

附件 1

## 《福城南片区利益统筹配套道路一期工程-民湖路（观澜人民路-长湖路） 房屋征收项目征收补偿方案（征求意见稿）》 意见处理情况汇总表

序号	公众	意见	采纳情况	备注
1	深圳市天麒投资有限公司（以下简称“天麒公司”）	<p>本次房屋征收不符合目的性实现的前提条件。本次房屋征收是为了建设“福城南片区利益统筹的配套道路”，即配套道路以福城南片区利益统筹项目完成为前提条件，但这一前提已经确定违法，无法实现：</p> <p>（1）企业使用的国有已出让用地不是土地整备利益统筹对象；（2）天麒公司从未参与，亦确定不会参与福城南片区利益统筹项目。</p>	解释说明	<p>一、根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（以下简称《管理办法》）第二条“本办法适用于以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地为主要实施对象的土地整备利益统筹项目……”的规定，土地整备利益统筹项目以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地为主要实施对象，未排除国有用地。因此，将包含“天麒工业园”用地在内的土地纳入福城南产业片区土地整备利益统筹项目（以下简称福城南利益统筹项目）范围内符合规定，不存在违反法律规定的情形。</p> <p>二、被征收房屋位于福城南片区利益统筹配套道路一期工程-民湖路（观澜人民路-长湖路）房屋征收项目（以下简称福城南房屋征收项目）征收范围内，该项目已列入《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》中的深圳市 2023 年度区级财政承担的房屋征收项目表中，并取得项目立项文件、规划选址与土地预审等文件，符合房屋征收的启动条件。</p>

序号	公众	意见	采纳情况	备注
2	天麒公司	<p>本次房屋征收不符合现有规划，不具有公共利益性：（1）“天麒工业园”（A914-0005）的地块性质均为普通工业用地，“配套道路”所在用地及周边用地均为经营性用地，不存在所谓的“道路”及“道路”用地的规划；（2）福城南利益统筹项目涉及本次房屋征收范围的用地均建设工业项目用于商业，不具有公共利益性；（3）利益统筹项目是为了厘清历史遗留问题导致的土地权属、规划不清等问题，然而“天麒工业园”权属清晰，不存在利益统筹的需要，且位于返还村股份公司的留用地范围，即合作开发的商业项目；（4）利益统筹与城市更新均为深圳二次土地开发的模式，当达到“双 95%”时方可满足公共利益的条件，但是“天麒工业园”不涉及其他业主的利益。</p>	解释说明	<p>根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（以下简称《实施办法》）第八条第一款“为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，按照本办法规定纳入全市年度房屋征收计划后，由辖区政府实施房屋征收：（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要”的规定，因基础设施建设的需要依法可以由辖区政府实施房屋征收。福城南房屋征收项目涉及的“天麒工业园”部分房屋位于福城南利益统筹项目配套道路规划范围内，且福城南片区利益统筹配套道路一期工程-民湖路（观澜人民路-长湖路）的《用地预审与选址意见书》已明确被征收房屋所在地块拟建城市支路，是片区基础设施的重要组成部分，项目建成后可完善片区路网及交通体系，提升区域内综合通行水平，保障片区居民出行需求。为建设该城市道路而实施房屋征收，符合《实施办法》第八条关于公共利益的要求。</p>
3		<p>在利益统筹项目实施范围内开展行政征收没有法律依据，也没有先例：（1）本次房屋征收范围与福城南利益统筹实施范围重叠，为实现同一目的性事项同时开展利益统筹和行政征收没有法律依据；（2）《管理办法》没有明确规定在利益统筹项目中可以同步开展房屋征收，启动房屋征收违反“法无授权即禁止”原则。</p>	解释说明	<p>福城南房屋征收项目已列入《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》的深圳市 2023 年度区级财政承担的房屋征收项目表，已取得项目立项文件、规划选址与土地预审等文件，符合房屋征收的启动条件。</p>

序号	公众	意见	采纳情况	备注
4	天麒公司	“配套道路”的规划和建设不合理，征收范围的划定更不合理：（1）“配套道路”实际是个“断头路”，不存在任何使用价值；（2）“配套道路”的四方均为天麒公司的建筑物及合法用地，无法实现道路通行；（3）征收范围内有一栋未办理产权登记的永久性建筑，补偿方案未将其考虑在内。	解释说明	一、关于征收范围的划定。《实施办法》第十条第二款规定：“房屋征收部门根据规划选址与土地预审相关文件规定的用地范围，结合房屋产权等实际情况，确定拟征收房屋的具体范围”。规划部门已经出具了福城南片区利益统筹配套道路一期工程-民湖路（观澜人民路-长湖路）的《用地预审与选址意见书》，福城南房屋征收项目的征收范围系按照《用地预审与选址意见书》并结合房屋产权等实际情况划定，符合《实施办法》关于征收范围的规定。 二、关于永久性建筑物的补偿。被征收房屋包括征收范围线内的有证物业和历史遗留违法建筑，最终补偿金额以作出房屋征收决定后委托的评估机构出具的评估报告确定的金额为准。
5		本次房屋征收明显属于“变相逼迁”“打击报复”，征收行为缺乏正当性。	解释说明	福城南房屋征收项目已列入《深圳市2023年度城市更新和土地整备计划》的深圳市2023年度区级财政承担的房屋征收项目表。根据《实施办法》第八条第一款“为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收房屋的，按照本办法规定纳入全市年度房屋征收计划后，由辖区政府实施房屋征收：（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要”的规定，基于基础设施建设的需要，可由深圳市龙华区人民政府实施房屋征收。因此，启动福城南房屋征收项目征收工作，符合法律规定，不存在征收行为缺乏正当性的情形。
6		除本次征收范围涉及的“配套道路”外，福城南片区利益统筹项目是否还有其他配套道路需要建设，其他配套道路是否亦同步开展行政征收工作，还是依据利益统筹的方式进行？	解释说明	福城南片区利益统筹配套道路一期工程包括民湖路、规划二路、湖兴路、长湖路共4条道路需要建设，福城南片区利益统筹配套道路二期新建工程包括桔荣路、规划一路、新塘路共3条道路需要建设，均为规划城市支路。对于其他道路，如能通过协商补偿方式完成征转清拆，则无需启动行政征收工作。

序号	公众	意见	采纳情况	备注
7	天麒公司	本次房屋征收范围是否位于福城南片区利益统筹项目返还村股份公司留用地范围之内？村股份公司对留用地是否享有单独开发或与开发商共同开发的权利？对开发完成的房屋是否享有占有、使用、收益和处分等所有权权能？	解释说明	根据《实施办法》第二十条和第二十三条的规定，根据房屋征收决定对被征收房屋进行的补偿，包括收回被征收房屋对应的国有土地使用权的补偿，国有土地使用权一并收回，不属于村股份公司留用土地。
8		本次征收范围总占地面积是多少？除了“配套道路”地块面积外，征收用地的剩余部分是否作为福城南片区利益统筹项目用地使用？后续将移交给福城南片区利益统筹项目的实施主体（隆化建设发展集团有限公司）还是作为留用地还给村股份公司（深圳市长湖头村股份合作有限公司）或者其他开发主体？	解释说明	福城南房屋征收项目征收范围涉及用地面积 3889.83 m <sup>2</sup> ，征收范围内的土地一并收回国有，不属于村股份公司的留用土地。
9		“配套道路”具体由谁出资、谁建设？	解释说明	福城南片区利益统筹配套道路一期工程-民湖路（观澜人民路-长湖路）资金来源为龙华区人民政府投资，由福城街道办事处建设。
10		《补偿方案征求意见稿》显示，被征收房屋的测绘编号为 FMN153、FMN154，但《房屋征收提示》发布后，《征求意见稿》发布前，未见有测绘公司对本次房屋征收范围内的房屋进行测绘。本次房屋征收中是几时出具测绘报告？测绘公司是谁？委托测绘的主体是谁？	解释说明	根据《实施办法》相关规定，深圳市龙华区福城街道办事处（房屋征收实施单位）受深圳市龙华区城市更新与土地整备局（房屋征收部门）的委托，对房屋征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行前期调查。测绘编号 FMN153、FMN154 为前期调查中的建筑物编号。测绘报告出具时间以作出房屋征收决定后委托的测绘机构出具报告的时间为准。测绘公司由被征收人在公布的预选库名录中选定，无法选定的采取摇号方式确定。由房屋征收部门委托被征收人选取或摇号确定的房屋征收测绘机构进行测绘。