广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目增槎路西侧松南村周边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

序号	类型	主要反馈意见	采纳情况	备注
1	货币补偿	二汽宿舍房屋价值补偿需上调。二汽宿舍补偿指导价24800元/㎡偏低，其毗邻主干道、地铁口，配套优于周边已征收地块，而附近条件较差区域补偿更高。建议重新委托评估，纳入地段、地铁便利性等因素，上调至合理市场水平。	未采纳	本次征收补偿涉及的被征收房屋指导价是由房屋征收部门委托具有相应资质的房地产价格评估机构通过评估确定。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。
2	货币补偿	弃产补助要与佳星楼一致。二汽宿舍弃产补助2000元/㎡，远低于佳星楼的5000元/㎡，违反“同区位同类房屋补偿一致”原则。二汽宿舍距地铁更近、通天然气，应将弃产补助调整至5000元/㎡，实现公平。	未采纳	弃产补助为我区国有房屋土地上房屋征收的特有补偿政策，将根据不同项目实际情况制定不同的弃产补助标准。
3	货币补偿	装修费用应纳入补偿。广州普通装修成本1500-3000元/㎡，60㎡房屋装修需10万元以上，但现行方案未提及补偿。建议按实际装修成本或评估价给予补偿，避免居民承担额外损失。	未采纳	征求意见稿第四条第（一）项第1点明确，指导价已含房屋基本装修费，如对指导价有异议，可申请评估并按评估单价补偿。
4	货币补偿	同区位补偿标准应统一。二汽宿舍补偿37800元/㎡，低于同批次佳星楼（38550元/㎡）、环保地块（39300元/㎡），违反“同区位一致”原则。建议横向修正，按同等标准补偿，消除区域差异。	未采纳	本次征收补偿涉及的被征收房屋指导价是由房屋征收部门委托具有相应资质的房地产价格评估机构通过评估确定。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。本项目上调了存量房补助，整体补偿水平则基本持平。
5	货币补偿	补偿总价被低估。在住改商背景下，罗冲围二汽宿舍房屋被低估。居民认为不能仅以旧房拆迁价格评估，应充分考虑其优越位置和较大发展潜力。建议参考白云区新房均价，给予至少45000元/方的超前补偿。因地铁施工多年，噪音和出行不便给居民带来诸多困扰，而现评估价格低于附近地块，居民认为极不合理。与罗冲围其他地块相比，二汽宿舍交通出行便利（临近公交和地铁）、居住环境良好且靠近华为园区，发展潜力巨大。然而，目前补偿总价未能体现其实际价值，居民要求提高补偿金额以匹配其优势。	未采纳	本次征收补偿涉及的被征收房屋指导价是由房屋征收部门委托具有相应资质的房地产价格评估机构通过评估确定。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。
6	产权调换	产权调换也要享受搬迁奖励。选择产权调换的被征收人与货币补偿者均需在3-4个月内完成签约搬迁，付出的人力、物力成本一致，但前者无搬迁时限奖励。此举不公，建议按货币补偿标准，3个月内签约交房奖励6000元/㎡，4个月内2000元/㎡，以体现政策公平。	未采纳	穗府规〔2021〕2号文第二十八条规定，被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人应当计算被征收房屋价值的补偿金额加上奖励之和与产权调换房屋价值，结清差价。被征收房屋套内、公摊面积与产权调换房屋相等的部分，已包含在产权调换房屋价值之中。先签约的被征收人优先选择产权调换房屋。

序号	类型	主要反馈意见	采纳情况	备注
7	产权调换	产权调换面积应统一为套内面积。现行方案中“建筑面积”“套内面积”“公摊面积”混用易生歧义。建议统一以“套内面积”为标准，明确被征收房屋与调换房屋套内面积1:1置换，公摊面积不计入换算比例，保障得房率不缩水。	采纳	征求意见稿第四条第（二）项第2点，已明确“按被征收房屋合法产权套内建筑面积1:1的比例确定产权调换套内建筑面积”。
8	产权调换	公摊面积需合理处理。回迁房公摊达20%-30%，按5102元/㎡补差压力大。参考住建部新规“按套内面积交易”，建议将被征收房屋公摊计入调换套内面积，或取消公摊补差，保障实际居住面积。	部分采纳	征求意见稿第四条第（二）项，已明确产权调换房屋公摊与被征收房屋公摊相等部分直接置换，超出部分按建安成本价购买。
9	产权调换	回迁房要就近地铁安置。现行回迁地块AB3802027距松溪站步行20分钟，违背“就近安置”原则。二汽宿舍位于地铁3分钟步行圈，应安置在松溪地铁站上盖或首开区AB3802020地块，共享地铁开通后的区位溢价。	未采纳	本项目产权调换房屋地址为广州市燃气集团有限公司物资供应部仓库地块，燃气厂地块距地铁口直线距离不足600米，交通便利性突出。
10	产权调换	安置地块要近地铁。居民明确反对将螺涌公园南边作为二汽地块安置点，因其距地铁站较远，出行极为不便。强烈要求将安置地块选在燃气厂地块附近，以便靠近地铁，方便日常生活出行。	采纳	本项目产权调换房屋地址为广州市燃气集团有限公司物资供应部仓库地块，燃气厂地块距地铁口直线距离不足600米，交通便利性突出。
11	产权调换	需缩短回迁建设周期。回迁房预计2029年底交付，周期长达4年，存在烂尾风险。参考“先建后拆”模式，建议缩短至2027年，优先建设首开区，确保首期拆迁户早日回迁，降低临迁成本。	部分采纳	依据当前场地实际条件以及工程建设的整体规划与推进情况，初步预计产权调换房屋交付时间为2029年底。在后续的各项工作进程中，我办将积极督促建设单位，全力推动产权调换房屋加速建设，让居民能够尽快乔迁新居。
12	产权调换	回迁逾期应明确赔偿。需明确回迁房交付时间，若逾期，居民将承担额外租房成本。建议约定逾期按房屋价值万分之三/日支付违约金，每月公示施工进度（附监理报告），允许居民监督，保障按时回迁权益。	部分采纳	在征收补偿实施环节，关于具体的违约责任条款，将以松洲街与被征收人所签订的补偿协议约定为准。
13	产权调换	回迁房标准要书面明确。以往回迁房因建筑、用材标准不明致质量问题。需书面注明建筑标准、用材规格，要求精装交付，近马路房源加装隔音板，且按2025年《住宅项目规范》建设（如层高不低于3米）。	部分采纳	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。
14	产权调换	提高产权调换比例。二汽宿舍为8层板楼，容积率2，而回迁房为30层以上，容积率5.2，差异显著。建议按容积率修正系数及地铁区位溢价，将产权调换比例提高至1:1.1以上，平衡居住品质差异。	未采纳	穗府规〔2021〕2号文第二十八条规定，计算被征收房屋价值的补偿金额加上奖励之和与产权调换房屋价值，结清差价。相较于建成时间较早的被征收房屋，产权调换房屋在区位地段、周边配套设施以及居住环境品质等诸多方面都更具优势。
15	产权调换	超面积加购扩大优惠。现行超面积10㎡内按市场价70%（24500元/㎡）购买，优惠力度不足。建议扩大优惠面积至20㎡，或降至市场价50%（17500元/㎡），并按建安成本申购，减轻居民负担。	未采纳	与我区现行国有土地上房屋征收补偿安置标准保持一致。

序号	类型	主要反馈意见	采纳情况	备注
16	产权调换	公开安置房规划详情。需尽快公示回迁房户型图、总平图（含容积率、绿化率、楼栋间距）、总体规划等。确保居民了解居住环境，规划需符合2025年《住宅项目规范》，如容积率≤3.1、限高80米。	采纳	用于产权调换的具体房源等房屋信息由房屋征收部门在征收范围内现场公示。
17	产权调换	明确选房及办证规则。选房规则（如能否选大小面积）、房产证税费等未明确。建议说明选房方式（如摇号）、面积调整规则及税费承担方，减少后续纠纷，保障居民知情权与选择权。	采纳	以签约时段先后确定选房顺序，先签约的被征收人优先选取产权调换房屋，同一签约时段的选房顺序通过摇珠方式确定，具体选取方式由松洲街牵头另行制定办法。产权调换房屋与被征收房屋面积相等部分无需纳税，购买超面积部分产生的相关费用和税费由被征收人按有关规定缴纳。
18	独栋村居	独栋村屋赔偿太低。国有独栋村屋赔偿标准与周边情况差距较大，赔偿金额明显偏低。认为当前赔偿不合理，难以体现房屋实际价值，建议提高该部分房屋征收单价，给予合理赔偿。	未采纳	本次征收补偿涉及的被征收房屋指导价是由房屋征收部门委托具有相应资质的房地产价格评估机构通过评估确定。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。
19	政府公房	政府公房弃租补偿需明确。部分原二汽公司职工承租的公房，产权转让后是否适用“政府公房弃租补偿”未明确。建议认定该类情况适用，并将补偿比例提升至40%，保障承租人权益。	未采纳	在补偿阶段，将根据房屋具体情况，判定是否符合政府公房租赁条件。穗府规〔2021〕2号文第二十七条相关要求，弃租补偿为征收房屋价值的补偿金额加奖励之和的30%。
20	附属设施	需考虑电梯房价值补偿。增槎路375号等房屋合法加装电梯，提升了整体市场价值，但现行方案仅补偿设备成本。应将电梯纳入房屋整体价值评估，按市场升值额度补偿，并在方案中单列细则，避免仅按“附属设施”片面认定。	未采纳	被征收住宅房屋已加装电梯的，参考有效凭证实际支付的加装费用，按评估价值给予补偿。
21	附属设施	复式阁楼要算补偿面积。增槎路373号首层复式阁楼为集体兴建的历史资产，因登记问题未计入产权面积，但业主曾支付费用。建议向广州市第二巴士有限公司核实，将该部分纳入补偿面积计算，保障业主权益。	未采纳	已经产权登记的被征收房屋，以不动产登记部门颁发的不动产权证标注的面积和用途为准。
22	附属设施	天然气设施应纳入补偿。二汽宿舍已开通天然气，而佳星楼未开通，该优势未体现于补偿。建议将天然气入户作为增值因素纳入评估，提高补偿标准，体现房屋实际价值差异。	未采纳	征求意见稿的构筑物及附属设施补偿标准，已明确管道燃气为3500元/户，如有异议可申请评估。
23	附属设施	私人阳台应计入补偿。部分私人阳台自1995年建成即存在，仅本户使用，却未获补偿。建议按实际面积纳入补偿范围，给予合理经济补偿。	未采纳	已经产权登记的被征收房屋，以不动产登记部门颁发的不动产权证标注的面积和用途为准。
24	临时安置费	临时安置费未动态调整。现行32元/㎡/月的临时安置费未参考最新租金指导价，且未设动态机制。鉴于白云区租金连年上涨，回迁需至2029年，建议按最新指导价设定标准，每年调整一次，若延期交付自动上浮，确保覆盖实际租房成本。	未采纳	被征收人如对临时安置费补偿标准存在异议的，可申请评估，评估结果经双方确认后作为补偿依据。

序号	类型	主要反馈意见	采纳情况	备注
25	临时安置费	临时安置费逐年递增。周边旧改致租金半年上涨37%，32元/㎡/月标准难覆盖。建议提高至50元/㎡/月，每年递增5%，按年发放，防止拖欠，抵御通胀与租金上涨压力。	未采纳	被征收人如对临时安置费补偿标准存在异议的，可申请评估，评估结果经双方确认后作为补偿依据。
26	其他	货币与回迁补偿应公平对待。60㎡房屋选货币补偿可得226.8万元，可购64.8㎡回迁房，而选回迁仅得60㎡，差距显著。回迁居民需承担4年临迁风险，应与货币补偿者同等享受5000元/㎡征收奖及6000元/㎡搬迁奖。	未采纳	国有土地上住宅房屋被征收人可以选择货币补偿、房屋产权调换、房票安置、购买存量商品住房安置的其中一种方式。
27	其他	要求增加搬迁交通补贴。居民搬离后，上班、子女上学交通成本增加。建议在临时安置费外，每月增加500元交通补贴，减轻通勤负担，尤其保障老年人、低收入家庭。	未采纳	与我区现行国有土地上房屋征收补偿安置标准保持一致。
28	其他	地铁施工影响未补偿。地铁施工导致二汽宿舍大门被拆7年、噪声扰民，居民承受负面影响却未享开通便利。建议将此纳入补偿因素，参考影响时长给予3000元/㎡左右的精神补偿。	未采纳	本项目为城中村改造项目，不涉及地铁施工建设，因地铁施工造成的影响不属于本项目补偿范围。本项目补偿安置标准与我区现行国有土地上房屋征收补偿安置标准保持一致。
29	其他	建议提供公租房备选。60㎡房屋临时安置费仅1920元/月，不足覆盖周边3000元/月的两房租价。建议提供同等条件、相近区位的公租房，或提高临时安置费至50元/㎡/月，保障基本居住。	部分采纳	依法征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，根据相关规定到住房保障部门进行申请。
30	其他	要求召开征收听证会。现行方案未充分吸纳民意。建议依法组织公开听证会，广泛听取被征收人意见，结合反馈重新制定补偿方案，确保程序公正、结果合理。	未采纳	穗府规〔2021〕2号文相关规定，目前本项目尚不满足召开听证的条件。
31	其他	要求实行先安置后拆迁。回迁房为期房，4年临迁期风险大。应落实“先建后拆”，在现楼安置房建成并安置后再拆迁，避免居民无房可住。	未采纳	罗冲围城中村改造首期安置地块已于2024年11月开工建设，本项目产权调换房屋地块位于二期实施范围，预计将于2025年开工建设。
32	其他	老年人住房应特殊保障。二汽宿舍多为退休老人，租房易受歧视，搬迁体力不足。建议优先提供低楼层公租房，或增加临时安置费，落实《广东省老年人权益保障条例》，减轻其经济与生活压力。	未采纳	与我区现行国有土地上房屋征收补偿安置标准保持一致。依法征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，根据相关规定优先予以住房保障。
33	其他	监管回迁建设资金。需公示安置房建设资金监管账户及银行资金证明，与被征收人签订《过渡期风险担保协议》。明确资金用途，防范挪用或短缺导致烂尾，保障回迁房如期建成。	未采纳	国家开发银行已对本项目足额授信，且补偿款已到账。

注：征求意见期间，共收到156户被征收人书面反馈意见以及178位网友网上留言反馈意见。主要意见归类见上表。