

附件 1

南头街道南苑新村城市更新单元房屋 征收补偿方案（征求意见稿）意见处理情况

《深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（下称《补偿方案》）已于 2024 年 3 月 1 日在南山政府在线、征收范围内公布并征求意见，征求意见期限自 2024 年 3 月 1 日至 2024 年 3 月 30 日。

根据《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市六届人大常委会公告第 228 号）（下称《更新条例》）、参照《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）（下称《实施办法》）等规定，现将《补偿方案》征求公众意见以及处理情况公布如下：

一、《补偿方案》征求意见的反馈情况

征求意见期内共收到 12 份反馈意见，包括未签约权利人 8 个（1 个未签约权利人提出的意见与《补偿方案》无关，对《补偿方案》提出意见且就《补偿方案》内容提出听证要求的未签约权利人共 7 个）。其中更新意愿造假、专项规划违法、公开选择市场主体、项目征收不符合公共利益需要、征收行为违法等意见与《补偿方案》无关。与《补偿方案》内容相关的主要有 4 条，具体如下：

（一）关于补偿标准过低

采纳情况：不采纳。

解释说明：参照《实施办法》相关规定，并参考我市近几年类似房屋征收项目产权调换标准，采用按套内建筑面积 1:1 或建筑面积 1:1.2 的标准给予产权调换补偿；如被征收人选择货币补偿的，则货币补偿金额将由评估机构根据相关评估规范对被征收房屋的价值，即相应的货币补偿金额进行评估，以保障被征收人的权益。对于因征收房屋造成的搬迁补偿、临时安置补偿、停产停业损失补偿，相关补偿标准均符合《实施办法》的规定；如被征收人对搬迁费、室内装饰装修等标准有异议的，《补偿方案》中已明确可以申请评估，充分保障了被征收人的权益。

综上，补偿标准符合《实施办法》的规定。如已经或有意愿与市场主体签订搬迁补偿安置协议的，可按照双方签订的协议履行。

（二）关于缺少房地产价格评估机构的选定办法

采纳情况：不采纳。

解释说明：关于评估机构的选定，根据《深圳经济特区优化营商环境条例》以及参照《实施办法》的规定，被征收人可以在法定期限内协商选择评估机构，被征收人未能协商选定的，将由房屋征收部门及辖区街道办依法选定。房地产估价机构应当遵守《房地产估价机构管理办法》等法律法规，执行房地产估价规范和标准，依法独立、客观、公正的开展评估工作。

（三）关于未明确产权调换安置房的权属与来源

采纳情况：不采纳。

解释说明：《实施办法》第二十四条规定，因本办法第八条第（五）项的需要征收个人住宅，被征收人选择在城市更新地段进行房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供在城市更新项目或者单元内的房屋，在城市更新项目或者单元内无法提供的，房屋征收部门可以就近提供。对于被征收人选择的产权调换房屋，将由房屋征收部门依法向被征收人提供。

（四）关于召开《补偿方案》听证会

采纳情况：不采纳。

解释说明：《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）第十一条规定：“市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的，市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。”《实施办法》第十六条规定，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二分之一以上且占房屋总所有权人数二分之一以上的房屋所有权人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》、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。

经房屋征收部门核实，要求听证的有效权利人数占比和建筑面积占比均未超过二分之一。

综上，未达到《国有土地上房屋征收与补偿条例》《实施办

法》规定的辖区政府应当组织召开听证会的条件。

二、《补偿方案》修改情况

鉴于已对上述意见做出解释说明，《补偿方案》不作修改。
特此通告。