

关于《江夏区纸坊街文化大道西片城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》听证结果的公告



为促进科学、民主、依法决策，切实保障被征收人及社会公众的知情权、参与权、表达权、监督权，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》等法律法规及相关文件的规定，2026年6月22日上午9时，江夏区人民政府于江夏区纸坊街道办事处101会议室召开了《江夏区纸坊街文化大道西片城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》（以下简称《补偿方案》）听证会，听取了被征收人代表的意见和建议，经认真研究，现将听证会情况公告如下：

一、《补偿方案》征求意见及处理情况

（一）被征收人代表的主要意见及建议

听证会期间，现场参与的被征收人代表通过提交书面意见、现场发言的形式对《补偿方案》提出了一些意见及建议，具体如下：

- 1.对目前公布的评估价格和评估方式存在疑问，要求作出说明；
- 2.原方案公布的预评估评估机构选定程序不合理，需要整改；

3.要求明确正式评估机构的选定程序是如何开展的及正式评估价格的公示时间；

4.公布的征收补偿标准偏低，希望西片参照东片制定类似的补偿标准及产权调换面积、差价补助优惠政策；

5.多名代表拒绝房票安置，要求落实全额现金货币补偿；

6.要求拆迁不能降低便利性，希望扩大就地还建供给，细化用于产权调换的期房交付时间、建设进度、土地及办证手续；

7.大量临街住宅实际经营，要求按商业用房标准补偿；

8.部分被征收人要求明确具体的拆迁时间，这样才能提前与租户协商腾退时间；

9.要求明确仅有土地证、无房产证，或者仅有房产证、无土地证的房屋的补偿规则；

10.室内装修补偿标准太低，最高标准每平方米只补400元，要求适当提高室内装修补偿标准；

11.房屋丈量标准不合理，不能减少被征收人收益成本；

12.房屋拆迁后，其子女要求能够就近入学，不得影响子女学习问题；

13.合理考量家庭实际困难，在搬迁过渡、临时安置补助、困难帮扶方面给予适当倾斜照顾；

14.明确居住功能认定标准，厘清砖木、棚钢等房屋结构的定义；

15.要求公布房票补偿实施细则的具体内容并明确公布时间；
16.要求征收工作公平、公正、公开，及时通报征收工作进度；

17.项目各片区的老年人获取政策信息不便，要求优化宣传渠道，在网格员社群常态化推送官方通知。

（二）被征收人代表意见及建议的处理情况

针对被征收人代表提出的意见和建议，征收部门逐一梳理、认真研究，结合政策依据、本地实际情况，逐一作出回复如下：

1.关于评估价格、评估方式问题。目前已公布“评估价格”系预评估价格，仅用于房屋征收部门进行征收补偿方案征求意见时参考使用，不作为最终的征收补偿依据。本项目目前的预评估结果系预评估机构根据国有土地上房屋征收补偿的相关法律规定，综合考虑项目所在地房地产市场现况、估价对象的特点及估价目的等因素，并对本项目周边类似楼盘的市场交易价格、成交案例进行实地调查基础上最终确定，评估过程、方式公开公正，预评估价格符合实际情况。

2.关于预评估机构选定程序问题。本项目预评估房地产价格机构系房屋征收部门经履行政府采购程序确定，受委托机构具备评估资质，选取程序合法。

3.关于正式评估机构选定程序及评估价格公示时间问题。目前，本项目的正式评估机构选取程序已按照评估机构报名、被征

收入协商、公示协商选取结果的步骤依法推进，且整个选取程序均已公示，合法合规。现正式评估结果尚未出具，待结果形成后将及时公示。最终被征收房屋评估价格以评估机构出具的正式评估报告为准。被征收人如对后续出具的评估结果存在疑问和异议，可依法申请复核、鉴定。

4.关于补偿标准偏低、希望参照东片标准问题。东、西片区的征收工作分属不同征收项目，项目的立项时间、征收时点、被征收房屋性质、建筑类型等均存在差异，不具备价格直接对标的条件。就安置补偿优惠政策方面，东片的安置补偿优惠政策属于片区差异化安置政策，不宜直接照搬至西片区适用。《补偿方案》已完整涵盖房屋价值补偿、装修补偿、附属设施补偿、搬迁补偿、临时安置补偿、生产经营性用房停产停业补偿等全部法定补偿项目，补偿内容符合法律规定。

5.关于要求全额货币补偿问题。《补偿方案》中第二章关于“征收补偿方式”的内容，已明确被征收人、公有房屋承租人可以自由选择货币补偿或者房屋产权调换其中一种补偿方式，并未对选取何种补偿方式做出限制性规定。房票仅为货币补偿的一种实现形式，征收部门不强制推行房票安置，被征收人如不愿选择房票安置方式的，可以选择全额货币补偿方式。

6.关于不能降低便利性及公示产权调换房屋相关信息问题。在前期对《补偿方案》征求意见后，征收部门已补充位于文化大

道西片征收范围内安置房源，满足被征收人多样化选择的需求。后续将统一公示期房土地手续、建设工期、交付节点等信息。若被征收人对提供的产权调换房源不满意的，可以根据自身需求选择货币补偿方式。

7.关于要求按照商业用房标准对“住宅改商用”的住宅房屋进行补偿问题。依据《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第三十二条规定，住宅自行改为经营用房的，原则上按照住宅标准予以补偿；对2012年12月3日《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》出台前已将住宅作为门面办理营业执照且持续实际经营的，经营部分可按规定享受商业价差补助，具体标准详见《补偿方案》第七章内容。如仍有疑问，后续可与征收部门相关工作人员进一步咨询、沟通。

8.关于房屋拆迁、腾退时间问题。按照征收工作流程，被征收人签订补偿协议后，应按约定期限及时腾退交房。为保障腾退工作顺利实施，建议被征收人在征收决定公告后即提前做好搬迁规划，预留充足时间，并主动与房屋承租人就腾退事宜协商一致，妥善处理好租赁关系，完成签约搬迁前的各项准备工作。

9.关于未经登记建筑补偿问题。征收部门已依法开展权属未经登记建筑调查与认定，并将结果在征收范围内进行了公示。《补偿方案》第六章中已对未经登记建筑认定方式、补偿标准作出分类规定。如仍有疑问，可与征收部门相关工作人员进一步咨询、

沟通。

10.关于室内装修补偿标准问题。《补偿方案》明确“被征收房屋的装饰装修补偿单价在400元/平方米以下（含400元/平方米），由被征收人和征收实施单位协商确定，超过400元/平方米的，可委托依法选定的房地产价格评估机构通过评估确定”。该规定并非将装修补偿标准完全限定在400元以内，而是以400元/平方米作为协商补偿的参考基准，对于装修补偿标准未达成一致的，可通过委托选定的评估机构评估确定补偿标准。

11.关于房屋面积确定问题。根据《国有土地上房屋征收评估办法》第九条规定，对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对于未经登记的建筑，应当按照市、县级人民政府的认定、处理结果进行评估。征收部门将依法依规确定被征收房屋的面积。

12.关于子女入学问题。依据《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第四十三条规定，被征收家庭子女迁出后，可一次性选择6年内继续在原学区按原政策入学，或者在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的就近学校入学。根据该规定，被征收人可自行决定子女入学方式。

13.关于特殊困难情况予以补助问题。依据《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第四十二条规定,《补偿方案》第三章已规定生活困难补助,对低保户、残疾人、重症等特殊人群给予相应的生活困难补助。同时,《补偿方案》考虑到房屋面积不足40平方米,且为被征收人、公有房屋承租人唯一住房的实际情况,设置有住房保底补偿规定。

14.关于房屋用途、结构认定问题。根据《国有土地上房屋征收评估办法》第九条规定,被征收房屋用途、居住功能等需结合权属证书登记内容予以认定;对于房屋结构具体认定标准,以建设行政主管部门发布的相关技术规范为准。征收部门已依法开展房屋调查,并将结果在征收范围内进行了公示。如被征收人对房屋用途、结构认定结果存在疑问,可与征收部门相关工作人员进一步咨询、沟通。

15.关于房票补偿实施细则问题。房票安置是指将被征收房屋权利人的补偿权益量化为货币后,被征收人可选择以房票形式发放。现阶段,房票安置实施细则尚在制定中,后续相关政策文件一经发布,将第一时间公布。

16.关于征收工作公平、公正、公开问题。征收部门严格遵循《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三条规定的“决策民主、程序正当、结果公开”原则开展本次征收工作。前期各项法定程序均已按规定对外公示。后续在评估、签约及腾退等阶段,将严

格依法依规推进，并按法定要求及时向社会公开相关进展情况。

17.关于信息公开与政策宣传渠道问题。征收部门将进一步优化政策宣传方式，依托街道、社区、第三方服务机构，多渠道同步官方信息，切实保障被征收人和社会公众的知情权、参与权、表达权、监督权。

二、听证结论

听证机关综合被征收人代表对《补偿方案》提出的上述意见和建议，经研究决定，对《江夏区纸坊街文化大道西片城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》不作修改。

特此公告。

武汉市江夏区人民政府

2026年7月23日