

附件1

华富北片区棚改项目房屋征收补偿方案 (征求意见稿) 反馈的意见汇总及 回复情况说明

《深圳市福田区华富北片区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》)已于2023年4月24日在福田政府在线、征收范围内公布并征求意见,征求意见期限自2023年4月24日至2023年5月23日。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令第590号)(以下简称《条例》)、《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(深圳市人民政府令第342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

共收到吴秀华等16人联名反馈的1份意见(共7条)。其中关于本项目是商业盈利行为、进行非法施工、专项规划违法等意见与《补偿方案》无关,与《补偿方案》内容相关的主要有6条,处理情况如下:

(一) 关于征收行为违法。

采纳情况: 解释说明。

华富北片区棚改项目已纳入深圳市棚户区改造年度计划、深圳市国民经济和社会发展年度计划、深圳市城市更新和土地整备年度计划。

2023年1月17日福田区人民政府作出了关于《福田区华富街道华富北片区棚户区改造项目专项规划》审批情况的通知，其中明确“项目住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用于作人才住房和保障性住房”。

综上，本项目启动征收程序符合《条例》第八条、《实施办法》第八条等相关法律规定。

（二）关于《补偿方案》补偿标准无依据。

采纳情况：解释说明。

房屋征收补偿标准严格按照《条例》《实施办法》等法规、政策，结合本项目实际情况制定。

（三）用尚未建成的房屋进行产权调换违反征收拆迁补偿的原则和总体要求。

采纳情况：解释说明。

根据《条例》第二十一条第三款规定“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”。产权调换安置房安排在《福田区华富街道华富北片区棚户区改造项目专项规划》确定的开发建设用地范围内符合改建地段或者就近地段原则。同时《补偿方案》第十九条明确了实行产

权调换的房屋，在过渡期参照同类房屋市场租金按月支付临时安置费，充分保障了被征收房屋所有权人的居住权。

（四）关于《补偿方案》不合法，产权调换计算方法不合理，各项补偿标准没有法律依据。

采纳情况：解释说明。

产权调换补偿的计算方案根据《条例》《实施办法》等法规及有关法规、政策，结合本项目实际情况制定。

1. 关于住宅类房屋产权调换的标准，《补偿方案》第九条明确住宅类房屋按被征收房屋建筑面积的1：1.2或按被征收房屋套内建筑面积1：1予以产权调换，产权调换房屋面积有差异的，第十四、二十条明确了产权调换方式面积结差规则，已充分保障被征收人的合法权益，符合《实施办法》第二十五条规定。

2. 关于奖励，《补偿方案》设置“房屋征收部门按每套5万元给予被征收人奖励”符合《实施办法》第四十三条规定，“奖励总金额不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的5%”。

3. 装饰装修按房屋建筑面积1200元/平方米的标准进行补偿，同时《补偿方案》明确若房屋所有权人有异议的，可申请评估，按照评估确定的重置成新价给予补偿，无论评估结果高于或低于1200元/平方米，均以评估结果为准。符合《实施办法》第三十二条规定。

4. 搬迁费、临时安置费等相关补偿标准均参照《实施办法》附件《深圳市房屋征收补偿规则》第二部分搬迁费、第三部分临

时安置费有关规定实施。

以上各项补偿均符合相关法律规定，已充分保障被征收人的合法权益。

（五）关于资金概算数额不足、依据不足。

采纳情况：解释说明。

《补偿方案》资金概算由深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心编制，符合《实施办法》第十二条“房屋征收部门委托市政府确定的承担评估职能的非营利性机构”等有关规定。

（六）关于《补偿方案》听证。

采纳情况：解释说明。

《实施办法》第十六条规定，旧城区改建和城市更新需要征收房屋的，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，辖区政府应当按照有关规定组织房屋所有权人和公众代表召开听证会，并根据听证会情况修改方案。计算房屋所有权人数时，房屋共同共有或者按份共有的全体共有人按一个所有权人计算。本项目房屋征收范围内房屋总建筑面积27.52万平方米，房屋总所有权人数2853人。对《补偿方案》有意见的房屋所有权人13人，占总房屋所有权人的0.46%；对《补偿方案》有意见的房屋所有权人拥有房屋建筑面积1057.02平方米，占房屋总建筑面积的0.38%，对《补偿方案》有意见的房屋所有权人和所拥有的建筑面积均未达总数的1/2，不举行听证程序符合《实

施办法》第十六条规定。

二、《补偿方案》的修改情况

《补偿方案》删除第1页第一段所列举的《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），其他内容不做修改。

请相关房屋所有权人继续关注支持福田区华富北片区棚改项目房屋征收工作。

特此通告。

