

附件 2

吴家田片城中村改造（一期）项目房屋征收补偿方案征求意见及修改情况的公告

吴家田片城中村改造（一期）项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）已于 2024 年 9 月 29 日至 2024 年 10 月 28 日在征收范围内进行了公示。现将方案征求意见及修改情况公布如下：

一、方案征求意见情况

截止2024 年10月28日，半数以上的被征收人认为该方案符合征收与补偿的相关规定。部分被征收人提出以下主要意见：

- （一）房屋预评估价格偏低，要求提高房屋评估价格；
- （二）要求提高装修价格标准；
- （三）房票安置房源选择较少、房屋公摊面积变大且新增物业管理费、停车费等相关费用，要求增加房票安置房源及提高相关奖励；
- （四）在房票延长有效期内使用房票购房的，可享受房票安置奖励。

二、意见采纳及方案修改情况

- （一）关于“房屋预评估价格偏低，要求提高房屋评估价格”的意见

《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”。

根据前述规定，被征收房屋价值系在下达征收决定后由依法选定的房地产价格评估机构评估确定，被征收人对评估结果有异议的，可申请复核评估和鉴定，故不采纳该意见。

（二）关于“要求提高装修价格标准”的意见

补偿方案已明确“被征收房屋的装饰装修补偿单价不超过300元/平方米的，由征收部门和被征收人或公有房屋承租人协商确定；超过300元/平方米的，由依法选定的房地产价格评估机构评估确定。装饰装修补偿总价不足1万元的，按1万元计算”。被征收人对装修价格有异议，可以通过评估确定，故不采纳该意见。

（三）关于“房票安置房源选择较少、房屋公摊面积变大且新增物业管理费、停车费等相关费用，要求增加房票安置房源及

提高相关奖励”的意见

补偿方案已明确“征收实施过程中，结合征收实施情况及被征收人的意愿，征收部门可适时提供其它新增房源与本项目对接”。后期将会结合房源筹集情况，适时增补房票使用房源、产权调换房源，具体以公告为准。同时，补偿方案已明确“被征收人、公有房屋承租人选择房票安置结算的，除房票原值金额外，另给予房票安置奖励。标准如下：1.自房票出票之日起，180天（含）内购买指定房源库内商品房的，可按照房票原值金额给予20%的房票安置奖励；2.自房票出票之日起，181天至365天（含）内购买指定房源库内商品房的，可按照房票原值金额给予15%的房票安置奖励”。鉴于被征收人提出的意见有一定合理性，故对该意见部分采纳，调整为“标准如下：1.自房票出票之日起，180天（含）内购买指定房源库内商品房的，可按照房票原值金额给予30%的房票安置奖励；2.自房票出票之日起，181天至365天（含）内购买指定房源库内商品房的，可按照房票原值金额给予25%的房票安置奖励”。提高房票安置奖励补偿标准后，该奖励部分足以涵盖房屋公摊面积变大且新增物业管理费、停车费等相关费用支出。

（四）关于“在房票延长有效期内使用房票购房的，可享受房票安置奖励”的意见

鉴于被征收人提出的意见有一定合理性，故对该意见采纳，

将“自房票出票之日起，一年期后未购房的，房票逾期。被征收人如仍有购房意愿的，可申请延长房票有效期，但在延长有效期内无房票安置奖励”，调整为“自房票出票之日起，一年期满后未购房的，房票逾期自动失效。若逾期后，被征收人（房票持有人）仍有购房意愿，可申请顺延，但延长期不得超过一年期满后的180天。每张房票仅限申请延长一次。延长期内使用房票购房的，参照上述第2条奖励标准给予安置奖励”。“上述第2条奖励标准”见本公告第二部分第（三）条。

经研究决定，对《吴家田片城中村改造（一期）项目房屋征收补偿方案》予以公布。

特此公告。

武汉市新洲区人民政府

2025年4月7日