

珠海市香洲区人民政府

关于《联安村旧村改造项目国有土地上零星房屋征收补偿方案》公众征求意见采纳情况的公告

珠海市香洲区人民政府于2024年7月4日发布了《联安村旧村改造项目国有土地上零星房屋征收补偿方案征求公众意见公告》，公开征求公众意见，并在珠海市香洲区人民政府门户网站及联安村项目现场、联安社区居委会宣传栏对该方案进行了一个月的公示。

在征求公众意见期间，有半数以上被征收人对《联安村旧村改造项目国有土地上零星房屋征收补偿方案》（征求意见稿，简称《补偿方案》）提出意见，为保障被征收人合法权益，使《补偿方案》更具科学性、合理性、可行性，珠海市香洲区城市更新局作为本项目的房屋征收部门，于2024年10月30日组织召开听证会。现就利害关系人及被征收人代表提出的意见回复如下：

一、利害关系人及被征收人代表认为本次征收没有法律依据不采纳。

依据：《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号，

下称国务院令 590 号) 第八条规定：“为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定……（五）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的需要；（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。”《珠海市国有土地上房屋征收与补偿办法》（珠府〔2023〕7 号，下称珠府 7 号文）第二条规定：“为了公共利益的需要，在本市行政区域内征收国有土地上单位、个人的房屋，对被征收房屋所有权人（下称被征收人）进行补偿的，适用本办法。”根据前述规定，“公共利益”属于典型的不确定法律概念。对于建设项目是否符合公共利益的需要，依最高人民法院裁判意见，一方面应主要由立法判断，即只有立法明确列举的建设项目（例如国务院令 590 号第八条之情形）才属于公共利益的需要；另一方面，在立法规定不明确或者认识有分歧的情况下，宜尊重通过正当程序而形成的判断，例如绝大多数村、居民同意的建设项目，应当被认为属于公共利益的需要。因此，就本次征收而言，一方面，其目的是为彻底改变联安村基础设施落后的状况，完善教育、市政公用等公共服务配套设施，符合国务院令 590 号第八条及珠府 7 号文第二条规定之情形；另一方面，本次征收范围涉及的联安旧村改造项目业经全体村民表决并获 90% 以上同意改造，且截至目前已超过 95% 的村民签订了拆迁安置补偿协议并交付房屋拆除完毕，等待回迁安置，符合程序正当而形成

的判断。因此，本次征收符合国务院令 590 号第八条之规定及珠海 7 号文第二条的规定。

二、利害关系人及被征收人代表认为联安村土地性质是集体用地，不属于国有用地

不采纳。

依据：珠海市香洲区旧村土地原属于集体土地性质，在 20 世纪 80 年代至 90 年代间，珠海市政府对上述土地进行统一征收后，村集体用地调整为国有划拨性质，村民已全部转为非农业户口居民，因此香洲区范围内土地属国家所有。具体到联安村土地性质，经核，联安村属原关闸乡，1985 年 2 月由特区土地开发公司与原关闸乡签订《征用土地协议书》，补偿了稻田、鱼塘、水利设施、粪池、晒谷场、人口安置费等，征收后土地属国家所有，继续使用原有土地的原农村集体成员享有国有土地使用权。因此，本次征收项目范围内用地属于国有土地。

三、利害关系人及被征收人代表认为行政裁决与行政征收存在冲突

不采纳。

依据：行政裁决，是指行政机关根据申请人申请，根据法律法规授权，居中对行政管理活动密切相关的民事纠纷进行裁处的行为。《珠海市香洲区三旧改造拆除重建项目行政裁决暂行办法》（珠香府办〔2020〕6 号，自 2020 年 8 月 15 日正式施行）规定香洲区政府对“三旧”改造拆除重建项目的民事纠纷进行裁处，

是珠海市探索“三旧”改造项目政府裁决的实践，符合《中共中央办公厅 国务院办公厅关于健全行政裁决制度加强行政裁决工作的意见》等相关文件精神。因此，行政裁决具有准司法性，遵从“不告不理”原则，启动的前提必然是申请人之申请，且申请的主体为项目实施主体或不动产权利人（权益人）。而零星征收是政府出于公共利益的需要对国有土地上权益人之合法房屋进行强制征收的行为，是政府基于公共利益需要及行政管理目的依职权进行的行为。在推进城中旧村改造项目工作过程中，政府可以在发布征收决定前，先行启动行政裁决，此后再视行政裁决程序审理进程决定后续征收工作进程：

（一）在发布征收决定前，若通过行政裁决程序可以促成权益人与实施主体之间达成一致或已作出行政裁决决定，则在发布征收决定时会将该房屋划出征收范围；

（二）在发布征收决定前，若通过行政裁决程序审理权益人与实施主体之间仍无法达成一致或裁决决定被撤销的，则终止裁决或建议申请人撤回其行政裁决申请，则在发布征收决定时会将该房屋纳入征收范围。

四、被征收人代表认为征收补偿方案应明确包括征收的目的、范围等内容

采纳。

五、被征收人代表认为房屋面积认定的方式及内容不合理不采纳。

依据：根据国务院令 590 号第二十四条、珠府 7 号文第十四条规定，被征收房屋面积的确认须严格按照有关法律法规、规范性文件及政策执行，未经登记的建筑合法性认定以自然资源部门、城管执法等相关部门认定为准。

六、利害关系人及被征收人代表认为征收评估机构的选取程序不合理

不采纳。

依据：珠府 7 号文第二十六条规定：“房地产价格评估机构由被征收人在区人民政府作出房屋征收决定并公告后 10 个工作日内协商选定；规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人采取少数服从多数的原则投票决定或者采取摇号、抽签等随机方式确定。参加随机选定的房地产价格评估机构不得少于三家。随机选定房地产价格评估机构时应由公证部门现场公证。”就本次征收而言，根据《补偿方案》第十条“征收评估程序”中“房屋的评估机构由被征收人在房屋征收补偿法律主体作出房屋征收决定并公告后 10 个工作日内协商选定。规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人采取少数服从多数的原则投票决定或者采取摇号、抽签等随机方式确定。……”之内容，评估机构协商及选定程序符合珠府 7 号文第二十六条规定。

七、利害关系人及被征收人代表认为应当删除评估机构备选库，且被征收人可选择备选库名单外的其他有资质的评估机构采纳。

依据：鉴于珠海市自然资源局公布的评估机构备选库名单已过期，因此对认为《补偿方案》中应当删除评估机构备选库内容且被征收人可选择相关有资质的评估机构的质疑意见予以采纳。

八、被征收人代表认为征收评估方法不明确

不采纳。

依据：《住房和城乡建设部关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77号，下称建房77号文）第十三条第一款规定：“注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。”就本次项目而言，具体评估方法应当以评估机构根据评估对象和当地房地产市场状况进行综合确定。

九、被征收人代表认为已缴纳的国有出让性质房屋的地价款应当退还

不采纳。

依据：建房77号文第十四条第一款规定：“被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。”因此，评估机构在评估被征收房屋价值时会综合考虑房屋缴纳地价的情况。

十、利害关系人及被征收人代表认为产权调换房屋位置不明确、只能选择2000-2010年期间建成的房屋不合理

不采纳。

依据：鉴于联安村旧村范围内的房屋均建成于 2000 年以前，确定了以 2000-2010 年建成的就近地段房屋用于本项目的产权调换的房屋。因此，补偿方案第五条第二款“被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门、房屋征收实施单位提供本项目就近地段，优先考虑 2000-2010 年建成的安置房屋给被征收人。”的规定符合国务院令 590 号第二十一条第三款“因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋”之规定，亦符合珠府 7 号文第三十二条第四款“因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供改建地段房屋或就近地段房屋”。

十一、利害关系人认为《补偿方案》未包含停产停业损失补偿，内容缺失

不采纳。

依据：根据珠府 7 号文第二十九条第一款第（三）项规定，停产停业损失补偿针对的是征收非住宅房屋，联安旧村征收范围内均为村（居）民个人住宅，不涉及非住宅房屋，所以本次征收不存在停产停业损失的补偿问题。但是，根据《国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知》（国办发〔2003〕42 号）第四点规定，对产权性质为住宅，但已

依法取得营业执照经营性用房的补偿，根据其经营情况、经营年限及纳税等实际情况给予适当补偿，具体补偿金额通过个案评估确定。

十二、利害关系人认为《补偿方案》中补偿系数较低、货币补偿标准不明确、补助和奖励标准不合理

不采纳。

依据：首先，依据国务院令 590 号第十九条“对被征收房屋价值的补偿不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格”原则，并参照珠海市香洲区以往发布的补偿方案中的补偿系数，为体现政策的统一性和连续性，补偿系数继续按 1:1.1 确定。其次，《补偿方案》第五条第（二）项规定：“被征收人选择货币补偿的，被征收住宅房屋的补偿按照房屋合法产权证书记载的建筑面积或者房屋认定建筑面积，乘以被征收房屋的评估单价，按 1:1.1 系数计算补偿金额”，因此，货币补偿标准系以评估单价为准。最后，住宅房屋的补助和奖励标准，也是参照香洲区已经或正在实施的征收项目标准执行，为体现政策的统一性和连续性，继续按照《补偿方案》中拟定的标准执行。

珠海市香洲区人民政府

2025 年 1 月 9 日