

《深圳自然博物馆周边道路（红花路）项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》反馈的意见汇总及回复情况说明

《深圳自然博物馆周边道路（红花路）项目房屋征收补偿方案（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反馈意见共 1 条。对反馈的意见进行的回复如下：

一、意见

（一）根据市政府的规定，擅改经营性用途房屋应当给予适当补偿，补偿方案没有该部分的补偿规定，补偿方案缺失重要补偿项目，严重违法；（二）政府应拆多少房置换多少房等面积置换。政府拆迁应该遵循市场经济规律，公平合理；（三）补偿价格严重偏低，不符合房屋的实际市场价值。红花路范围的房子毗邻会展中心、燕子岭公园，地铁站也不远，位置较好，20000 元/m²以上才符合市场的实际情况。补偿方案定的房屋单价是 16500 元/m²，严重偏低，而且房屋价格由评估公司确定，现在政府说还没有请评估公司，那这个价格怎么来的，根本就不合法；（四）安置房价格严重低于市场价格。补偿方案安置房平均市场评估单价 22788.50 元/m²，这是很多年前的价格了，这么多年深圳的房价都翻倍了，为什么安置房的价格不上调，而且现在还没有评估

公司，价格是怎么来的，是按国家规定来征收的？（五）补偿方案没有企业员工遣散的费用。政府一直说要支持实体经济，拆迁导致企业大量的员工遣散处理需要经济赔偿，这些都是政府拆迁导致的，政府应该支付这笔费用，而不是让企业自行承担拆迁的后果。

二、对意见的回复

（一）采纳。根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（深府令第 342 号，以下简称深府令 342 号）相关规定，《补偿方案》征收补偿标准增加擅自改为经营性用途的适当补偿；（二）深府令 342 号第二十五条、第三十三条等已明确规定选择产权调换的补偿标准，《补偿方案》补偿标准按照深府令 342 号相关规定，结合项目实际情况制定；（三）根据深府令 342 号文第十二条的规定，在房屋征收范围确定后，房屋征收部门应该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。《补偿方案》第六章资金概算中提及的“本次测算的市场评估价定为 16500 元/m²”由深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心根据项目被征收房屋类似市场价格确定，旨在说明资金测算的计算过程。被征收房屋具体补偿价格由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定或以房屋征收补偿基准价格确定。评估机构依据深府令 342 号第四章相关规定依法选定；（四）关于安置房源的市场评估价，是由我区根据深府令 342 号文的相关规定委托专业的第三方评估公司对

我区现存安置房价格进行的测算。另外，整个房地产行情目前已经回落到相对合理的水平，与我区安置房价格相对符合；（五）根据 342 号文的相关规定，没有企业员工遣散的费用这一补偿项目。