

关于《中粮科学院宿舍片（住宅部分）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（住宅部分）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 220 份，收回意见表 198 份，其中有 65 份明确表示《征收补偿方案（征求意见稿）》不符合房屋征收与补偿政策，占被征收人总数的

28.8%，占收回意见表人数的 32.9%，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 13 条如下：

（一）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）被征收人提出“在征收红线范围内实施原地还建，部分表示不原地还建则不同意征收。还建房品质需与商品房一致。要求提供更多产权调换房源，并且超出面积部分按成本价结算”的问题；

（三）被征收人提出“先补偿后搬迁”的问题；

（四）被征收人提出“要求提高装修补偿标准、过渡费、签约奖励”的问题；

（五）被征收人提出“要求院子及相关搭建、无烟灶台需计入还建面积”的问题；

（六）被征收人提出“根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》评估机构由被征收人选定，目前并未被通知或告知参与评估机构的投票选择，因此对当前的评估价格是否公平、公正存疑。

《物权法》中明确指出征收拆迁评估价格应当合理、并采取公平、公正的方式。被征收人要求解释 1.49 万元的价格补偿标准是如何制定的”的问题；

（七）被征收人提出“被征收房屋为步梯，楼层公摊系数小，

目前产权调换房屋公摊系数大，要求征收部门提高给予的建筑面积补助”的问题；

（八）被征收人提出“根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，多数被征收人认为补偿方案不符合（条例）的，应当组织被征收人参加听证会、修改方案”的问题；

（九）被征收人提出“9栋是1998年立项，2000年建成的集资房，院方无偿出让土地，住户支付8万元建造费（共28家），2004年办理产权证住户又出资1万元，希望补偿考虑此历史遗留问题，同时按出让土地上房产进行重新评估”的问题；

（十）被征收人提出“目前院内职工均免费停车且无物业管理费，方案中未见停车位补偿及物业费补偿”的问题；

（十一）被征收人提出“根据《中华人民共和国老年人权益保障法》第十六条‘在房屋拆迁，征收过程中，应当优先考虑老年人生活保障采取适当的补偿措施’，被征收人反映补偿方案中并没有针对老年人的专项补偿措施”的问题；

（十二）被征收人提出“产权调换房源均为已经交付小区，只有二手房，贝壳网开元珞珈公馆12月成交均价17643元/平方米，征收补偿方案中为24500元/平方米，实际成交价低于方案中价格”的问题；

（十三）被征收人提出“货币补偿足额、法定、合理、透明，必须覆盖规定的项目，且遵循不低于近年来粮科院周边地段新房市场价的法定底线”的问题。

二、对被征收人意见的回复

(一)关于“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“被征收人提出在征收红线范围内实施原地还建，部分表示不原地还建则不同意征收。还建房品质需与商品房一致。要求提供更多产权调换房源，并且超出面积部分按成本价结算”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。

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，超出应还建部分，按政策规定应互结被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价，按成本价结算无政策依据。

（三）关于“被征收人提出先补偿后搬迁”意见的回复。

《征收补偿方案（征求意见稿）》按政策规定未设置先搬迁后补偿的相关内容，且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。

（四）关于“被征收人提出要求提高装修补偿标准、过渡费、签约奖励”意见的回复。

关于“提高装修补偿标准”的问题，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。”征收补偿方案中设定的价格为协商价格，对其价格不认可且认为室内装修比较好的，可申请本项目依

法选定的评估机构进行评估确定其价格。

关于“过渡费”的问题，根据《武汉市实施办法》第二十八条：“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。”的规定，其标准由该项目评估机构评估确定。

关于“提高签约奖励标准”的问题，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”的规定，区政府在方案中设定的签约奖励，符合政策规定。

（五）关于“被征收人提出要求院子及相关搭建、无烟灶台需计入还建面积”意见的回复。

该项目《征收补偿方案（征求意见稿）》附件2中已载明历史遗留未经登记建筑的处理办法，对符合要求的才能计入还建面积，不符合的不能计入还建面积。

（六）关于“被征收人提出根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》评估机构由被征收人选定，目前并未被通知或告知参与评估机构的投票选择，因此对当前的评估价格是否公平、公正存疑。《物权法》中明确指出征收拆迁评估价格应当合理、并采取公平、公正的方式。被征收人要求解释1.49万元的价格补偿标准是如何制定的”意见的回复。

该问题与第一个问题相似，最终价格以正式评估价格为准，后期会依法公示评估报告，请被征收人研究。被征收人需要听取1.49万元的价格补偿标准解释的，请前往项目指挥部，由咨询评估机构对其进行解答。

（七）关于“被征收人提出被征收房屋为步梯，楼层公摊系数小，目前产权调换房屋公摊系数大，要求征收部门提高给予的建筑面积补助”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。

（八）关于“被征收人提出根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，多数被征收人认为补偿方案不符合（条例）的，应当组织被征收人参加听证会、修改方案”意见的回复。

根据《武汉市实施办法》第十七条：“因旧城区改建需要征收房屋，在征求意见期限内，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征收与补偿规定的，作出征收决定的人民政府应当组织由被征收人、公有房屋承租人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。”的规定，在《征收补偿方案（征求意见稿）》征求意见期间，发放征求意见表 220 份，收回意见表 198 份，其中有 65 份明确表示《征收补偿方案（征求意见稿）》不符合房屋征收与补偿政策，占被征收人总数的 28.8%，占收回意见表人数的 32.9%，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，因此不符合召开听证会的情形。

（九）关于“被征收人提出 9 栋是 1998 年立项，2000 年建成的集资房，院方无偿出让土地，住户支付 8 万元建造费（共 28 家），2004 年办产权证住户又出资 1 万元，希望补偿考虑此历史遗留问题，同时按出让土地上房产进行重新评估”意见的回复。

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。

（十）关于“被征收人提出目前院内职工均免费停车且无物业管理费，方案中未见停车位补偿及物业费补偿”意见的回复。

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，且尚无针对物业费、停车费补偿的专项征收政策依据条款。

（十一）关于“被征收人提出根据《中华人民共和国老年人权益保障法》第十六条‘在房屋拆迁，征收过程中，应当优先考

虑老年人生活保障采取适当的补偿措施’，被征收人反映补偿方案中并没有针对老年人的专项补偿措施”意见的回复。

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，且尚无针对老年人的专项征收政策依据条款。

（十二）关于“被征收人提出产权调换房源均为已经交付小区，只有二手房，贝壳网开元珞珈公馆 12 月成交均价 17643 元/平方米，征收补偿方案中为 24500 元/平方米，实际成交价低于方案中价格”意见的回复。

该项目《征收补偿方案（征求意见稿）》载明的房源价格为项目筹备期的定价，与被征收人结算价格由被征收人依法选定的评估机构评估确定的价格进行结算，并非要求按征收补偿方案中为 24500 元/平方米的价格进行结算，请被征收人仔细研究方案。

（十三）关于“被征收人提出货币补偿足额、法定、合理、透明，必须覆盖规定的项目，且遵循不低于近年来粮科院周边地段新房市场价的法定底线”意见的回复。

被征收人选择货币补偿方式的，按照项目征收补偿方案载明的标准，逐一进行核算及补偿。其被征收房屋的价格问题，在第一个问题回复中已明确。

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，无法采纳意见或建议，区人民政府未对《征收补偿方案》征收政策条款

作出修改，仅对个别文字表述作了修正，同时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（住宅部分）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（住宅部分）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

