

附件 1

《蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）A 段项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》 征求社会公众意见情况的说明

《蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）A 段项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》（以下简称《补偿方案（征求意见稿）》）征求意见期限已满。期限内房屋所有权人及部分社会公众反馈意见共 110 条，其中 88 条为重复内容，现对反馈意见进行汇总，分为以下 6 类 22 条。回复如下：

一、关于安置房的相关意见

意见 1：反对将宝荷欣苑作为安置小区，反馈意见提出宝荷欣苑二期房屋性质为安居房，不得作为安置小区进行安置，将宝荷欣苑二期作为安置房违反了相关管理规定。

对意见 1 的回复：宝荷欣苑小区分为宝荷欣苑一期和宝荷欣苑二期工程，其中宝荷欣苑一期（宗地号：G02113-0039）根据《深圳市土地使用权出让合同》（深地合字（2008）5052 号），该地块于 2008 年 11 月 4 日出让，土地性质为非商品房用途，为龙岗区范围内重大市政工程项目拆迁安置用地；宝荷欣苑二期为安居型商品房。蛇岭大道-坪地中心路道路工程（一期）A 段项目安置小区为宝荷欣苑一期，不涉及将安居房作为安置房进行安置。

意见 2: 安置房信息公开不全，明确安置房的具体位置及其他就近安置房选择、周边配套、交付标准、安置房规划图纸、各户型套内及建筑面积、交房时间、办证时间等，明确结算价格、结算方式及优惠政策。

对意见 2 的回复: 本项目的安置小区暂定为龙岗区宝龙街道区域范围内的宝荷欣苑一期。被征收人也可选择跨区域安置，但需按规定结算跨区域安置差价，结算价格（含跨区域安置差价结算）、结算方式及优惠政策根据《深圳市龙岗区安置房管理办法》规定执行。安置小区周边配套等信息可根据小区名称查询、实际查看。安置房交付标准、交房时间等信息后续在补偿协议中明确。安置房已建成，产权证可以按程序办理。安置房规划图纸、各户型套内及建筑面积等信息可联系征收实施单位了解或现场查看。

二、关于补偿标准的相关意见

意见 3: 历史遗留建筑双重扣减地价并叠加罚款，违背公平补偿原则；明确“扣减 100 元/平方米罚款及 100%公告基准地价”的计算依据与合理性；将产权调换需缴纳的“50%公告基准地价”调整为更低比例或予以免除；调整住宅房屋补偿标准，下调非原村民历史遗留房屋地价扣减比例。

意见 4: 重新评估“扣减 30 元/m²罚款及 100%市场评估地价”的补偿标准；调整生产经营性房屋补偿标准。

意见 5: 临时安置房补偿标准偏低，未设置最长过渡期约束；调整临时安置费补偿标准，明确“同类房屋市场租金”的评估标

准和参考依据,确保临时安置费能够满足被征收人的实际租房需求。

意见 6: 调整奖励标准且未设立梯度。

对意见 3、4、5、6 的回复: 住宅房屋补偿标准、生产经营性房屋补偿标准、临时安置费补偿标准、奖励标准及罚款地价扣减比例等均是根据《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》”）及其附件、附表确定，相关内容符合政策规定。同类房屋市场租金在实施阶段由选定的评估机构评估确定。

三、关于装饰装修的相关意见

意见 7: 未区分善意修缮及恶意抢建。

对意见 7 的回复: 本项目已于 2026 年 2 月 4 日在项目房屋征收范围、龙岗政府在线网站上发布了蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）A 段项目房屋征收提示，其中已明确在拟征收范围内，因新建、改建、扩建、装修房屋及除婚姻、出生、回国、军人退伍转业、刑满释放等必须办理户口迁入、分户之外的其他户口迁入和分户导致房屋征收补偿费用增加的，对增加部分不予补偿。

意见 8: 将被征收房屋室内自行装修装饰费补偿直接补偿给承租人。

对意见 8 的回复: 根据《实施办法》第三十二条第二款，室内装修装饰由承租人投资的，出租人与承租人无约定或者不能达成协议的，房屋征收部门应当向出租人支付装修装饰补偿费；出

租人与承租人有约定或者达成协议的，按约定或者达成的协议处理。具体补偿情况以后续房屋补偿协议签订情况及双方约定情况为准。

四、关于程序的相关意见

意见 9： 申请组织召开听证。

对意见 9 的回复： 根据《实施办法》第十六条 因本办法第八条第（五）项（即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）的需要征收房屋的，应当组织听证。本项目是根据《实施办法》第八条第（二）项（即由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设）的需要征收房屋，不属于《实施办法》第八条第（五）项的情形，故本项目补偿方案无应当组织召开听证会的程序要求。虽无应当组织听证的程序要求，但征求意见期间已通过书面、网络等方式充分收集并回应，体现了充分保障被征收人表达权和参与权的程序精神。

意见 10： 项目征收范围图纸缺少公章要求撤回。

对意见 10 的回复：《深圳市龙岗区人民政府关于公开征求<蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）A 段项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）>意见的通告》已加盖公章，征收范围图作为通告附件的附图，是通告内容的组成部分，与通告具有同等效力，无需另行加盖公章。

意见 11： 方案第三十一条设置了单方最终解释权，为霸王条款，应当删除。

对意见 11 的回复：《补偿方案（征求意见稿）》第三十一条 未尽事宜 房屋征收部门负责本方案的解释，本方案未尽事宜及特殊个案，由房屋征收部门按照相关规定报龙岗区人民政府研究后处理。以上条款非单方最终解释条款，房屋征收部门无权随意变更方案已明确的补偿政策，尽管在方案发布前已进行充分考虑，但仍有可能存在方案未包括的特殊情况发生，该条款目的在于明确责任方，属于征收工作的兜底程序条款。

五、属于后续房屋征收实施阶段或《实施办法》中已有明确规定的相关意见

意见 12：针对本项目中非原村民所建、未办理产权登记的房屋，设立专门的认定和处理机制。

对意见 12 的回复：房屋所有权人身份性质以及产权登记情况等认定及处理属于后续实施阶段事宜，将由房屋征收实施单位按照龙岗区权属核查相关规定处理。

意见 13：置业补助计算口径不透明，测算标准未对外公示。

对意见 13 的回复：置业补助计算方式已在《补偿方案（征求意见稿）》第二十五条明确，测算标准后续将结合权属核查结果以及房屋实际情况评估确定。

意见 14：缺少评估机构选定、复核、鉴定完整法定流程。

对意见 14 的回复：根据《补偿方案（征求意见稿）》第二十九条 其他情形 本项目涉及的相关公示、评估及其结果异议处理，征收纠纷的处理等事项，以及本方案未明确的其他情形，按国务院 590 号令或 342 号令及相关规定执行。

意见 15: 擅自改为经营性用途认定标准过高。

对意见 15 的回复: 擅自改为经营性用途认定标准依据《实施办法》附件第四部分确定，符合政策规定。

意见 16: 临时建筑、附属构筑物无补偿基准指导价。

对意见 16 的回复: 根据《实施办法》第二十六条第四款，对房屋以外的构筑物、其他附着物等货币补偿的金额，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构以重置价评估确定。相关政策没有关于补偿基准指导价的规定。

意见 17: 未设立生活特别困难人员补贴政策。

对意见 17 的回复: 根据《补偿方案（征求意见稿）》第二十九条 其他情形 本项目涉及的相关公示、评估及其结果异议处理，征收纠纷的处理等事项，以及本方案未明确的其他情形，按 342 号令及相关规定执行。《实施办法》第四十四条已就生活特别困难人员保障进行明确。

意见 18: 未设置禁止非法逼迁条款。

对意见 18 的回复: 根据《补偿方案（征求意见稿）》第二十九条 其他情形 本项目涉及的相关公示、评估及其结果异议处理，征收纠纷的处理等事项，以及本方案未明确的其他情形，按 342 号令及相关规定执行。《实施办法》第七十三条已明确禁止非法逼迁条款。

意见 19: 被征收房屋的建筑面积确定。

对意见 19 的回复: 《实施办法》第二十七条已进行明确。

六、与补偿方案无关的相关意见

意见 20: 完整公示本项目立项批复、规划选址、资金落实、安置房储备、合规盖章征收红线图全套审批手续,接受全体被征收人核查。

对意见 20 的回复: 关于立项批复、规划选址,项目已依法取得深圳市发展和改革委员会、龙岗区发展和改革局的批复以及《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。关于资金落实,根据《实施办法》第十九条第(四)项规定及第二十条规定,房屋征收决定作出要求房屋征收补偿费用已足额到位,专户存储。关于安置房储备已在意见 2 中回复。关于合规盖章征收红线图已在意见 10 中回复。

意见 21: 提供免费的法律咨询和援助服务。

对意见 21 的回复: 根据《中华人民共和国法律援助法》,法律援助是国家建立的为经济困难公民和符合法定条件的其他当事人无偿提供法律咨询、代理、刑事辩护等法律服务的制度,是公共法律服务体系的组成部分。法律援助机构由司法行政部门设立,具体可向司法行政部门咨询了解。

意见 22: 按就近原则给予安排学位。

对意见 22 的回复: 义务教育阶段招生工作由教育部门负责开展。有关学位申请的具体条件、所需材料、申请流程、学区地段等建议向教育部门咨询了解。

综上,本次征求公众意见所收到的反馈意见及相关解释说明已在上述内容中逐条说明,为避免产生歧义,本项目《补偿方案》第三章第十二条中的“本项目的安置小区暂定为龙岗区宝龙街道

区域范围内的**宝荷欣苑**”调整为“本项目的安置小区暂定为龙岗区宝龙街道区域范围内的**宝荷欣苑一期**”，其余无调整。