

长沙市开福区人民政府 关于《三角塘小学扩容提质项目征收补偿方案 (征求意见稿)》征求意见情况及征收补偿方案 修改情况的公告

开政征意修〔2023〕1号

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)的规定,长沙市开福区人民政府于2023年4月27日发布了《三角塘小学扩容提质项目征收补偿方案征求意见稿》,在三角塘小学扩容提质项目(以下简称“本项目”)征收范围内广泛征求被征收人意见。现将征求意见情况及根据意见对征收补偿方案的修改情况公告如下:

一、本项目征收补偿方案征求意见情况及对意见的解答

本项目征求意见期间,共征集到征收范围内被征收人对征收补偿方案的具体意见共计203条。征求意见期满后,区人民政府对各方面意见进行了整理、归纳和汇总。通过综合分析,本项目征收范围内被征收人基本认可、支持本项目征收补偿方案。意见和建议主要集中在以下方面:

(一)关于货币补偿方面的意见

被征收人提出参照周边楼盘价格进行补偿,要求征收价格合理。

本项目房屋征收，被征收房屋的价值由依法确定的具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。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。以被征收房屋的分户评估为依据，结合我市房屋征收补偿政策给予相应的奖励和补助，计算因征收房屋给予被征收人的货币补偿总额。本项目征收补偿方案中对货币补偿方式有相应详细规定。

（二）关于房屋评估方面的意见

被征收人提出评估价越高越好。

本项目依法确定的具有相应资质的房地产价格评估机构，将按照房屋征收评估办法，独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。本项目房屋征收，将以房地产价格评估机构出具的分户评估报告为依据，结合我市房屋征收补偿政策对被征收人给予补偿。

（三）就地就近安置方面的意见

被征收人提出就地安置或者就近安置。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）第二十一条的规定，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。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。本项目实施征收是为了对三角塘小学进行扩容提质，进一步完善教育

配套，促进教育事业的发展，而非旧城区改建实施的项目征收，不属于政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋以供产权调换的情形。但根据项目被征收人提出的意见，本项目筹集了附近区域的福泽园项目的定向房源、区内的北城首府、征收范围周边的市场商品房源、二手房源以及保障性公租房房源（对符合住房保障条件的被征收户配租），以满足被征收人就地安置或就近安置的现实需求。

二、本项目征收补偿方案修改情况

通过对征集意见的分析研究，对于部分意见，特别是只涉及个别被征收人的情况，将由三角塘小学扩容提质项目征收工作指挥部湘雅路街道工作组在房屋征收实施过程中予以宣传和解答；对于意见中的合法部分，本项目予以采纳，并在征收补偿方案中进行修改，具体修改情况如下：

（一）《征收补偿方案》的“七、房屋征收补偿、奖励和补助办法”部分：

“被征收房屋价值的补偿”其标准均具体修改为：“被征收房屋价值的补偿，按本项目依法确定的湖南思远四达房地产评估咨询有限公司出具的分户评估报告确定。”

（二）《征收补偿方案》的“七、房屋征收补偿、奖励和补助办法（三）个人住宅被征收人选择房屋产权调换的”部分，房屋产权调换遵循的原则具体修改为：

“房屋产权调换遵循等价交换的原则。被征收人选择房屋

产权调换的，被征收房屋的价值与产权调换房屋的价值由湖南思远四达房地产评估咨询有限公司通过评估确定，按照评估结果与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。本项目提供福泽园的定向房用于房屋产权调换。”

特此公告。



长沙市开福区人民政府

二〇二三年六月五日