

关于《中粮科学院宿舍片（公建部分）及省轻工职院片旧城改建项目房屋征收补偿方案（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

《中粮科学院宿舍片（公建部分）及省轻工职院片旧城改建项目房屋征收补偿方案（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9份，收回意见表9份，未超过半数被征收人、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）个人被征收人提出“被征收房屋补偿价格过低，与周边商品房价格存在较大差距，希望能适当提高”的问题；

（二）个人被征收人提出“要求征收完成后保证能得到同等地段（建议原地还建）、同等面积房屋”的问题；

（三）个人被征收人提出“被征收房屋面积补偿过低，要求按 1: 1.3 补偿”的问题；

（四）个人被征收人提出“将积极配合本次征收，希望政府加快进度尽早启动签约”的问题；

（五）中粮科学院提出“要求办公用房原地还建，并明确还建面积、产权归属、土地和房屋用途等；建议同步公示出让地上各类建筑的咨询价格或对国有土地收储及补偿方式进行明确”的问题；

（六）湖北轻工职业技术学院提出“研究将卓刀泉校区与马房山两栋学生公寓进行整体评估、置换的可行性，或支持学校马房山校区过渡，延续使用学校公寓至拆迁启动前”的问题。

二、对被征收人意见的回复

（一）关于“个人被征收人提出被征收房屋补偿价格过低，与周边商品房价格存在较大差距，希望能适当提高”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”和第四十九条：“预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，房屋征收部门应当根据依法选定的房地产价格评估机构正式评估的被征收房屋价值给予补偿，并告知签订预征收补偿协议的被征收人、公有房屋承租人”的规定，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和确定预签约被征收房屋价格，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“个人被征收人提出要求征收完成后保证能得到同等地段（建议原地还建）、同等面积房屋”意见的回复。

《征收补偿方案（征求意见稿）》已根据《征收条例》第二十一条：“……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”的规定，在该项目《征收补偿方案（征求意见稿）》中就近地段提供了南湖九玺房源供被征收人选择，同时将凯乐桂园二期从指标房源调整到产权调换房源范围供被征收人选择。

个人住宅房屋被征收人选择产权调换的，可以对应选择接近

被征收房屋应还建建筑面积(含建筑面积补助)的房型还建安置。

(三)关于“个人被征收人提出被征收房屋面积补偿过低,要求按1:1.3补偿”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。

(四)关于“个人被征收人提出将积极配合本次征收,希望政府加快进度尽早启动签约”意见的回复。

感谢被征收人对项目征收工作的支持,具体进度和签约将按征收法定流程推进,请关注项目现场的签约公告,及时完成签约。因该建议与征收补偿政策无关,故不涉及《征收补偿方案(征求意见稿)》的修改。

(五)关于“中粮科学院提出要求办公用房原地还建,并明确还建面积、产权归属、土地和房屋用途等;建议同步公示出让土地上各类建筑的咨询价格或对国有土地收储及补偿方式进行

明确”意见的回复。

关于“办公用房原地还建”的建议，结合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“公示出让性质土地上房屋咨询价格和明确补偿方式”的建议，最终以本项目依法选定的评估机构根据不动产权属证书载明的房屋及土地性质、用途等要素评估确定，该建议与《征收补偿方案（征求意见稿）》载明需要修改的补偿、补助等政策无关，故不涉及《征收补偿方案（征求意见稿）》的修改。

（六）关于“湖北轻工职业技术学院提出研究将卓刀泉校区与马房山两栋学生公寓进行整体评估、置换的可行性，或支持学校马房山校区过渡，延续使用学校公寓至拆迁启动前”意见的回复。

该建议与征收补偿政策无关，故不涉及《征收补偿方案（征求意见稿）》的修改。

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，因产权调换房源中绿城国投·天元和开元珞珈公馆两处房源存在备案价格或财务成本未确定的问题故对其进行了调整，将方案中列入团购商品房房源的凯乐桂园二期房源调整到产权调换房源当中。现将《中粮科学院宿

舍片（公建部分）及省轻工职院片旧城改建项目房屋征收补偿方案（修改意见稿）》在征收范围内予以公告，同时，本修改意见稿公示后，再适时组织被征收人进行预签约工作，请被征收人悉知。

附件：《中粮科学院宿舍片（公建部分）及省轻工职院片旧城改建项目房屋征收补偿方案（修改意见稿）》

武汉市洪山区人民政府

2026年3月27日

