公摊系数的，应当对

被征收人或者公有房屋承租人增加的建筑面积给予补助。建筑面积补助原则上不超过被征收房屋建筑面积的 10%。9 层及以下的被征收房屋调换为 18 层及以上建筑的,建筑面积补助原则上不超过被征收房屋建筑面积的 12%。建筑面积补助的具体标准由各区人民政府根据项目实际情况确定”,《征收补偿方案(征求意见稿)》中,住宅房屋被征收人选择产权调换方式的建筑面积补助为被征收房屋面积的 12%已是按照政策规定标准上限给予,补助标准无法突破政策限制再提高。

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。”按使用面积 1:1 置换安置房(含装修费用)实施征收补偿无政策依据。

(四)关于“个人房屋被征收人提出签约奖励 1%过低(周边项目约 15%),请求提高标准,货币补助 1%标准偏低,应按被征收房屋价值的 20%发放;非个人住宅奖励建议调整为 5-8 万元”意见的回复。

根据《武汉市实施办法》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”和《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”的规定，该《征收补偿方案（征求意见稿）》设置的各项奖励、补助内容及标准符合征收政策要求，个人住宅被征收人选择货币补偿方式的，给予不超过被征收房屋价值 20% 的货币补助是政策规定的上限标准而非强制性规定。

结合非个人住宅签约奖励标准的建议已对《征收补偿方案（征求意见稿）》进行修改调整，具体详见《征收补偿方案（修改意见稿）》

（五）关于“被征收人提出货币补助（1%）与产权调换建筑面积补助（12%）差距过大，两种补偿方式失衡，需调整缩小差距”意见的回复

根据《武汉市实施办法》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”和《武汉市实施办法》第四十一条：“……9 层及以下的被征收房屋调换为 18 层及以上建筑的，建筑面积补助原则上不超过被征收房屋建筑面积的 12%。建筑面积补助的具体标准由各区人民政府根据项目实际情况确定”，武汉市征收政策仅明确对符合条件的可以给予补助，并未对货币和产权调换两种补偿方式的差距进行规定，区政府在方案中设定的补助标准符合征收政策规定。

（六）关于“被征收人提出 3 个月临时安置补偿期限过短，

建议延长至 6 个月，并同步提高过渡费补偿标准”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或者提供周转用房。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。临时安置补偿费由按照本办法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”，住宅、办公及其它非生产经营性用房被征收人选择货币补偿的一次性支付 3 个月的临时安置补偿费；选择产权调换的，因本项目提供的产权调换房源均为现房，故临时安置补偿同货币补偿标准。临时安置补偿期限为政策明确规定，延长至 6 个月缺乏政策依据；另临时安置补偿标准由项目依法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，能够保障被征收人过渡期间基本住宿需求。

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、公有房屋承租人提出的意见，区人民政府已对《征收补偿方案》作出调整修改。现将《湖北省林业机械厂地块（白沙滨江片 C 地块）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、公有房屋承租人悉知。

附件：《湖北省林业机械厂地块（白沙滨江片C地块）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12月8日

