

法律意见书

区城市更新和土地整备局：

转来《龙岗区发展和改革局关于龙岗区蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）A段可行性研究报告的批复》（深龙发改〔2019〕415号）、《深圳市规划和自然资源局龙岗管理局关于蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）项目用地预审的复函》（深规土龙函〔2019〕702号）、《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选LG-2019-0030号）、《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许市政字G—2019—0021号）、《建设工程规划许可证》（深规划资源建许市政字LG-2020-0067号）、《市规划和自然资源局龙岗管理局关于反馈蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）部分情况的复函》收悉，贵局拟就蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）A段项目发布房屋征收提示，要求本所发表法律意见，本所经认真研究后，根据法律法规规章等规定，发表如下法律意见，仅供参考：

一、相关规定

《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深府第342号令）第八条规定，为了公共利益的需要，确需征收房屋的，纳入全市年度房屋征收计划后，由辖区政府实施房屋征收。

第十条规定，项目建设单位应当根据年度房屋征收计划，开展项目立项、选址等工作，取得规划选址与土地预审相关文件，并在取得规划选址与土地预审相关文件后3个工



作日内提交房屋征收部门。房屋征收部门根据规划选址与土地预审相关文件规定的用地范围，结合房屋产权等实际情况，确定拟征收房屋的具体范围。

第十一条规定，房屋征收范围确定后3个工作日内，房屋征收部门应当在房屋征收范围、政府网站以公告形式发布征收提示。

综上，对于项目已纳入全市年度房屋征收计划，取得发改部门项目立项，取得规划选址与土地预审相关文件，在确定拟征收房屋的具体范围后，可以发布房屋征收提示。

二、相关分析

(一) 经查看《深圳市2023年度城市更新和土地整备计划》，蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）A段项目已列入《深圳市2023年度城市更新和土地整备计划》中的“区级财政承担的房屋征收项目表”。

(二) 2019年7月4日，蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）A段项目取得《龙岗区发展和改革局关于龙岗区蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）A段可行性研究报告的批复》（深龙发改〔2019〕415号），该项目取得发改部门的批复文件。

(三) 贵局工作人员称，蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）项目分为A、B两段实施。2019年4月4日，蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）项目（含A段、B段，下同）取得用地预审复函（深规土龙函〔2019〕702号）以及《建设项目选址意见书》（深规土选LG-2019-0030号）。2019年4月3日，蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）

项目取得《建设用地规划许可证》（深规土许市政字 G—2019—0021 号）。2020 年，蛇岭大道—坪地中心路道路工程（一期）A 段项目取得《建设工程规划许可证》（深规划资源建许市政字 LG-2020-0067 号）。

综上，蛇岭大道—坪地中心路道路工程（一期）A 段项目已列入深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划中的“区级财政承担的房屋征收项目表”，取得发改部门对项目的立项批复文件，取得规划选址与土地预审相关文件，符合启动征收程序的前置条件。贵局拟发布蛇岭大道—坪地中心路道路工程（一期）A 段项目的房屋征收提示，符合 342 号令的规定。

但需要提醒注意以下事项：

1、在发布房屋征收提示后，应根据 342 号令相关规定，需做好前期调查、编制征收预算方案、拟定房屋征收补偿方案、征求公众意见，开展社会稳定风险评估，提请区政府核准后作出房屋征收决定，在被征收人未能达成一致情况，报请区政府作出补偿决定。

2、贵局对蛇岭大道—坪地中心路道路工程（一期）A 段项目启动房屋征收程序的，程序合法是法院重点审查的对象，如果在后续减少相应程序会导致程序违法的法律风险。

以上意见，仅供参考。


广东龙昌律师事务所
2023 年 10 月 16 日