

《深圳市第二十六高级中学项目房屋征收补偿方案（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 (《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》以下简称《实施办法》，《深圳市第二十六高级中学项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》以下简称《补偿方案（征求意见稿）》)
1	房*南	征收项目前置性文件不合法，应中止征收，先处理违法规划及违法施工的问题。	解释说明	<p>根据《实施办法》第八条第一款第（三）项“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：（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要”的规定，深圳市第二十六高级中学项目基于政府组织实施的教育事业的需要，已列入深圳市 2022、2023 年城市更新和土地整备计划，并已取得立项文件、规划选址与土地预审等文件。启动房屋征收工作符合相关规定，不存在前置性文件不合法的情形，无需中止房屋征收。</p>
2		白云新村 68 号房屋已经签订协议并拆除，不应列入征收范围。此次补偿方案与前期“深圳卓越公司”提供的补偿标准不同。	部分采纳	<p>一、关于征收范围问题。本项目在 2023 年 7 月 19 日发布征收提示，68 号房屋在征收提示发布后，于 2023 年 8 月 12 日签约，于 10 月 31 日被拆除。《补偿方案（征求意见稿）》相应修改如下：</p> <p>第二条修改为：“本次征收的 3 栋房屋位于深圳市龙华区大浪街道白云新村 66 号（测绘编号：BYS14）、67 号（测绘编号：BYS13）、以及 73 号（测绘编号：BYS07），房屋基底面积共计 303.81 平方米，建筑面积共计 2468.81 平方米（相关测绘数据以最终出具的测绘报告为准）。”</p>

			<p>第八条修改为：“项目补偿费用按本方案确定的货币补偿原则测算概算资金，概算总金额为人民币 46,771,583 元（大写：肆仟陆佰柒拾柒万壹仟伍佰捌拾叁元整）。”</p> <p>第十五条修改为：“住宅房屋的被征收人选择货币补偿，但被征收房屋经评估的补偿价格低于该房屋在产权调换情况下本次房屋征收提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格的，房屋征收部门应当将该价差部分作为置业补助支付给被征收人。本项目置业补助总面积为 300 平方米，实际置业补助金额以上述符合产权调换的房屋在评估价值时点（房屋征收决定公告之日）的平均市场评估价格计算。”</p> <p>二、关于补偿标准问题。深圳市第二十六高级中学房屋征收项目与大浪赖屋山（横朗）地块土地整备利益统筹试点项目的性质不同，补偿方案的制定依据不同，故而补偿标准不同，前者依据《实施办法》等法律法规及政策文件制定，后者系原农村集体经济组织继受单位与相关权益人自行协商确定。</p>
3	补偿费用概算费用过低，每栋楼房仅 1600 多万元，价格过低。	解释说明	<p>《补偿方案（征求意见稿）》载明的项目补偿费用概算系根据市政府确定的承担评估职能的非营利性机构编制的预算方案及本方案确定的货币补偿原则测算，符合《实施办法》的规定。</p>
4	补偿标准不合法，被征收房屋是村集体统一建设房屋，认定为“非原村民所建住宅”不正确。调换的安置房应为商品性质。	解释说明	<p>根据项目前期权属核查的相关资料，被征收房屋为非原村民所建私房。根据《实施办法》的规定，以非商品性质住宅房屋进行房屋产权调换的，其所调换房屋的产权仍受到相应限制，不应为商品房。</p>

5		安置房尚未建设，不符合产权调换标准，没有可供选择的空空间，只有房屋的大概位置，被征收人没有选择权。	解释说明	<p>一、关于安置房信息的问题。（一）《补偿方案（征求意见稿）》供产权调换的安置房为观湖街道观城第一期城市更新项目配建的安置房，该城市更新项目已签订《安置房配建监管协议书》《土地出让合同》，并正在实施建设。产权调换房屋未建成的，《补偿方案（征求意见稿）》第十三条中设有二次搬迁费用、临时安置费等补偿，符合《实施办法》第四十二条、附表2等规定。（二）《补偿方案（征求意见稿）》第十八条规定了安置房的区位、面积、数量、套型面积等，已预留供选择的空空间；第十九条规定了产权调换方式面积结差，符合《实施办法》第十四条第（二）项的相关规定。</p> <p>二、关于补偿方式的问题。《补偿方案（征求意见稿）》第六条规定，被征收人有权选择货币补偿、产权调换（150平方米/户）、货币补偿与产权调换相结合的方式进进行补偿。本项目《补偿方案（征求意见稿）》符合《实施办法》的规定，不存在剥夺被征收人选择权的情形。</p>
6		征收补偿安置资金应当专款专用，设立专用账户，《补偿方案》提供的账户属于一般性账户，无法保障专款专用。	解释说明	<p>根据《深圳市财政局关于转移支付2022年度土地整备资金第一批次指标的通知》（深财建〔2022〕22号），土地整备专户原则上运行至2022年6月底，房屋征收部门已按要求注销土地整备专户。专用于本项目征收的资金，已由市财政局通过“市本级财政房屋征收资金”指标的形式下达，目前指标已下达至街道，即征收补偿费用已落实。《补偿方案（征求意见稿）》关于资金账号部分符合《实施办法》的规定，不存在无法保障专款专用的情形。</p>
7	潘*添 潘*华 潘*荣 潘*添	在利益统筹项目范围内，针对贡献用地拆迁地块存在少量未签约户启动行政征收，尚未先例，坚决反对强制征收	解释说明	<p>《实施办法》第八条第二款规定，因政府土地整备确需征收房屋的，应当符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》、本办法的规定，并纳入全市土地整备年度计划。全市土地整备年度计划对土地整备涉及房屋征收的计划安排，与全市年度房屋征收计划具有同等法律效力。因此，可以在土地整备利益统筹项目中启动未签约房屋征收程序。</p> <p>深圳市第二十六高级中学项目已列入深圳市2022、2023年城市更新和土地整备计划，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。被征收房屋虽然同时位于土地整备利益统筹项目范围内，但不影响房屋征收工作的实施。</p>

8		<p>《补偿方案征求意见稿》没有关于自由选择全部产权调换或货币补偿的方案,回迁房没有就近安排,违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》。</p>	解释说明	<p>一、关于补偿方式的问题。本项目被征收房屋为未经产权登记的非原村民所建住宅类农村城市化历史遗留违法建筑,《国有土地上房屋征收与补偿条例》未对该类房屋作出规定,《补偿方案(征求意见稿)》根据《实施办法》第二十四条、第三十三条的规定,采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的补偿方式,不存在剥夺被征收人选择补偿权利的情形。</p> <p>二、关于回迁房就近安排的问题。本项目是因建设教育公共事业的需要而征收房屋,不属于《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一条“因旧城区改建征收个人住宅,被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋”的情形。</p>
9		<p>《实施办法》关于“非原村民以一户一栋为产权调换基本单位,对不超过建筑面积150平方米的部分给予产权调换”的规定,无法满足被征收人的居住需求。被征收人有四户,而不是一户,不应被强制认作一户。</p>	解释说明	<p>根据《实施办法》第二十五条“非原村民以一户一栋为产权调换基本单位,对不超过建筑面积150平方米的部分给予产权调换”的规定,被征收人为非原村民且选择产权调换的,仅能就不超过150㎡的部分做产权调换,对超出150㎡的部分则给予货币补偿。前期权属核查时认定被征收房屋系四个权利人共有,属于就单一建筑物进行征收,则该栋房屋只能调换不超过150㎡的安置房。</p>

10		<p>目前征收范围有误，一是白云新村 68 号房屋已经签约拆除，不应再纳入征收范围；二是被征收人是四兄弟分属四户，应作为四个权利人而不是一个权利人。</p>	部分采纳	<p>一、关于征收范围问题。采纳，修改情况见本表第 2 条意见。 二、关于被征收人是四兄弟分属四户的问题。解释说明见第 9 条意见。</p>
11		<p>申请对《深圳市第二十六高级中学项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》进行听证，当面陈述实际困难与合理诉求。</p>	解释说明	<p>《实施办法》第十六条第一款规定：“因本办法第八条第（五）项的需要征收房屋的，房屋征收范围内占房屋总建筑面积 1/2 以上、且占房屋总所有权人数 1/2 以上的房屋所有权人认为征收补偿方案不符合《条例》、本办法规定的，辖区政府应当组织房屋所有权人和公众代表，按照本市行政听证有关规定组织召开听证会，并根据听证会情况修改方案。”</p> <p>本项目属于《实施办法》第八条第（三）项“由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要”而实施房屋征收，不属于《实施办法》第八条第（五）项“由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建和城市更新的需要”，故不属于应当组织听证的情形。</p> <p>为充分保障被征收人的表达权，建议可通过电话、书面或当面反馈等多种方式，向房屋征收部门反映实际困难及合理诉求。</p>