

关于《两湖隧道（南湖段）道路工程项目（先建地块国有土地）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

《两湖隧道（南湖段）道路工程项目（先建地块国有土地）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4份，收回意见表4份。该项目征收补偿方案征求意见稿曾在2022年6月13日至2022年7月13日征求意见期间，被征收人综合提出了4条意见和建议：

“评估价过低；生产和办公用房分开评估；法拍成交 600 万，补偿总额测算低于该价值，请政府解决问题；法拍后无法对土地开发，造成了损失，请政府给予考虑”，两次征求意见，经归纳总结被征收人提出的意见建议，共 8 条如下：

（一）被征收人湖北省狮子山强制隔离戒毒所提出“征收补偿方式选择产权调换方式，所涉及土地面积、建筑房屋、功能用地等严格遵循‘等价、等量、等质、等功能’原则，确保调换后土地及房屋的使用价值、功能完整性不低于被征收前水平；如在原址不具备还建条件时，希望将被征收土地置换至戒毒所东侧地块，但该地块需满足权属清晰无纠纷，并且符合司法行政设施规划建设规划用途，置换的土地、房产均应办理完结权属证”的问题。

（二）被征收人湖北省狮子山强制隔离戒毒所提出“土地及房屋具体面积需以项目测绘部门最终复核测绘的数据为准”的问题。

（三）被征收人湖北省狮子山强制隔离戒毒所提出“提前告知涉及戒毒所拆迁地块整体规划方案，便于提前做好相关准备工作”的问题。

（四）被征收人湖北省狮子山强制隔离戒毒所提出“为保证戒毒所各项工作有序进行，需按照先恢复用地功能，后土地征收的顺序开展工作，功能恢复包括：①合理规划隧道出入口市政道路，需确保大型警车及特种车辆进出，避免堵车问题发生；②恢复水、电、气及排水等配套市政工程；③恢复停车场使用功能，

合理规划停车场位置及出入口,满足戒毒所民警及职工停车需求;
④恢复会见楼使用功能,按照会见楼建设有关要求配齐相关设施设备,满足家属会见需要;⑤恢复仓库使用功能,按照仓库建设标准,配齐仓库设施设备,满足戒毒所物品安全存放需要”的问题。

(五)被征收人提出“被征收房屋评估价格过低”的问题。

(六)被征收人提出“厂区未办证房屋建筑年限久远,视同为未登记合法建筑”的问题。

(七)被征收人提出“生产和办公用房分开评估”的问题。

(八)被征收人提出“法拍成交600万,补偿总额测算低于该价值,请政府解决问题;法拍后无法对土地开发,造成了损失,请政府给予考虑”的问题。

二、对被征收人意见的回复

(一)关于“被征收人湖北省狮子山强制隔离戒毒所提出征收补偿方式选择产权调换方式,所涉及土地面积、建筑房屋、功能用地等严格遵循‘等价、等量、等质、等功能’原则,确保调换后土地及房屋的使用价值、功能完整性不低于被征收前水平;如在原址不具备还建条件时,希望将被征收土地置换至戒毒所东侧地块,但该地块需满足权属清晰无纠纷,并且符合司法行政设施建设规划用途,置换的土地、房产均应办理完结权属证”意见的回复。

根据《征收条例》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。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。”之规定，本项目非旧城改建项目，被征收房屋亦非个人住宅，征收部门无法在原址或就近提供产权调换房屋；为保障被征收人权利，《征收补偿方案（征求意见稿）》中提供两处房源供被征收人选择。根据《征收条例》第二十一条，非住宅被征收人选择产权调换的，需结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价，结算方式在《征收补偿方案（征求意见稿）》产权调换方式补偿内容中已明确，被征收人要求“等价、等量、等质、等功能”没有政策依据。被征收人也可以选择货币补偿方式。

（二）关于“被征收人湖北省狮子山强制隔离戒毒所提出土地及房屋具体面积需以项目测绘部门最终复核测绘的数据为准”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，本项目于2025年7月10日对项目范围内土地房屋调查结果进行了复核，并于8月15日开展了未经登记建筑认定，被征收人对土地房屋面积有疑议的，可提供相关证明材料向征收实施部门申请复核测量并配合认定，最终面积以该项目审计机构审核确定的面积为准。

（三）关于“被征收人湖北省狮子山强制隔离戒毒所提出提前告知涉及戒毒所拆迁地块整体规划方案，便于提前做好相关准备工作”意见的回复。

本项目征收系因两湖隧道道路工程项目建设需要，其整体规划方案由项目业主单位确定，与征收补偿方案无关。

（四）关于“被征收人湖北省狮子山强制隔离戒毒所提出为保证戒毒所各项工作有序进行，需按照先恢复用地功能，后土地征收的顺序开展工作，功能恢复包括：①合理规划隧道出入口市政道路，需确保大型警车及特种车辆进出，避免堵车问题发生；②恢复水、电、气及排水等配套市政工程；③恢复停车场使用功能，合理规划停车场位置及出入口，满足戒毒所民警及职工停车需求；④恢复会见楼使用功能，按照会见楼建设有关要求配齐相关设施设备，满足家属会见需要；⑤恢复仓库使用功能，按照仓库建设标准，配齐仓库设施设备，满足戒毒所物品安全存放需要”意见的回复。

该意见和建议将根据实际情况进行研究、考虑，因与征收补偿方案政策无关，故对征收补偿方案载明的补偿内容无法进行修改，《征收补偿方案（修改意见稿）》中增加了相关内容的处理意见。

（五）关于“被征收人提出被征收房屋评估价格过低”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。

（六）关于“被征收人提出厂区未办证房屋建筑年限久远，视同为未登记合法建筑”意见的回复。

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》，本项目《征收补偿方案（征求意见稿）》附件2《未经登记建筑补偿处理意见》中明确了未经登记建筑的认定方式和补偿标准，未经登记建筑经认定程序符合标准的按照方案附件进行补偿。

（七）关于“被征收人提出生产和办公用房分开评估”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，按照其房屋权属证书的的面积和用途，由本项目依法选定的评估机构评估确定补偿费。未经登记建筑，按项目《征收补偿方案（征求意见稿）》附件2《未经登记建筑补偿处理意见》中载明的未经登记建筑的认定方式和补偿标准，经认定后，分类由本项目依法选定的评估机构评估确定补偿费。

（八）关于“被征收人提出法拍成交600万，补偿总额测算低于该价值，请政府解决问题；被征收人提出法拍后无法对土地开发，造成了损失，请政府给予考虑”意见的回复。

该两个问题与征收补偿方案无关，不涉及征收补偿政策，征收补偿方案无法采纳其意见建议。

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，不涉及

征收补偿政策条款的修改，但其中戒毒所属于特殊的公共机构，承担着社会戒毒管教和医疗、社会福利等多种功能，提出并确实存在征收拆除其部分建筑对戒毒所范围有安全影响的问题，故区人民政府仅对《征收补偿方案》作出适当修改。现将《两湖隧道（南湖段）道路工程项目（先建地块国有土地）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：《两湖隧道（南湖段）道路工程项目（先建地块国有土地）房屋征收补偿方案（修改意见稿）》

