

广州市白云区三元里村城中村改造项目松柏新村地块国有土地上房屋
征收补偿方案（征求意见稿）公众意见征集及采纳情况

征求公众意见期间，共收到被征收人书面反馈意见17份以及网友网上留言反馈意见109条。主要意见归类共26条如下，共采纳21条，部分采纳4条，未采纳1条。

序号	类型	主要反馈意见	采纳情况	备注
1	产权调换	保证回迁时间、回迁房质量： 要求国有证房屋回迁建设要有批文，公告具体方案、设计图和回迁时间表，且先建后迁。目的是确保回迁房不烂尾，保障被征收人能按时入住质量合格的房屋。	部分采纳	1. 根据目前的规划与工程进度，首批产权调换房屋预计将于2025年6月开工，预计三年后交付被征收人使用，具体以产权调换房屋交付通知为准。在后续工作中，我办协同三元里街，积极通报各建设工作进展情况。 2. 根据《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）规定，安置房品质不低于商品住房水平。
2	产权调换	产权调换差额补偿： 针对产权调换过程中出现的面积差额补偿事宜。当产权调换房屋套内建筑面积少于被征收房屋套内建筑面积，或产权调换房屋公用分摊面积少于被征收房屋公用分摊面积时，除征收奖励和弃产补助外，差额面积部分还应享受“搬迁时限奖励”，旨在使产权调换过程中的补偿更加公平合理，弥补被征收人在面积方面的损失。	采纳	根据本方案第四条第（二）项第6、7点，当产权调换房屋套内建筑面积少于被征收房屋套内建筑面积，或产权调换房屋公用分摊面积少于被征收房屋公用分摊面积时，放弃产权调换面积部分按照第四条第（一）项和第五条第（一）项的标准给予补偿、奖励和补助。
3	产权调换	回迁小区配套规划情况： 业主们关心征拆后小区配套设施的建设规划，如学校、医院、商场等设施的建设情况，因为这关系到他们未来的生活质量，所以希望征拆方能够详细规划并公示小区配套设施的建设方案，让他们对未来的居住环境有清晰的预期。	采纳	根据目前的规划与工程进度，首批产权调换房屋预计将于2025年6月开工，预计三年后交付被征收人使用，具体以产权调换房屋交付通知为准。在后续工作中，我办协同三元里街，积极通报回迁小区及配套设施等的建设工作进展情况。
4	产权调换	安置房选房方案： 国有土地房屋征收选择产权置换是否安置回商品房。请不要跟村民宅基地自建房同小区同楼栋安置。	采纳	本项目提供三元里村城中村改造范围内的复建房屋进行产权调换，用于产权调换的具体房源等房屋信息、选房安排由房屋征收部门在征收范围内现场公示。
5	产权调换	产权调换房屋土地出让金： 希望明确土地出让金支付方。	采纳	已按规定缴纳土地出让金的被征收房屋，无需再缴纳。未按规定缴纳土地出让金的被征收房屋，房屋被征收人须按规定缴纳。
6	货币补偿	提高货币补偿价格： 权属人指出当前补偿价格太低，国有最低补偿价应达到一定标准，应提高到周边市场房价水平，如5万元/平方左右。通过对比所在板块新盘价格、周边区域补偿价格以及自身房屋的商业环境等因素，强调松柏新村的补偿价格未能体现房屋的实际价值，要求提高补偿价格。	未采纳	《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2号）第二十一条规定“住宅房屋价值的补偿金额加上征收奖励不得高于被征收房屋所处区位的新建普通商品住宅的市场价格”。且征求意见稿第四条第（一）项第1点明确，如对指导价有异议，可申请评估并按评估单价补偿。

序号	类型	主要反馈意见	采纳情况	备注
7	货币补偿	装修补偿评估： 装修补偿评估聚焦于房屋装修装饰补偿的评估和确定方式。业主们担心自身在房屋装修方面的投入无法得到合理补偿，因为目前补偿评估方式不明确，他们期望征拆方能够制定科学、公正的装修装饰补偿评估标准，依据装修的实际情况给予相应补偿。	采纳	根据本方案第四条第（三）项第1点，房屋指导价已含房屋基本装修费，如被征收人如对房屋指导价存在异议的，可申请对房屋价值整体评估并按评估单价补偿。
8	货币补偿	加装电梯房屋补偿： 国有老旧小区按政府部门相关规定加装电梯与不加装电梯部分面积的区别。	采纳	加装电梯如已办理产权登记面积的，按证载用途及面积进行补偿；如未经产权登记的，按附属设施进行评估补偿。
9	货币补偿	补偿款发放： 关注征拆补偿款的发放时间和方式。业主们希望能够及时、安全地收到补偿款，因为不明确的发放时间和方式会让他们在经济上缺乏安全感，所以期待征拆方明确补偿款的发放时间节点和具体方式。	采纳	1. 为确保征收工作进行顺利，补偿款支付条款以三元里街与被征收人补偿协议约定为准。 2. 根据征求意见稿第五条第（三）项，选择货币补偿的一次性支付三个月临时安置费，保障搬迁过渡期间生活质量。选择房屋产权调换的首期支付12个月临时安置费，临时安置费后期根据交房进度支付至调换房屋发出交楼通知之日后3个月期满为止。
10	货币补偿	奖励政策叠加确认： 关注征拆方案中各奖励政策能否叠加享受。希望能够明确这一点，从而准确计算自己在征拆过程中所能获得的最大利益，避免因政策不明而导致自身经济权益受损，使奖励政策的实施更加清晰透明。	采纳	根据本方案第五条“奖励与补助”相关条款，符合相关规定的，可同时享受“征收奖励”、“弃产补助”、“搬迁时限奖励”等。
11	货币补偿	停产停业损失计算： 针对因征拆导致停产停业的损失补偿计算方式。企业和商户希望征拆方能够制定明确、合理的停产停业损失补偿计算方法，以保障自身在因征拆而遭受经营损失时能够得到相应的经济补偿。	采纳	本方案第五条第（二）项第5点，已明确“停产停业损失补偿”相关计算及补偿原则。
12	货币补偿	附属设施补偿标准： 涉及房屋附属设施如车库、地下室等的补偿问题。由于目前房屋附属设施的补偿评估和计算方法不明确，业主们担心这些附属设施的价值无法得到合理体现，希望征拆方能够制定详细、规范的附属设施补偿标准，给予公平合理的补偿。	采纳	本方案第四条第（一）项第4、5点，已明确“仓库”、“停车场”补偿标准，具体以评估为准。
13	货币补偿	房屋证载面积与实测面积存在差异： 房屋实测面积比房产证载面积大，房屋被征收人建议按实测面积进行补偿。	部分采纳	根据第四条第（四）项未经产权登记建筑的补偿标准。 1. 未超过批准期限的临时建筑，被征收人提供建造依据和发票等证明材料，由具有相应资质的评估机构进行评估，按评估结果给予货币补偿。 2. 对未经产权登记的建筑，认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。 3. 不属于本项第1、2点情形的未经产权登记的建筑，存在相关情况的，可以按规定给予货币补偿。 4. 对无报建、无任何产权资料、属生活必须使用的设施，按规定标准给予货币补偿。

序号	类型	主要反馈意见	采纳情况	备注
14	货币补偿	“住改商”补偿： 希望能根据实际情况，松柏西路北路等马路边现有铺面作出相应估值的补偿，房屋铺面在房屋建成初期并在村及街道上已早以批改为商业用地，多年来也按照商铺模式缴交各项税费，因此拆迁补偿需要按商铺标准补偿。	采纳	《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2号）第三十二条“住改商”房屋的补偿规定。拥有合法产权，但被征收人自行“住改商”的住宅房屋，被征收人选择产权调换的，按住宅用房给予补偿；被征收人选择货币补偿的，可按不同时间段改变为经营性用房，且被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照相关规定给予货币补偿。
15	临时安置	临时安置费、搬迁费充足问题： 关心搬迁补偿费用能否满足实际搬迁支出，包括过渡期间的交通费用、生活费用等。业主们担心搬迁补偿费用过低，无法覆盖搬迁过程中产生的各种费用，如搬运费、临时存储费等，期望征拆方能够合理评估搬迁成本，给予足够的搬迁补偿，确保搬迁过程顺利进行。	采纳	本方案第五条第（一）项第4点、第（三）项第5点已明确补偿标准，如被征收人对相关标准存在异议的，可申请评估并按评估单价补偿。
16	临时安置	临时安置费标准： 围绕临时安置补偿的标准和期限问题。由于当前临时安置补偿的标准和期限不明确，他们无法做好生活安排和经济预算，因此希望能够明确具体的标准和期限，保障自身在安置期间的基本生活。	采纳	已明确标准和期限。根据第五条第（三）项第5点： 1. 选择货币补偿、房票安置、购买存量商品住房安置的，按照被征收房屋合法产权面积或符合本方案第四条第（四）项第3点的房屋实际测绘面积一次性支付被征收人3个月的临时安置费。 2. 选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，由被征收人自行安排住处。按照被征收房屋合法产权面积向被征收人支付临时安置费。首期一次性支付12个月临时安置费，若12个月内未能发出产权调换房屋交付通知的，后期支付方式具体以征收补偿协议约定为准。临时安置费自被征收人实际搬迁之日起支付至产权调换房屋发出交楼通知之日后的3个月期满之日止。
17	其他	征拆范围确认： 围绕房屋是否在征拆范围内的确认问题。像一些业主所在的楼在红线内，也上门测量过，但公布的拆迁门牌号却没有该楼地址，他们急切想知道是否确定拆迁，以便提前对生活和财产等方面做出相应计划。	部分采纳	本补偿方案征收对象为三元里村城中村改造项目松柏新村地块国有土地上房屋。地址如有遗漏，以《征收决定》对应的征收范围红线为准。
18	其他	特殊产权补偿方案： 针对未取得独立房产证、共有房产证等特殊产权房屋的补偿方案问题。由于这类情况在以往集体单位住房因条件限制而客观存在，意见者建议在征拆方案中明确此类房屋的补偿方案，以减少征拆过程中的争议，推动拆迁工作的顺利进行，保障这部分特殊产权房屋所有者的合法权益。	部分采纳	关于共有产权房产证的，按已经产权登记的建筑面积及房屋用途认定，并按照相关规定，被征收人可选择货币补偿或产权置换。未取得独立房产证的，需经规划部门认定为国有土地上房屋，方可按本方案相关条款补偿。
19	其他	土地用途规划： 对于征拆后的土地用途和开发规划，房屋被征收人希望了解自己曾经居住的土地将如何被利用，期望征拆方公开相关规划信息。	采纳	具体以规划部门公布的土地规划信息为准。

序号	类型	主要反馈意见	采纳情况	备注
20	其他	产权联系问题： 主要涉及因房屋产权存在特殊联系情况而产生的问题。如部分住户的房屋是赠与关系，且现与权属人无联系，自特定时间入住至今，期望征拆方工作人员就拆迁补偿安置方案与其联系并建立独立档案，以保障自身在征拆过程中的相关权益，明确自身在征拆事务中的主体地位。	采纳	根据本方案第二条，征收范围内，符合以下条件之一的，为本方案的补偿对象： 1. 拥有合法产权的被征收房屋及其附属设施的所有权人。 2. 未超过批准使用期限的临时建筑使用人。 3. 历史用房等未经产权登记建筑，且符合相关规定可以给予补偿的使用人。
21	其他	安置房停车位： 希望可以出具对车位的安置或者购买方案。	采纳	安置房相关车位设计严格按照有关建筑规范设计，保障安置房每户基本需求。具体方案需待回迁房完成安置后再另行确定，在后续工作中，我办协同三元里街，积极通报回迁小区及配套设施等的建设工作进展情况。
22	其他	评估机构选取： 被征收人要求参与评估机构选择。	采纳	征求意见稿符合穗府规〔2021〕2号文第二十三条有关规定，我办将会三元里街积极做好评估机构选取工作。
23	其他	方案变更通知： 当征拆方案调整和变更时，房屋被征收人希望及时获取最新信息，保障自身的权益和决策，因此希望政府能够建立有效的通知机制，确保在方案调整和变更时能及时通知到每一位业主。	采纳	征收补偿方案如有调整和变更时，我办将及时在白云区人民政府官网公告、征收现场张贴。同时，我办将会三元里街及工作组对被征收人及时通知，并在现场设置政策咨询点，被征收人也可前往咨询点或电话咨询。
24	其他	现场安全保障： 关注征拆现场的安全管理措施。征拆现场存在一定的安全风险，可能会对业主及周边人员的人身和财产安全造成威胁，业主们希望征拆方能够加强现场安全管理，明确安全责任，采取有效的安全措施，确保征拆过程中的安全。	采纳	为保障征拆现场安全，我办将会三元里街，严格按照建筑物拆卸相关安全管理规范，在人员、资产安全清撤后开展围蔽、拆卸、清运工作。
25	其他	方案异议申诉渠道： 当业主对征拆补偿安置方案有异议时，迫切希望能有明确的申诉渠道，以便在认为自身权益受到不合理对待时，能够合理表达诉求，争取更加公平、合理的补偿和安置条件。	采纳	被征收人或其他相关人员，认为自己的合法权益受到侵害，或对本项目征收及补偿工作有异议或意见的，应当按照法律规定的程序，依法提起申诉、检举、复议、诉讼等，但不得有任何阻碍征收工作人员执行公务或其他扰乱公共秩序的行为。
26	其他	户籍保留： 希望户口保留在原址或三元里村集体户，保留小孩中小学学位。	采纳	凡属本征收范围内的原户籍产权人的住宅房屋被征收人，自作出征收决定之日起4个月内（即征收补偿协议签订期限内）签订征收补偿协议并移交房屋的，如有子女需保留原户籍地有关入学资格的，将保留被征收房屋门牌地址原对口入学或统筹安排入学或摇号入学等入学资格。但符合前述条件的被征收人选择保留原入学资格的，则不再享有产权调换房屋所在地有关入学资格。签订征收补偿协议前由房屋征收工作人员对符合前述条件的被征收人所提出的前述入学资格保留事宜予以统一登记，送三元里街道办事处备案，报名登记入学时凭征收补偿协议（或征收补偿产权调换协议）、户籍资料及备案资料作为入学资格的依据。