

深圳市福田区人民政府

深圳市福田区人民政府关于《深圳市福田区河套北（南华村）棚改项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》征求公众意见及修改情况的通告

《深圳市福田区河套北（南华村）棚改项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《补偿方案》）已在福田政府在线、征收范围内公布并征求意见。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）（以下简称《条例》）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）（以下简称《实施办法》）的规定，现将《补偿方案》征求公众意见以及根据公众意见修改情况公布如下：

一、《补偿方案》征求意见的反馈情况

共收到2位房屋所有权人或利害关系人反馈的3份意见，与《补偿方案》内容相关的主要意见及建议摘要如下：

（一）关于阳台面积计算，房屋所有权人位于一楼，希望补偿未记入房产证但实际使用的户外面积；希望补偿自行扩建的阳台和客厅面积

采纳情况：解释说明。

根据《实施办法》第二十七条“被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）与房屋用途的认定，以房地产权证书、房地产登记簿记载的面积和用途为准，但房地产权证书记载与房地产登记簿记载不一致的，以房地产登记簿记载为准”。该部分已在《补偿方案》第十条【房屋面积与用途认定】中予以明确。

（二）关于增（回）购面积及增（回）购价格

采纳情况：解释说明。

根据《条例》《实施办法》，房屋征收与“增（回）购面积”的规定无关，因此本项目《补偿方案》无相关增（回）购面积条款，不涉及面积增（回）购价格问题。

（三）关于《补偿方案》的合法性和制定程序

采纳情况：解释说明。

根据《实施办法》第十三条，房屋征收部门在完成前期调查和项目费用概算后，拟定房屋征收补偿方案报辖区政府。因此《补偿方案》的制定程序合法。

（四）关于《补偿方案》适用对象

采纳情况：解释说明。

根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）第十七条，区政府对签约期内达不成补偿协议，或房屋所有人不明确的，可以根据公共利益的需要依法实施房屋征收。根据《实施办法》规定，《补偿方案》适用于被征收房屋所有权人。

（五）关于《补偿方案》附上《福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划》作为征收范围的依据

采纳情况：解释说明。

《福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划》已经在福田政府在线公告，专项规划确定的拆除范围及坐标已经在《补偿方案》附件中予以明确。

（六）关于第五条【不予以补偿范围】第二款的具体适用情况

采纳情况：解释说明。

本条“不予以补偿”针对的是房屋征收决定公告之前，已搬迁交付的当事人房屋。

（七）关于第六条列明概算资金的计算方式，补充说明住宅类、非住宅类房屋补偿款具体划分金额

采纳情况：解释说明。

区房屋征收部门已委托非盈利性房地产评估机构编制了征收预算方案，预算方案已明确概算资金的计算方式和具体金额。因篇幅限制，不在《补偿方案》中作详细说明。另，概算资金并不是补偿金额，具体补偿金额将依法评估后确定。

（八）关于第八条明确房地产价格评估机构的选定程序

采纳情况：解释说明。

《实施办法》对房地产价格评估机构的选定程序有明确规定，受篇幅限制，《补偿方案》不作详细说明。

（九）关于第三章“产权调换的安置房概况”安置房具体小区及周边配套设施、规划情况、户型情况

采纳情况：解释说明。

《补偿方案》第三章明确安置房位于《福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划》确定的拆除范围内。安置房小区的有关规划等情况见福田政府在线公布的《福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划》，受篇幅限制，《补偿方案》不作详细说明。

（十）关于第十七条1200元/平方米的装修费补偿标准参考依据

采纳情况：解释说明。

参考南华村棚改项目补偿标准，《补偿方案》确定装修费补偿标准为1200元/平方米。同时，为充分保障被征收人权利，在《补偿方案》中已明确：被征收人有异议的，可提交合法有效的评估报告后，按照评估确定的重置成新价给予补偿。

（十一）关于第十八条搬迁费标准低于棚改搬迁补偿标准

采纳情况：解释说明。

《实施办法》附件第二部分明确规定，“住宅房屋”“厂房”“办公”的搬迁费为每平方米40元，“商业”为每平方米60元。

（十二）关于第十九条临时安置费补偿标准、支付期限及违约责任等内容

采纳情况：解释说明。

《补偿方案》第十九条第一款已经明确临时安置费的补偿标准、支付期限，第二款已经明确违约责任。

（十三）关于依法完善回迁安置房产权证书的办理责任、办理时限及违约责任、回迁安置房的质量验收标准及违约责任

采纳情况：解释说明。

上述内容将在《征收补偿协议》中进行说明，受篇幅限制，《补偿方案》不作详细说明。

二、《补偿方案》的修改情况

综上，《补偿方案》不作修改。

《补偿方案》全文作为本项目《房屋征收决定书》的附件，待《房屋征收决定书》发布时同步正式公布。

请相关权利人继续关注支持福田区河套北（南华村）棚改项目房屋征收工作。

特此通告。

