

武汉市黄陂区人民政府

黄陂区人民政府关于《滠口街道金才片区城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》 征求意见及修改情况的公告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的有关规定，《滠口街道金才片区城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》已于2026年4月18日至2026年5月17日在黄陂区人民政府网站和房屋征收范围内进行了公示，征求公众意见。现将征求意见及方案修改情况公布如下：

一、征求意见情况

本项目涉及被征收人约217户，方案征求意见期间，收到被征收人及相关单位提交的《征求意见表》共16份，现将上述被征收人及相关单位对方案提出的意见和建议整理归纳如下：

（一）房屋补偿标准和评估价值问题，反映货币补偿标准低于周边区域，已公示的周边类似房屋参考评估价较低；

（二）房屋价格评估时点的确定；

（三）主张采用全货币化补偿方式；

（四）临街经营用途的房屋要求认定为商业用房；

(五) 对房屋测绘面积和建筑结构的认定有异议;

(六) 对于未建建构筑物的地基价值的认定及计入补偿范围;

(七) 被征收人就自身特殊情况提出的一些个性化的具体问题、意见和要求。

二、对征求意见的说明

(一) 房屋补偿标准和评估价值问题

《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十四条规定:对被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋和产权调换房屋的价值,由按照本办法选定的房地产价格评估机构评估确定,评估时点为房屋征收决定公告之日。对房屋评估价值有异议的,应当自评估结果公告或者收到评估结果之日起 10 个工作日内,向选定的房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果仍有异议的,应当自收到复核结果之日起 10 个工作日内,向市房地产估价师协会房地产价格评估专家委员会申请鉴定。《国有土地上房屋征收评估办法》第十四条规定: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。《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》第三十条规定: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。征收补偿方案征求意见时，房屋征收部门应当同时公布被征收房屋类似房地产市场价格咨询意见。

本项目目前尚未作出房屋征收决定，与房屋征收补偿方案（征求意见稿）一起公示的国有土地上房屋类似房地产市场价格咨询意见为预评估。待房屋征收决定作出后，被征收房屋的价值以房屋征收决定公告之日作为评估时点，评估价格由依法选定的房地产价格评估机构另行评估确定，如被征收人对评估价格有异议，可按照前述规定反馈。

（二）房屋价格评估时点的确定

本次征求意见为金才片区城中村改造项目涉及的国有土地上房屋征收补偿方案。根据《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十四条规定，被征收房屋和产权调换房屋的评估时点为房屋征收决定公告之日。部分群众反映按照征收补偿安置方案征求意见的公告日期没有法律依据；部分群众反映按照陂土征补公告[2024]52号公告日期执行，但该文是金才项目涉及的集体土地征收安置公告，且公告已作废，不适用本次征收。

（三）主张采用全货币化补偿方式

根据《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十六条规定，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产

权调换。本次公示的房屋征收补偿方案（征求意见稿）中已明确列明货币补偿和房屋产权调换两种补偿方式，被征收人可根据自身实际需要，与房屋征收实施单位进行协商，最终确定补偿方式。

（四）临街经营用途的房屋要求认定为商业用房

《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十二條規定：被征收房屋的建築面積和房屋用途，以不動產登記機構頒發的房屋權屬證書的記載為準；房屋權屬證書未記載或者記載與房屋登記簿不一致的，除有證據證明房屋登記簿確有錯誤外，以房屋登記簿為準。《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第三十二條規定：征收个人住宅，被征收人自行改变房屋用途作为生产经营性用房使用的，应当按照住宅房屋给予征收补偿。但本办法公布前，住宅已作为商业门面使用，且以该住宅为注册地址办理了工商营业执照的，对其实际用于经营的部分可以给予适当补助，补助标准原则上不超过商业门面与住宅房屋市场评估价格差额的 50%，具体标准由各区人民政府制定。

本次公示的房屋征收补偿方案（征求意见稿）第四条“被征收房屋建筑面积和房屋用途认定”已经明确了被征收房屋用途的认定标准。对于临街经营用途的房屋，本次公示的房屋征收补偿方案（征求意见稿）第四条第（五）款“改变房屋用途补助（生产经营性补助）”也明确了改变房屋用途的补助标准。

（五）对房屋测绘面积和建筑结构的认定有异议

《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第十五条规定：房屋征收部门应当对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在征收范围内向被征收人公布。

被征收人如发现调查登记结果有误，可及时向房屋征收实施单位谡口街道办事处提出申请复测，经同意后进行复测，以复测面积为准。本项目房屋面积测量严格遵循以下技术规范：国家标准《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）、湖北省地方标准《房产测绘技术规程》（DB42/T 1049-2015）、《武汉市建设工程建筑面积计算规则》（武自然资建规〔2026〕1号）。

（六）对于土地使用权价值的认定及计入补偿范围

根据《国有土地上房屋征收评估办法》第十一条第一款“被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。”房屋征收评估即已考虑了土地使用权的价值。对于没有建构筑物的纯粹的土地使用权，不在国有土地上房屋征收的范围内。对于超出建构筑物基底范围外的拥有合法国有土地使用权的空地、院落的补偿问题，参考《最高人民法院关于征收国有土地上房屋时是否应当对被征收人未经登记的空地和院落予以补偿的答复》（〔2012〕行他字第16号）

的规定，国有土地上房屋征收补偿中，应将当事人合法享有国有土地使用权的院落、空地面积纳入评估范围，按照征收时的房地产市场价格，一并予以征收补偿。上述补偿，在入户调查和评估时予以体现，不对补偿方案进行修改。

（七）提出的一些个性化的具体问题、意见和要求

被征收人就自身特殊情况提出的一些个性化的具体问题、意见和要求，因不涉及方案修改，将由房屋征收部门和房屋征收实施单位在征收具体实施过程中予以研究、处理和解决。

三、征收补偿方案修改情况

对于被征收人及相关单位提出的意见，已分别作了说明。经研究决定，对《澠口街道金才片区城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》不作修改并予以公布（详见附件）。

特此公告。

附件：澠口街道金才片区城中村改造项目国有土地上房屋
征收补偿方案

武汉市黄陂区人民政府

2026年6月11日

