

附件 1

《石清大道二期(大浪段)房屋征收项目征收补偿方案(征求意见稿)》 意见反馈情况汇总表

公众	意见	采纳情况	备注
深圳市 *****有 限公司	<p>一、贵办拟定《补偿方案》程序违法。</p> <p>(一) 与城市化转地程序严重冲突</p> <p>根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条、《中共深圳市委深圳市人民政府关于加快宝安龙岗两区城市化进程的意见》(深发(2003)15号), 深圳市人民政府于2004年6月26日印发了《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》(深府[2004]102号), 明确两区农村集体经济组织全部成员转为城镇居民后, 原属于其成员集体所有的土地属于国家所有; 明确对两区集体所有转为国有的土地, 由两区政府对原集体组织的继受单位或者经济组织(以下简称继受单位) 和个人分期分批给予适当补偿; 明确补偿费用包括土地补偿费、青苗补偿费和地上附着物补偿费; 明确土地补偿费归继受单位所有, 青苗补偿费、地上附着物补偿费归其所有权人所有。</p> <p>据此, 深圳在法律上实现了全市土地国有化, 对土地和地上附着物的补偿工作, 自2004年以来持续实施; 但将近20年前制定的补偿标准, 目前已不符合社会经济发展的实际。进而深圳市通过土地整备利益统筹等多种途径, 间接提高城市化转地补偿标准, 推动在经济补偿、转地手续层面全面完善的真正的土地国有化。</p> <p>由此, 对于我司现状占有使用的土地和建筑物, 只能通过城市化转地的法律逻辑和程序继续实施补偿, 不能再施加另一套如贵府正在实施的房屋征收行政程序。意即, 城市化转地是一个既定、生效、被国务院追认、由深圳市委市政府自认的行政程序, 该行政程序尚未彻底实施完毕, 也没有可撤销、不执行的理由和现实, 故而, 在城市化转地程序上叠加的任何其他行政程序如房屋征收, 均与既定城市化转地程序严重冲突, 是严重的违法行政。</p>	解释说明	<p>在石清大道二期(大浪段)启动房屋征收, 补偿相关被征收人的行政行为符合相关法律法规的规定, 不存在与城市化转地程序严重冲突的情形。</p>

		<p>(二) 与已有《补偿协议书》直接冲突。</p> <p>《补偿方案》所涉及的范围建筑物,经我司与深圳市龙华区大浪街道办事处(以下简称“大浪街道办”)、深圳市大浪水围股份合作公司充分协商(以下简称“水围股份公司”),根据《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》的规定签订了《补偿协议书》,已就范围建筑物及土地的补偿事宜达成一致,形成了城市化转地补偿工作的形式闭环。大浪街道办作为贵府下属开展补偿安置工作的基层组织,实际系按贵府事权安排与我司签订《补偿协议书》。当前该《补偿协议书》仍属合法有效的行政协议,且我司已经向人民法院提起行政诉讼[案号:(2023)粤0308行初1677号]、请求继续履行《补偿协议书》,故贵府作出《补偿方案》将范围建筑物纳入房屋征收范围,与已经生效的《补偿协议书》以及将来的人民法院裁判文书存在严重冲突。</p>	解释说明	<p>《补偿协议书》的签订主体深圳市大浪水围股份合作公司已向相关部门递交申请,放弃推进《补偿协议书》中涉及的土地整备利益统筹项目(即水围地块土地整备利益统筹项目)。并且,土地整备项目中亦能开展房屋征收工作。</p>
		<p>(三)《补偿方案》所附项目范围示意图无效。</p> <p>此外,需要郑重提示的是,贵府《补偿方案》所附项目范围示意图,非标准的测绘报告或CAD等有效图件,根本无法真实反映范围内的建筑物现状,也无法准确辨明具体的红线位置,更对大量的建筑物做现状物理切割处理、不具有任何实际操作价值,是无效的范围示意图。</p>	解释说明	<p>《补偿方案》所附项目范围示意图仅为确定征收范围,标识拟征收房屋,并非对征收范围内房屋做具体测绘,亦非做物理切割处理。并且,示意图标识了拟征收房屋范围的项目红线,符合法律相关规定,不存在无效的情形。为便于快速定位,现在《石清大道二期(大浪段)房屋征收项目征收补偿方案》中,增加了征收范围周边的道路情况。</p>

<p>二、《补偿方案》的补偿方式及标准严重违法 除房屋征收程序严重违法外，《补偿方案》的征收补偿方式和标准也严重违法。</p> <p>《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一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。首先，按照该规定，即便贵府在程序违法的情况下作出《补偿方案》将范围建筑物纳入房屋征收补偿范围，我司也就补偿方式具有选择权，而《补偿方案》中第四条[补偿方式]限定只给与货币补偿，剥夺了我司选择权利，其次，《补偿协议书》签订后，我司与水围股份公司在大浪街道办的见证下就补偿分配问题达成一致，明确我司可取得回迁物业，也即相应的补偿方式不局限于货币补偿最后，大浪街道办在我司签订《补偿协议书》之前，已进行了充分的权属调查并经过了严谨的评估程序，即便贵府将范围建筑物纳入房屋征收范围，《补偿方案》的补偿标准亦不应低于在先《补偿协议书》确定的补偿标准。</p>	<p>解释说明</p>	<p>征收范围内被征收人的房屋属生产经营性房屋，应按照非住宅类房屋实行货币补偿，向被征收人实行的货币补偿方案系符合法律规定，不存在补偿方式和标准违法的情形。</p>
<p>三、请求贵府停止违法的房屋征收并协调各方积极贯彻落实城市化转地补偿到位，我司将积极配合公共利益项目的开展</p> <p>在此我司必须向贵府澄清，我司在范围建筑物补偿事宜协商过程中，从始至终均要求合理补偿，甚至作出了巨大让步并与大浪街道办签订《补偿协议书》，后续我司也一直积极配合政府部门争取早日完成项目工作，若大浪街道办、水围股份公司积极履行《补偿协议书》的义务，范围建筑物早已完成拆除清理工作，根本无需贵府开展房屋征收。</p> <p>但事与愿违，大浪街道办不履行《补偿协议书》才导致我司“被钉子户”。大浪街道办指派执法人员采取查违的方式、试图推翻已有的权属调查结果将范围建筑物纳入违建范畴，并同步推进在程序、内容皆违法的房屋征收工作，严重影响了我司的合法权益，破坏了政府的公信力，对此，我司已经且将持续通过合法手段进行救济。</p> <p>自 20 多年前我司与水围股份公司合作，穷尽全家族力量独自开发将近 40 万平方米的土地，此后为配合政府修路等公共利益项目陆陆续续将绝大部分土地交还政府（补偿款杯水车薪），仅剩余当前锦海通工业园范围内不到 4 万平方米的土地和相应建筑物等。</p>	<p>解释说明</p>	<p>《补偿协议书》已被签订主体深圳市大浪水围股份合作公司放弃继续推进履行，现已对石清大二期（大浪段）实行房屋征收。</p>