

东莞市自然资源局

东自然资告〔2026〕42号

关于《环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》征求意见及修改情况的公告

为规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称“被征收人”）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）及相关规定，经东莞市人民政府同意，本单位于2025年12月16日至2026年1月16日，将《环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》在拟征收房屋范围及政府门户网站进行公布，公开征求公众意见。经汇总整理及认真研究，现将征求意见情况及根据收集意见对补偿方案的修改情况公告如下：

一、意见征集基本情况

本次征求意见期间，东莞市人民政府、东莞市自然资源局、大岭山镇人民政府共收到3份意见（3份意见由同一主体提出，

意见内容相同）。

二、主要意见内容及处理情况

经汇总研究，本次收集的意见主要集中在征收程序、征收补偿工作主体、文书格式、征收范围、停产停业损失补偿、价格评估机构选定、临时安置费支付标准等方面。具体情况见下表：

序号	主要意见内容（摘要）	研究及处理情况
1	本征收项目并未进行过公告，征收前未进行意见征询，征收的基本程序及前提条件缺乏，程序明显违法	予以释明。本次发布的《关于公开征求〈环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）〉意见的公告》，是根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条的规定，履行将拟定的房屋征收补偿方案予以公布公开征求公众意见的程序。关于社会稳定风险评估、征收补偿费用足额预存等工作，将严格按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关规定按步开展，不存在“先补偿、后决定”的程序倒置情形。
2	征收补偿方案的拟定主体应为镇人民政府（街道办事处、园区管委会），发布主体应为东莞市人民政府，东莞市自然资源局无权拟定或发布国有土地上房屋征收补偿方案	予以释明。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第四条第二款“市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作”的规定，房屋征收部门由市、县级人民政府确定。因我市部门职能分工调整，东莞市人民政府已确定由东莞市自然资源局作为我市房屋征收部门，负责组织实施国有土地上房屋征收与补偿工作。

3	本《征求意见稿》没有东莞市人民政府的盖章，没有任何法律效力	予以释明。本次发布的《关于公开征求〈环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）〉意见的公告》，是根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条的规定，履行将拟定的房屋征收补偿方案予以公布公开征求公众意见的程序，该房屋征收补偿方案（征求意见稿）属于过程性文件，尚未对外发生法律效力。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十三条第一款“市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项”的规定，房屋征收补偿方案自房屋征收决定作出时生效。
4	环莞快速路三期并未经过被征收地块，且环莞快速路为长线工程，其途径区域不可能只有强兴公司一家企业	予以释明。本次拟征收房屋范围，是根据环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）项目规划用地红线予以确定的，项目规划用地范围涉及的相关土地，已按规定分别开展集体土地征收、国有土地使用权收回和国有土地上房屋征收补偿等工作。

5	补偿内容不合理：停产停业损失计算基数不当，未能体现企业正常生产经营状况，有失公平。停产停业补偿期限设定过短，严重低估企业搬迁重建的实际困难	予以释明。本次发布的《环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》中的“停产停业补偿”内容，是根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十三条“对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定”和《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》第四项“关于停产停业损失补偿。对因征收合法房屋造成被征收人停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。其中，房屋被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。停产停业期限的确定，选择货币补偿的按6个月计算；选择产权调换的，停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止”的规定予以确定的。
---	---	---

6	价格评估机构选定机制不透明、不公正，实质上剥夺了被征收人的参与权	<p>予以释明。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十条第一款“房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定”和《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》第三项“房地产价格评估机构由被征收人在政府作出房屋征收决定并公告后30个工作日内协商选定；在规定时间内不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定”的规定，房屋征收部门、房屋征收实施单位将在市人民政府依法作出房屋征收决定并公告后，按规定组织被征收人协商选定房地产价格评估机构。</p>
7	临时安置费支付标准模糊不清，缺乏可操作的参照系，补偿预期不明确	<p>采纳。将《环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）国有土地上房屋征收补偿方案》第六点第（四）项中临时安置费的内容改为“临时安置费参照东莞市住房和城乡建设局通过微信小程序‘莞租一键查’发布的被征收房屋所在区位同类型房屋市场租金参考价按月支付”。</p>

三、方案修改与公布

根据意见征集处理情况，本单位已对《环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）国有土地上房屋征收补偿方案》进行修改完善，经市人民政府同意，现随本公告一并正式公布。

特此公告。

附件：环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）国有土地上房屋征收补偿方案（修改稿）

东莞市自然资源局

2026年2月12日