关于《深圳市龙岗区安置房管理办法(征求意见稿）》

征求意见处理汇总表（社会公开征求意见）

|  |
| --- |
| 本次已向社会公开征求意见 30 天（2024年9月30日至2024年10月30日），收到7条公众意见反馈，采纳2条，解释5条，并已作出意见处理情况说明。 |
| 序号 | 反馈意见 | 意见处理情况 | 备注 |
| 1 | 提一下疑问，拆迁住户要换安置房，但是有很多自己买了房或者买了安居房的，条件不符合的话怎么换安置房？另外，安置房位置明显和自建房位置相差甚远，能不能拆迁住户自行选择购买现有存量房的小区让第三方评估价格是退或补。 | 本办法提及的安置房是指因政府公共利益需要对符合安置条件的被拆迁户给予安置补偿的房屋，安置的面积是以拆迁补偿安置协议确定的，不符合安置条件的被拆迁户是不符合安置补偿的；按规定启动房屋征收补偿工作时政府是要提供安置房源，拆迁安置原则上在现有的安置房源中给予安置。若政府新建成安置小区或在更新、留用地项目收购有新的安置房源，安置户可以按跨区结算差价选房安置。 | 解释 |
| 2 | 现在龙岗区的几个安置小区建成时间都比较久了，部分安置房有点破旧，有的位置也有点偏，建议后续能否考虑可以在拆迁户的附近就近安置商品房 | 签订了产权调换补偿的安置户，只能在政府提供的安置房中选房、安置，政府若新建安置小区或在更新、留用地项目收购了新房子作为安置房源，安置户可以按照跨区结算差价选房安置。 | 解释 |
| 3 | 请问安置房是可以办房产证的吗？在办证过程安置户还需要缴交哪些费用？ | 政府提供的安置房可以办理不动产证，先办非商品房性质，原村民“一户一栋”补缴地价后可以办理商品房性质的不动产证（非原村民则受小区初始登记年限的限制，最终也可以办理商品房性质）。安置户办证需缴纳契税、工本费、缴纳地价等费用，具体由相关职能部门核准。 | 解释 |
| 4 | 第十五条前期物业服务招标由建设单位完成，后期小区的物业管理也是该企业负责吗？物业费用标准多少？依据什么确定？ | 根据《深圳经济特区物业管理条例》相关规定，前期物业服务由建设单位负责招标确定，多个业主的小区成立业主委员会后可以按规定选择新物业服务单位。物业管理费由建设单位在招标确定前期物业服务单位时委托第三方专业结构通过市场调查、小区管理成本核算等因素形成最终物业收费标准编入招标书，招标确认物业服务单位后按标书确定的物业收费标准执行。 | 解释 |
| 5 | 作为政策性文件，一是建议规范相关表述，如1、“选房分房”和“分房选房”；2、“可以选择不超出产权调换面积总和3％且不超10平方米的安置建筑面积总和” 是否可改为 “可以选择的安置建筑面积总和不超出产权调换面积总和3％且不超出10平方米。”；3、“给予”和“予以”等等。建议规范相关表述。二是没看到购房指标相关内容，能否增加涉及该块内容。 | 1、采纳1、2、3点有关完善相关表述意见，在后续文本修改中完善相关表述。2、购房指标是在深圳市没有出台《深圳市房屋征收与补偿实施办法（实行）》的特殊补偿，该办法出台后，符合产权调换的被拆迁户（含原村民一户一栋、非原村民）可以选择货币补偿或产权调换或两者相结合的补偿方式，签订产权调换协议（含办法前的购买指标协议）后的被拆迁户，在本办法中统称为安置户。 | 采纳 |
| 6 | 1、征求意见稿第二十三条，安置户选择安置房面积与产权调换面积不相等，进行结算差价时，其中规定的3%或10平方米面积界限是否根据安置户的身份进行确定，按照编制说明，原村民的界限是10㎡，非原村民的界限是4.5㎡，非原村民不能选择10㎡的界线，因此建议征求意见稿中进行明确。2、征求意见稿第二十三条，安置户选择安置房面积与产权调换面积不相等，进行结算差价时，安置户选择不超出产权调换面积总和3%且不超10平方米的安置房建筑面积总和时，是否需要结算差价？ | 1、本办法附件中对3%或10㎡的情形有具体计算方法和例子。2、安置户选择不超出产权调换面积总和3%且不超10平方米的安置房建筑面积总和时，需要结算差价，结算单价的确定以安置户补偿协议所对应的土地整备、房屋征收项目补偿方案确定的货币补偿标准确定。 | 采纳 |
| 7 | 安置房是不是红本的？如果不是红本，要怎么样才能拿到红本？ | 已分配给安置户的安置房都可以最终办理商品房性质的不动产证，俗称“红本”，符合原村民“一户一栋”办理绿本后接着补缴一定地价后可以办理红本，非原村民的安置房则要所在小区初始登记满10年后补缴一定的地价可以办理红本。 | 解释 |