

附件 1

关于对《罗湖“二线插花地”棚户区改造 罗湖辖区内房屋征收项目补偿方案》 异议与诉求的回复

依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》的相关规定，提供本人身份证明、委托代理证明和房屋权属证明的房屋所有权人针对《罗湖“二线插花地”棚户区改造罗湖辖区内房屋征收项目补偿方案》（以下简称“补偿方案”）提出的异议和诉求，视为有效。现将当事人提出的有效异议和诉求进行汇总，主要集中于房屋征收补偿事项、补偿标准、产权调换比例、征收奖励四方面，具体回复如下：

提问 1. 对拆迁户的各项补偿能否及时到位？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 18 条的规定，本次房屋征收补偿资金已到位。

提问 2. 对于商品性质商铺能否产权调换同类的商铺？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 24 条的规定，征收非住宅房屋实行货币补偿。

提问 3. 对于征收导致拆迁户的损失是否给予对应的赔偿？

回复：对于因房屋征收导致被征收人损失进行相应补偿，在《补偿方案》第二章、第四章已经明确规定。

提问 4. 征收奖励能否由 900 元每平方米改为每户 20 万？

回复:依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》第43条“...具体奖励规则由房屋征收决定确定,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%。”的规定,被征收人在征收决定所规定的期限内签订补偿协议,按期腾房、交付房屋的,房屋征收部门按被征收房屋建筑面积500元/平方米的标准给予被征收人奖励。

提问5.商品性质商铺在装修费、过渡安置费、搬迁费方面的补偿标准能否高于住宅类补偿标准?

回复:《补偿方案》第20条、21条、22条已充分考虑当事人的诉求。

提问6.因房屋征收行为导致商品性质商铺的承租人损失的,是否给予补偿?

回复:对房屋征收给商业租户造成损失的,依据《补偿方案》第23条给予停产停业补偿。

提问7.对意见稿提出异议后,能否重新公示,且延长公示时间?

回复:依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》第15条的规定,《补偿方案》已依法按照法律程序征求意见。

征求意见情况和依据公众意见对房屋征收补偿方案进行修改的情况,在房屋征收范围、政府网站及时公布。

提问8.此次征收范围是集体土地?

回复:本次房屋征收针对国有土地上的房屋进行征收。

提问9.本次征收依据的法律文件是什么?

回复:本次房屋征收的法律依据为《国有土地上房屋征收与补

偿条例》和《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》。

提问 10. 本次征收补偿标准的制定是否举行听证？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》的相关规定，本次房屋征收不属于法定听证情形。

提问 11. 过渡期提供的住房面积能否保证不小于被征收房屋面积？

回复：本次房屋征收不提供周转房。依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》的相关规定，被征收人选择产权调换方式补偿的，被征收人自行安排住处，征收部门按被征收房屋面积参照同类房屋市场租金按月支付临时安置费。

提问 12. 征收签约是否会盖政府正式公章？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 28 条规定，房屋征收部门应当与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内订立征收补偿协议。本次房屋征收的补偿协议加盖征收部门深圳市罗湖区土地整备中心的公章。

提问 13. 能否在签约后测量面积？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 27 条规定，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。

提问 14. 能否以成本价购买一定面积的安置房？

回复：无法律依据。

提问 15. 本次征收是否由深圳市人民政府授权部门实施？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 3 条

的规定，本次房屋征收由罗湖区人民政府负责房屋征收与补偿工作。

提问 16. 房屋征收是否按照先补偿后搬迁的原则进行？是否一次性全款支付？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 48 条的规定，本次房屋征收采用先补偿后搬迁的原则开展工作，补偿款的支付方式将在《罗湖“二线插花地”棚户区改造罗湖辖区范围内房屋征收补偿安置协议》中约定。

提问: 17. 被征收房屋是否在被征收人搬迁补偿确认之前先确认公摊面积及赔偿比例？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 27 条的规定，被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）的认定，以房地产权证书、房地产登记簿记载的面积为准。

提问 18. 临时安置费补贴标准可以调高至每月 80 元/平方米，并以每年 5% 的比例上涨？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》的相关规定，本次房屋征收不提供周转房，被征收人选择产权调换方式补偿的，被征收人自行安排住处，征收部门按被征收房屋面积参照同类房屋市场租金按月支付临时安置费。

提问 19. 选择产权调换的房屋性质是否与被征收房屋性质相同？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 25 条的规定，对住宅房屋以产权调换方式进行征收补偿的，作出房屋征收决定的辖区政府应当提供相应的住宅进行调换，非商品性质房

屋产权调换后的房屋其产权仍受相应的限制。

提问 20. 原则上回迁的房屋是否按照原房屋用途、结构，拆一还一调换？

回复：根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 25 条的规定，对住宅房屋以产权调换方式进行征收补偿的，作出房屋征收决定的辖区政府应当提供相应的住宅进行调换，并按照下列规定结算差价：产权调换房屋套内建筑面积超过被征收房屋套内建筑面积的，超出面积部分以市场评估价结算差价；被征收房屋市场评估价格高于产权调换房屋市场评估价格的，以市场评估价的差额结算差价。

提问 21. 选择产权调换房屋的房地产权证书如何处理？明确回迁安置房产证的最迟核发时间？

回复：自建设单位取得安置房《建设工程竣工验收备案证书》之日起 280 日内，协助被征收人办理产权调换房屋的不动产权证书。产权调换房屋办理不动产权证书的时间以不动产登记部门的相关规定为准。

提问 22. 被征收人在征收决定规定的签约期限内签订补偿协议，按期腾房、交付房屋的，如何奖励？房屋征收能否以 2017 年罗湖区市场商品房平均房价的 5% 作为搬迁补偿奖励？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 43 条“……具体奖励规则由房屋征收决定确定，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%。”的规定，被征收人在征收决定所规定的期限内签订补偿协议，按期腾房、交付房屋的，房屋征

收部门按被征收房屋建筑面积 500 元/平方米的标准给予被征收人奖励。

提问 23. 因征收人的责任，延长过渡期限的，补偿主体及标准是什么？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》附件第三部分的规定，因征收人的责任，延长过渡期限的，房屋征收部门自逾期之月起增发临时安置费，逾期 1 至 3 个月时按原临时安置费标准增发 50%，逾期 4 至 8 个月时按原临时安置费标准增发 70%，逾期 9 个月以上时按原临时安置费标准增发 100%。

提问 24. 本方案公布的资金概算为 103700000 元，为公平透明，能否公布经过财政部门批准的详细测算依据和测算详情？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 12 条第一款：“房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当组织对房屋征收范围内房屋权属、用途、面积等进行前期调查，并委托市政府确定的承担评估职能的非营利性机构编制房屋征收预算方案，对房屋征收项目费用进行概算。”的规定，本项目已委托深圳市房地产评估发展中心编制房屋征收预算方案。

提问 25. 产权调换房屋依据的建设质量及验收的标准是什么？

回复：产权调换房屋的建设质量及验收按照国家及行业相关规范标准执行。

提问 26. 征收拆迁是否公布用地规划书？

回复：《罗湖“二线插花地”棚户区改造专项规划》已公布。

提问 27. 是否按抽签原则进行选房？

回复：产权调换房屋选房相关事宜将在《罗湖“二线插花地”棚户区改造罗湖辖区范围内房屋征收补偿安置协议》中约定。

提问 28. 房贷问题？

回复：《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 38 条规定，征收设有抵押的房屋（包括在建工程），执行国家有关担保的法律、法规的规定。

被征收人应当与抵押权人重新设立抵押权或者偿还债务签订相关协议，并按规定注销原抵押权登记。

被征收人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门应当按照协议对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构办理提存并通知被征收人；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押人可以变更抵押物。”

提问 29. 安置房的户型？面积？

回复：本次房屋征收项目提供的产权调换房屋套型面积与被征收房屋套型面积相近。

提问 30. 应在条款中明确描述“具有两证一书的历史遗留建筑按合法建筑纳入征收补偿范围”。

回复：《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 33 条第二款规定“对经区规划土地监察机构审查属于依法拆除或者没收的历史遗留违法建筑，不予补偿。”

提问 31. 拒绝一切罚款和补地价。

回复：《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 25 条第二款规定“以非商品性质住宅房屋进行房屋产权调换的，其所调换房

屋的产权仍受相应限制。符合相关规定的，被征收人可以补交规定差价后转为商品性质。”

提问 32. 房屋测绘公司由业主选定，政府人员监督丈量面积，测绘结果须经业主签字同意，明确拆迁房屋面积后再签订拆迁协议。

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 27 条的规定，被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）的认定，以房地产权证书、房地产登记簿记载的面积为准。

提问 33. 货币补偿方式及标准应按照物业所处区域同类型市场平均值制定。

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 26 条规定，对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

提问 34. 依据相关的法律法规及条例的要求，在保障被拆迁户知情权的前提下，公示哪些材料？

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》的相关规定，在罗湖区电子政务网及房屋征收范围内，现已公示本次房屋征收提示、房屋征收补偿方案及征求公众意见的通知。

提问 35. 为保证项目的顺利实施，体现公平公正原则，要求组建由政府、拆迁方及被拆迁户三方组成的对拆迁、补偿及重建过程进行监管的机构。

回复：依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 3 条规定，深圳市规划国土部门负责对本次房屋征收与补偿工作的实施进行指导、监督及管理。

提问 36. 要求建立棚改项目信息公示渠道, 让所有与棚改相关的政策、文件、流程、手续等都公开透明, 做得公平公正, 保证项目的公开透明度, 同时保证业主的知情权。

回复: 被征收人可以通过罗湖区电子政务网及房屋征收范围内所公示的材料了解本次房屋征收的相关信息。

提问 37. 首层能否按照建筑滴水面积测量后补回平方数?

回复: 依据房檐滴水面积测量一楼房屋建筑面积的方法不符合《房屋建筑面积测绘技术规范》相关规定。

提问 38. 商品性质住宅能否按照建筑面积每平方米 1:1.3 以上调换比例予以产权调换?

回复: 《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 19 条规定对被征收房屋价值的补偿, 不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》第 25 条规定住宅房屋以产权调换方式进行征收补偿的, 产权调换房屋套内建筑面积超过被征收房屋套内建筑面积的, 超出面积部分以市场评估价结算差价。因此,《补偿方案》第 9 条中规定商品性质(“红本”)住宅的房地产权利证书、登记簿有记载套内面积的, 按证载套内面积 1:1 予以产权调换。房地产权利证书或者登记簿没有记载套内面积或者记载不明的, 按证载建筑面积 1:1.18 予以产权调换能实现被征收房屋与置换后房屋的使用面积(套内)一致的目的, 保障被征收人的权益。

提问 39. 住宅类房屋自行装修装饰费最低补偿标准能否提高到每平方米 1000 元以上人民币? 是否有清租费?

回复：对于被征收房屋室内自行装修装饰费的补偿，住宅（含擅自改经营性用途的住宅）房屋室内自行装修装饰费按被征收房屋建筑面积 800 元/平方米标准补偿。依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第 32 条相关规定，被补偿人有异议的，可按照评估确定的重置成新价给予货币补偿。

提问 40. 能否原址回迁？是否享有优先自主选房的权利？

回复：产权调换房屋位于《罗湖“二线插花地”棚户区改造专项规划》所标示的木棉岭或者布心片区范围内。

征收主体已安排与被征收房屋户型面积相近的产权调换房屋安置被征收人。

本次房屋征收被征收人没有优先自主选房的权利。