

地铁 16 号线二期工程征收项目房屋征收 补偿安置方案

委托单位：深圳市龙岗区园山街道办事处

编制单位：深圳市格衡土地房地产资产评估咨询有限公司

编制时间：二〇二〇年七月

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 项目范围及规模.....	4
第三章 货币补偿方案.....	12
第一节 土地补偿.....	12
第二节 房屋补偿.....	13
第三节 其他补偿与补助.....	19
第四节 补贴.....	24
第四章 产权调换方案.....	25
第五章 附则.....	29
第六章 附件.....	31

第一章 总则

第一条 [制定目的及依据]

为规范地铁 16 号线二期工程征收项目（以下简称本项目）补偿安置工作行为，保障被征收房屋所有权人的合法权益，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第 292 号）、《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102 号）、《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（2009 年深圳市第四届人民代表大会常务委员会公告第 101 号，下称《决定》）、《深圳市人民政府关于进一步完善房屋征收补偿机制的若干意见》（深府函〔2016〕306 号）、《龙岗区关于加快推进土地整备的工作措施》及其 6 个配套文件等相关法律法规的规定及市政府、区政府会议精神，结合龙岗区和本项目实际情况，制定本方案。

第二条 [实施机构]

深圳市龙岗区土地整备事务中心（以下简称“区土地整备事务中心”）作为房屋征收部门，负责组织实施本项目房屋征收与补偿工作。

深圳市龙岗区园山街道办事处受区土地整备事务中心的委托，具体实施本项目房屋征收与补偿工作。

第三条 [适用范围]

依据区土地整备事务中心下发的《房屋征收与补偿授权委托书》（深龙土整（委）〔2020〕58号），按照《深圳市轨道交通16号线二期征拆图册》开展项目范围内的土地、房屋征收与补偿工作。

本项目用地红线范围与西坑GX01更新项目、安良社区安良七村片区更新单元、安良八村工业区城市更新单元、安良社区三角龙片区城市更新单元、大康莘塘片区城市更新单元部分重叠。本项目征收红线范围不包括与上述项目重叠部分。

本方案适用于本项目征收红线范围内的房屋征收补偿工作。

第四条 [征收补偿方式]

以不重复补偿为前提，符合本方案产权调换规定的，被征收人可按本方案选择货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合的方式实施补偿；不符合本方案产权调换规定的，原则上实行货币补偿。

第五条 [征收补偿内容]

符合本方案规定的，对被征收人以及符合规定的使用人给予的补偿包括：

- （一）被征收房地产价值的补偿；
 - （二）其他补偿、补助
- 1、临时建筑、构筑（附属）物及其他附着物的补偿；
 - 2、室内自行装修装饰补偿；
 - 3、因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

- 4、因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
- 5、擅改经营性用途的适当补偿；
- 6、置业补助。

（三）补贴

- 1、按时签约补贴；
- 2、按时腾空移交补贴。

（四）本方案规定的其他补偿。

第六条 [价值时点]

本项目的评估价值时点以区土地整备事务中心下发的《房屋征收与补偿授权委托书》（深龙土整（委）〔2020〕58号）的时间为准，即2020年7月17日。

第二章 项目范围及规模

第七条 [征收范围及规模]

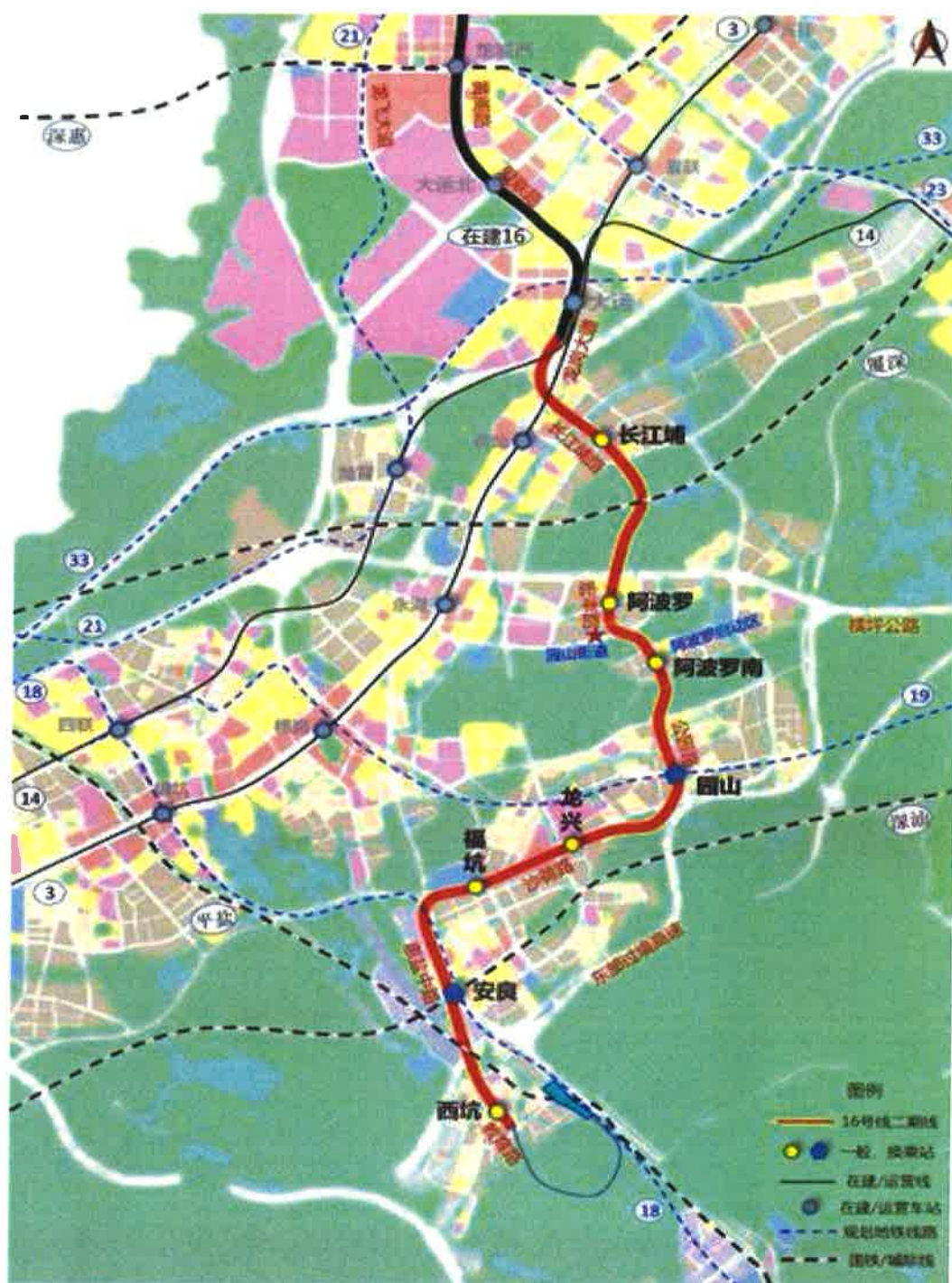
（一）项目简介

地铁 16 号线二期工程线路全长 9.46km，包含 8 座车站、9 个区间和 1 个停车场，其中涉及征收的有 8 座车站（长江埔站、阿波罗站、阿波罗南站、园山站、龙兴站、福坑站、安良站、西坑站）、7 个区间（长江埔站-大运站区间（属园山区间）、阿波罗站-阿波罗南站区间、阿波罗南站-园山站区间、园山站-龙兴站区间、福坑站-安良站区间、安良站-西坑站区间、西坑站后停车线）和西坑停车场。

（二）项目位置

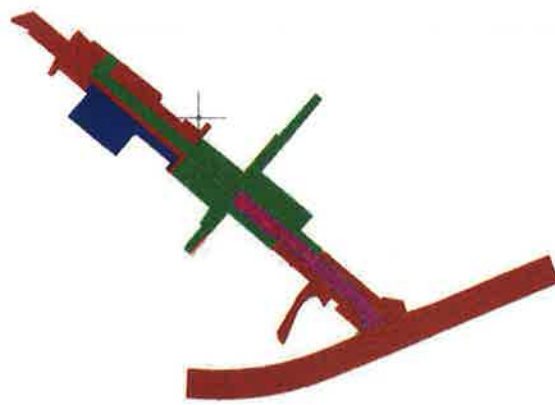
本征收项目红线范围涉及荷坳社区、保安社区、大康社区、安良社区、西坑社区。

项目位置示意图

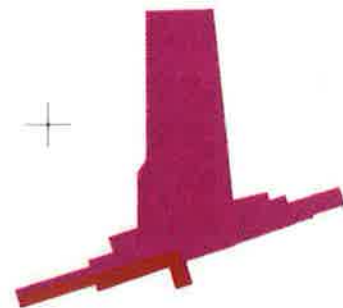


土地利用现状图

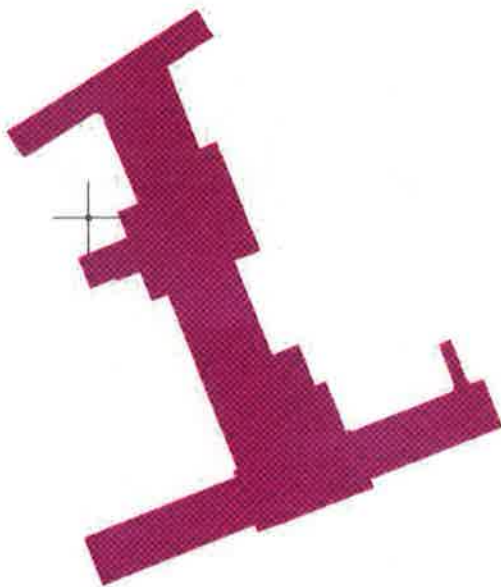
长江埔站、阿波罗站



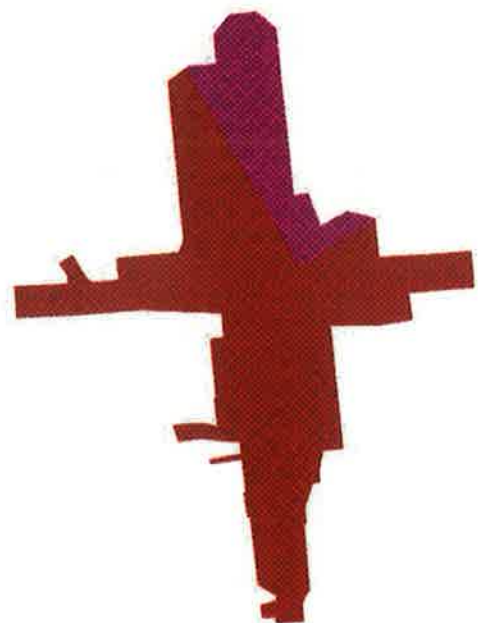
长江埔站



阿波罗站



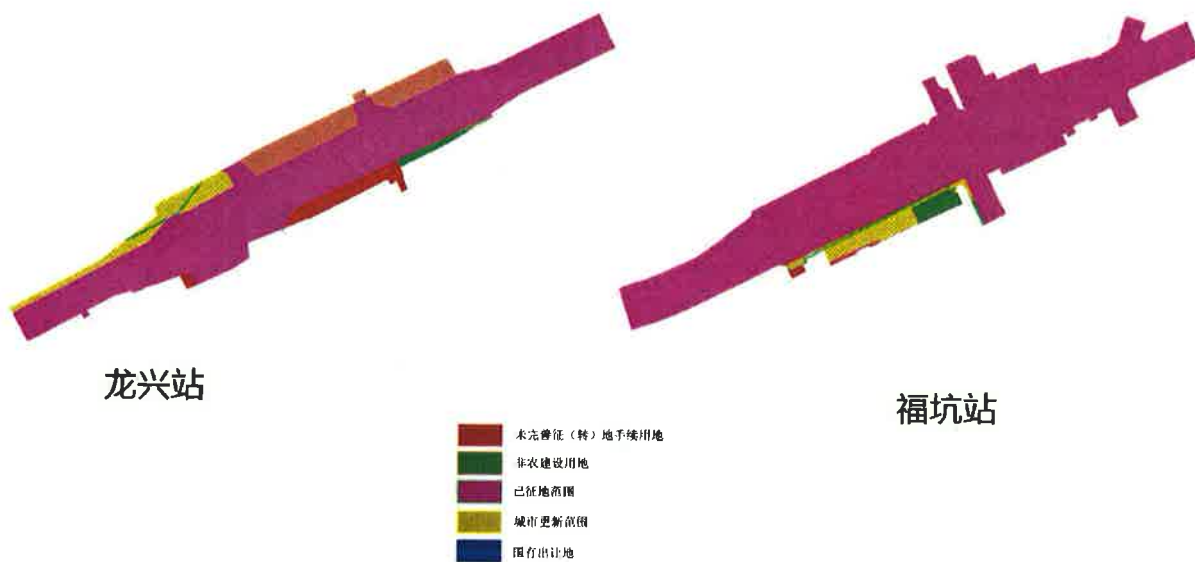
阿波罗南站



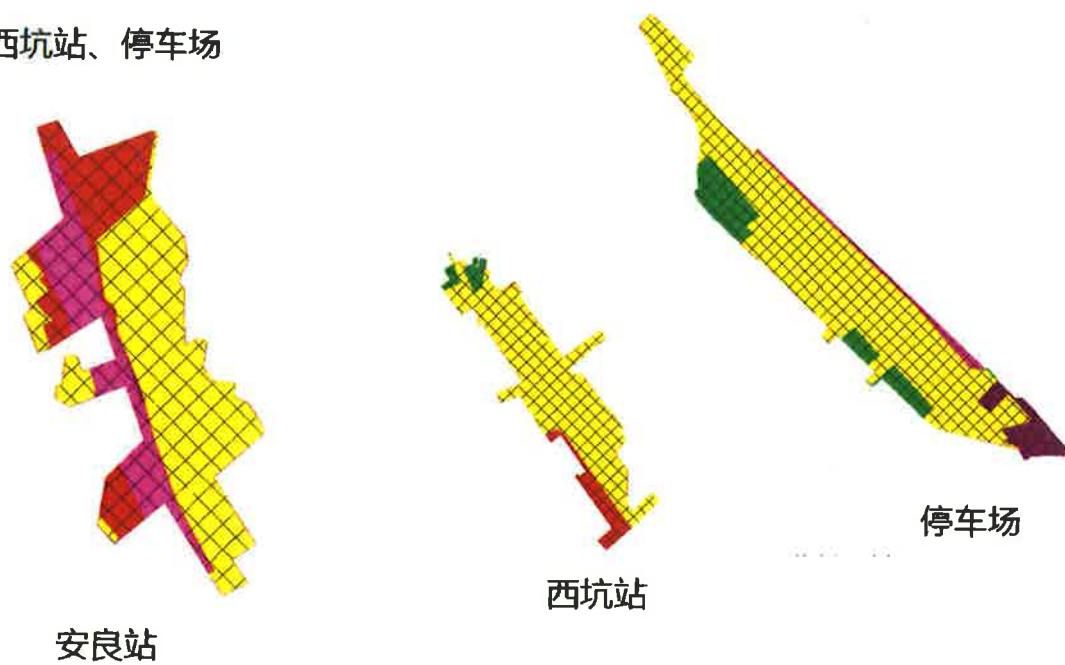
园山站

土地利用现状图

龙兴站、福坑站



安良站、西坑站、停车场



项目现状照片（部分）



长江埔站 测绘编号:A25-2



长江埔站 测绘编号:A05



长江埔站 测绘编号:A14



长江埔站 测绘编号:A25



园山站 测绘编号:A45



园山站 测绘编号:A32

项目现状照片（部分）



园山站 测绘编号:A68



龙兴站 测绘编号:A98-4



龙兴站 测绘编号:A98-4



龙兴站 测绘编号:A98



龙兴站 测绘编号:A78



龙兴站 测绘编号:A85

（三）征收规模

根据区土地整备事务中心委托下发的《深圳市轨道交通 16 号线二期征拆图册》，确定本项目用地面积为 426,950.77 平方米，因本项目用地红线与西坑 GX01 更新项目、安良社区安良七村片区更新单元、安良八村工业区城市更新单元、安良社区三角龙片区城市更新单元、大康莘塘片区城市更新单元部分重叠，重叠部分纳入既有项目处理，即本项目实际征收范围用地面积为 296,356.87 平方米。

根据《深圳市城市轨道交通 16 号线二期工程前期调查汇总表》（以下简称“前期调查”）、《深圳市轨道交通 16 号线二期征拆图册》（以下简称“征拆图册”）、《市规划和自然资源局龙岗管理局关于协助核查 16 号线二期工程征收项目有关情况的复函》，本项目征收情况如下：

本项目征收范围用地面积为 296,356.87 平方米，拟征收建筑物（含临时建筑）159,855.71 平方米，其中未完善征（转）地手续用地 263,619.71 平方米（含非农建设用地 11131.63 平方米），其上建筑物（含临时建筑）63,993.82 平方米；国有土地 32,737.16 平方米，其上建筑物（含临时建筑）95,861.89 平方米【其中国有已出让地（含“两规”处理用地）12,765.16 平方米、其上建筑物（含临时建筑）36,931.41 平方米、已征（转）地 19,972.00 平方米（含与非农建设用地重叠 4971.58 平方米）、其上建筑物（含临时建筑）58,930.48 平方米】。详见下表：

土地及建筑物情况统计表						
用地类型	用地面积 (m²)	房屋类型	用途	栋数	建筑/投影面积 (m²)	备注
未完善征（转）地手续用地	263,619.71	永久性房屋	住宅	35	17,082.95	舍与非农重叠 11131.63
			工业及配套	47	44,550.22	
		临时建筑	——	14	2,360.65	
合计	263619.71	——	——	96	63,993.82	
国有土地	“两规”住宅用地	永久性房屋	住宅	20	12,575.79	
		临时建筑	——	0	0.00	
	“两规”工业用地	永久性房屋	工业及配套	4	21,015.82	
		临时建筑	——	0	0.00	
	已出让住宅用地	——	——	0	0.00	
	已出让工业用地	永久性房屋	工业及配套	3	3,312.90	
		临时建筑	——	1	26.90	
	小计			28	36,931.41	
	已征（转）地	永久性房屋	住宅	10	10,422.67	舍与非农重叠 4971.58
			工业及配套	22	47,494.05	
		临时建筑	——	9	1,013.76	
		小计		41	58,930.48	
合计	32,737.16	——	——	69	95,861.89	
总计	296,356.87	——	——	165	159,855.71	
备注：1、项目红线内非农建设用地 16103.21 平方米；2、二维地籍信息系统核查结果之权属核查情况表中管理性质为“产权”的宗地，暂按“两规”处理用地进行统计处理，最终以产权登记部门实际核查结果为准；						

第三章 货币补偿方案

第一节 土地补偿

第八条 [未完善征（转）地手续用地]

未完善征（转）地手续用地，以不重复补偿为原则，参照《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定（试行）》（深府〔2015〕81号）的规定，按继受单位所在区域工业用地公告基准地价的50%给予补偿。

第九条 [非农建设用地]

对已批已落地的非农建设用地，根据《龙岗区非农建设用地管理办法》（深龙府办规〔2017〕6号）规定对非农建设用地指标进行调整。以不重复补偿为原则，原指标覆盖的土地为未完善征（转）手续土地的，参照《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定（试行）》（深府〔2015〕81号）规定，按工业用地公告基准地价的50%给予补偿，原指标覆盖的土地为已完善征（转）手续土地的，不予补偿。

第十条 [国有已出让土地]

如相关文件或合同已约定土地收回补偿条款的，按约定执行；如未约定的，按《深圳市土地征用与收回条例》、《关于进一步完善房屋征收补偿机制的若干意见》（深府函〔2016〕306号）等有关规定给予补偿。

第十一条 [临时占地]

因项目施工需要临时占用土地的，按照该片区租地的市场租金给予补偿。临时占地面积及租用时间由相关单位提供。

补偿计算方式为：临时占地面积×市场租金×临时占地月份（不足1个月的按1个月计算）。

第二节 房屋补偿

第十二条 [基本原则]

根据 292 号令第二十六条，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。被征收房屋的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，292 号文另有规定的除外。

根据《龙岗区土地整备工作领导小组第一次会议纪要》（2017 年 12 月 29 日）第四条（一）关于房屋征收补偿基准价格有关问题：

会议议定，被征收房屋的价值以房地产价格评估机构评估确定的价格或者房屋征收补偿基准价格确定。如评估价格高于房屋征收补偿基准价，按评估价格进行补偿。

会议议定，被征收房屋的价值以房屋征收补偿基准价格确定的情况下，以市规土委公布的补偿基准价为基数，被征收房屋所在街道的基准价加上被征收房屋所在区域的 2013 年公告基准地价与该街道 2013 年最低公告基准地价的差额为被征收房屋的价

值，再按被征收房屋权利人身份不同扣减相应倍数的街道 2013 年最低公告基准地价及罚款后为被征收房屋的补偿价格。

第十三条 [商品性质房屋]

已取得商品性质房地产权利证书的房屋，按被征收房屋的市场价值评估补偿。

第十四条 [非商品性质房屋]

（一）持有《房地产证》（非市场商品房）、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《集体土地使用权证》等不完全产权性质的房屋，按照本方案附件二表一的相关规定给予补偿。

（二）根据《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》（以下简称“两规”）、《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》）及其配套政策处理取得非商品性质房地产权证书的住宅房屋，按照下列规定进行补偿：

1、符合原村民非商品住宅建设用地标准的，按照被征收房屋的价值扣减 10%的公告基准地价后予以补偿。所建房屋建筑面积未达到 480 平方米的，被征收人选择货币补偿的，以建筑面积 480 平方米的标准计算被征收房屋的价值，扣减 10%的公告基准地价后予以补偿；

2、被征收人为非原村民的，按照被征收房屋的价值扣减 10%

的公告基准地价后予以补偿。

第十五条 [未经产权登记的房屋]

原农村集体土地上所建、未经产权登记的房屋，按以下规定给予货币补偿：

（一）属于《决定》第二条规定范围内的住宅类房屋，尚未进行处理的

1、原村民所建的住宅类房屋

（1）符合原村民非商品住宅建设用地标准的

不超过建筑面积 480 m²的部分，按被征收房屋的价值扣减 10% 的公告基准地价后给予补偿。

超过建筑面积 480 m²的部分，符合“两规”处理条件的，按被征收房屋的价值扣减 20 元/m²罚款及 100%公告基准地价后给予补偿；不符合“两规”但符合《决定》处理条件的，按被征收房屋的价值扣减 30 元/m²罚款及 100%公告基准地价后给予补偿。

所建房屋建筑面积未达到 480 m²的，以建筑面积 480 m²的标准计算被征收房屋的价值，扣减 10%公告基准地价后给予补偿。

（2）不符合原村民非商品住宅建设用地标准的多栋部分

经批准建设的部分，按被征收房屋的价值扣减 100%公告基准地价后给予补偿。

未经批准建设或超批准建设的部分，符合“两规”处理条件的，按被征收房屋的价值扣减 50 元/m²罚款及 2 倍公告基准地价后给予补偿；不符合“两规”但符合《决定》处理条件的，按被

征收房屋的价值扣减 100 元/m²罚款及 2 倍公告基准地价后给予补偿。

2、原籍华侨及港、澳、台同胞的房屋

根据《深圳市规划国土委刘世会一行调研龙岗区土地整備工作会议纪要（4）》（2017 年 9 月 29 日印发）及《龙岗区土地整備工作领导小组办公室会议纪要（5）》（2018 年 8 月 29 日印发）会议精神，原籍华侨及港、澳、台同胞符合一户仅有一栋房屋的，被征收房屋建筑面积不超过 480 m²的部分，按被征收房屋的价值扣减 10%的公告基准地价后给予补偿；被征收房屋建筑面积不足 480 m²的差额部分，不享有货币补偿的权利。

原籍华侨及港、澳、台同胞被征收房屋给予产权置换的，其建筑面积超过 480 m²的部分，按照本方案附件二表二中原村民超过 480 m²部分标准给予货币补偿；其他多栋房屋部分，按照本方案附件二表二中非原村民超过建筑面积 150 m²的标准扣减 150 元/m²罚款及 3 倍公告基准地价后给予货币补偿。

3、原村民外迁（出）户的房屋

根据《深圳市规划国土委刘世会一行调研龙岗区土地整備工作会议纪要（4）》（2017 年 9 月 29 日印发）及《龙岗区土地整備工作领导小组第一次会议纪要》（2017 年 12 月 29 日印发）会议精神，原村民外迁（出）户没有享受准成本房、全成本房、全成本微利房和社会微利房等安居房、经济适用房，且符合一户仅有一栋房屋的，被征收房屋建筑面积不超过 480 m²的部分，按被

征收房屋的价值扣减 10%的公告基准地价后给予补偿；被征收房屋建筑面积超过 480 m²及其他多栋房屋部分，或者被征收人已享受准成本房、全成本房、全成本微利房和社会微利房等安居房、经济适用房的，给予货币补偿。

被征收房屋建筑面积不足 480 m²的差额部分，不享有货币补偿的权利。

4、非原村民所建住宅

不超过建筑面积 150 m²的部分，按被征收房屋的价值扣减 100 元/m²罚款及 100%公告基准地价后给予补偿；超过建筑面积 150 m²的部分，按被征收房屋的价值扣减 150 元/m²罚款及 3 倍公告基准地价后给予补偿。

5、祖屋

祖屋是指位于原农村旧（祖）屋集中居住区域内，建成时间为 1980 年以前的瓦面、砖木结构（含木结构、砖木结构及其他简易结构），2 层及 2 层以下的房屋，以栋为单位；祖屋的阁楼、部分斜面屋顶超过 1.5 米但不足 2.2 米的部分，计入建筑面积。

征收原村民所建的祖屋，按照不超过被征收房屋价值的 1.5 倍进行货币补偿。被征收祖屋属于原村民唯一住房的，被征收人选择货币补偿的，以建筑面积 480 平方米的标准，按照被征收房屋的价值予以补偿。

6、已转地上的建筑物

对转地前已存在、转地时未作补偿的，且转地后经社区居民

小组、股份公司、转地后土地管理单位、查违部门确定无抢(扩)建行为的,构、附属物按重置价给予补偿,房屋按“房地一体”补偿,需扣除基底面积转地时的补偿费用。

(二)属于《决定》第二条规定范围内的生产经营性、商业办公类房屋,尚未进行处理的

1、原农村集体经济组织继受单位所建的生产经营性、商业办公类建筑

位于非农建设用地范围内的,按被征收房屋的价值扣减10元/m²罚款及10%公告基准地价后给予补偿;位于非农建设用地范围外的,按被征收房屋的价值扣减20元/m²罚款及100%公告基准地价后给予补偿。

2、原村民、其他企业单位或者非原村民所建的生产经营性、商业办公类建筑

按被征收房屋的价值扣减30元/m²罚款及100%的市场评估地价后给予补偿。其中,需扣减的市场评估地价,根据《龙岗区土地整备工作领导小组2020年第2次会议纪要》(2020年5月9日印发),采用深圳市规划和自然资源局发布的深圳市2018年度标定地价成果进行扣减。

第十六条 [公共基础设施及公益事业用房]

征收公共基础设施或者公益事业用房,应当按照有关法律法规的规定和城市规划的要求予以重建;不能或无需在原地重建的,按照原性质或规模予以异地重建,或者按照重置价评估给予货币补偿。

第三节 其他补偿与补助

第十七条 [临时建筑、构筑物及其他附着物]

对房屋以外的临时建筑、构筑（附属）物及其他附着物按照评估确定的重置价给予补偿。

第十八条 [室内自行装修装饰]

结合本项目的实际情况，以被征收房屋的建筑面积，按下表标准给予补偿。被征收人有异议的，可提出书面申请，按照评估确定的重置成新价给予货币补偿。（单位：元/m²）

房屋类别	钢筋砼结构	砖混结构	砖木、砖瓦结构	砖墙钢架结构
住宅、办公类	650	650	400	——
商业类（含擅自改商）	1000	1000	400	——
工业类	350	350	——	350

其他用途房屋及临时建筑室内自行装修装饰费，按照评估确定的重置成新价给予货币补偿。

第十九条 [果树、花木]

（一）果树，根据《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）的相关标准补偿。

（二）苗圃、花木场、风景树、古树等，只补偿搬迁费，搬迁费按市场价格评估；其他特殊情况确实无法搬迁的花木，可按市场价补偿。

（三）房前屋后零星种植、其他特殊情况确实无法搬迁的苗

木部分，可按其市场价值给予补偿。

第二十条 [搬迁费]

（一）按被征收房屋本体的建筑面积计算，参照以下标准给予搬迁费（单位：元/平方米）：

序号	类型	搬迁费
1	住宅类房屋（含宿舍、公寓、工业配套宿舍）	40
2	厂房	40
3	办公（含擅自改办公）	40
4	商业（含擅自改商）	60
5	临时性建筑(投影面积)	40

（二）实行货币补偿的房屋，按前款标准给予一次搬迁费用；实行产权调换的住宅类房屋，按前款标准给予两次搬迁费用，并一次付清。

（三）被征收人不同意参照搬迁费用标准的，可以委托具备法定资质的评估机构对须搬迁的生活用品、办公用品、机械设备和库存产品的搬迁费用进行评估。不能搬迁或者拆除后无法恢复使用的，按评估确定的重置成新价给予补偿。

（四）对非政府投资的市政公共设施、管线，征收后给予还建且产权仍归原投资单位的，不予另行补偿。

第二十一条 [临时安置费]

（一）实行产权调换的住宅房屋，被征收人自行安排住处临时过渡的，征收人应当参照同类房屋市场租金按月支付临时安置费，支付临时安置费的计算期限为，自搬迁之日起至产权调换房屋

交付使用之日，另外再加 3 个月装修期临时安置费。

因征收人的责任，延长过渡期限的，应当自逾期之月起增发临时安置费，逾期 1 至 3 个月时按原临时安置费标准增发 50%，逾期 4 至 8 个月时按原临时安置费标准增发 70%，逾期 9 个月以上时按原临时安置费标准增发 100%。

（二）被征收人使用征收人提供的周转房的，征收人不再支付临时安置费。

（三）实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。

第二十二条 [停产、停业补偿费]

因征收引起的停产、停业的补偿费，按照下列情形及相应标准支付：

（一）能提供与本项目价值时点间隔 3 个月以上时间有登记、备案凭证的房屋租赁合同的住宅房屋，按市场租金给予 6 个月的一次性租赁经营损失补偿，无登记、备案凭证的房屋租赁合同的住宅房屋，不给予租赁经营损失补偿。

（二）征收合法经营性房屋（包括工业厂房、配套办公及宿舍、临时建筑等）引起停产、停业的，按标准给予一次性停产、停业补偿费：

能依据完税证明提供利润标准的，给予 6 个月税后利润补偿；不能提供利润标准的，按上年度同行业月平均税后利润额计算或者按同类房屋市场租金，给予 6 个月的补偿。

第二十三条 [擅改经营性用途适当补偿]

征收原用途性质为非经营性的，符合本条规定条件的可以按照相应标准给予擅改经营性用途适当补偿。

（一）给予擅改经营性用途适当补偿的条件

1、住宅，一楼能提供营业执照或未能提供营业执照但能提供税务登记证、纳税证明、商业用水、用电、消防、房屋租赁备案房屋租赁合同等相关商业经营佐证文件之一的，可以给予擅改经营性用途适当补偿；二楼以上的，必须提供营业执照（且营业执照记载地址与实际经营地相符）和完税证明或营业执照和房屋租赁办备案的房屋租赁合同，以登记面积（最多不超过实际测绘面积）和实际时间（最多不超过 36 个月）给予擅改经营性用途适当补偿。

2、经营性厂房或配套办公、宿舍等，能提供营业执照（且营业执照记载地址与实际经营地相符）和完税证明或营业执照和房屋租赁办备案的房屋租赁合同的给予擅改经营性用途适当补偿。

3、临时建筑，同时能提供营业执照（营业执照记载地址与实际经营地相符）、税务登记证及完税证明资料的，给予擅改经营性用途适当补偿。

（二）给予擅改经营性用途适当补偿的计算标准

1、能提供与本项目价值时点期间隔 3 年以上的《工商营业执照》等经认可的相关经营性证明文件的，补偿计算方法：（现

经营性用途房屋市场租金－原用途房屋市场租金）×擅改部分建筑面积×36个月（即3年）；

2、能提供与本项目价值时点间隔不到3年的工商营业执照的，补偿计算办法：（现经营性用途房屋市场租金－原用途房屋市场租金）×擅改部分建筑面积×间隔月份（不足1个月的按1个月计算）。

第二十四条 [整体搬迁补偿]

因项目征收红线穿越权利人房屋（注：红线范围外部分未纳入征收范围的情形），导致剩余部分无法满足生产功能，承租户无法继续经营，且经确认确需整体搬迁的，在业主及租户出具相关书面承诺后，可对同一承租户承租的征收范围外、同一厂区内的承租物业部分，给予室内自行装饰装修（属于承租户装修部分）、停产停业损失、搬迁费补偿，具体标准参照本方案相应规定执行。

第二十五条 [滴水、飘檐、未封闭及半封闭阳台、走廊]

对于私房的滴水、飘檐、未封闭或半封闭阳台、走廊不计入建筑面积的部分，可按其水平投影面积给予1,000元/m²补偿。

第二十六条 [置业补助]

符合产权调换条件的住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，但被征收房屋经评估的补偿价格低于该房屋在产权调换情况下本次房屋征收提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格的，房屋征收部门应当将该价差部分作为置业补助支付给被征收人。

第四节 补贴

第二十七条 [补贴]

根据《龙岗区土地整备和房屋征收项目按时签约补贴和按时腾空移交补贴工作指引》，项目按时签约补贴和按时腾空移交补贴从项目不可预见费、区财政增加经费和奖励金中列支。

（一）按时签约补贴

被征收人在签约期限内签订补偿安置协议的，按签约时段区别给予按时签约补贴。被征收人在规定签约期限未签约的，不予补贴。具体签约期限时段划分另行发布。

签约时段	补贴标准（以直接补偿费为基数）
第一时段	9%
第二时段	5%
期限内未签约的	不予补贴

（二）按时腾空移交补贴

被征收人签订补偿安置协议后在规定期限内腾空移交房屋的，按腾空交房时段区别给予按时腾空移交补贴。被征收人签订补偿安置协议后，在规定腾空交房期限未腾空交房的，不予补贴。具体腾空交房期限时段划分另行发布。

移交时段	补贴标准（以直接补偿费为基数）
第一时段	6%
第二时段	3%
规定期限内未腾空移交的	不予补贴

第四章 产权调换方案

第二十八条 [产权调换原则]

商品性质房屋选择产权调换的，调换房屋的产权性质与被征收房屋的性质一致。以非商品性质住宅房屋进行房屋产权调换的，其所调换房屋的产权仍受相应限制。符合相关规定的，被征收人可以补交规定差价后转为商品性质。

（一）商品性质房屋

商品性质的住宅房屋，按建筑面积“拆一补一”原则进行产权调换。

（二）非商品性质房屋

1、根据“两规”、《决定》及其配套政策处理取得非商品性质房地产权利证书的住宅房屋，以住宅房屋的房地产权利证书为产权调换基本单位。按照下列规定进行调换：

符合原村民非商品住宅建设用地标准、不超过建筑面积 480 m²的部分，给予产权调换；所建房屋建筑面积未达到 480 m²的，可按照建筑面积 480 m²给予产权调换，差额部分面积由被征收人按产权调换房屋的成本价购足。

被征收人为非原村民的，不超过建筑面积 150 m²的部分，给予产权调换，被征收房屋未建足 150 m²的，不足 150 m²的建筑面积差部分，不享受购买安置房指标权利。

（三）未经产权登记的住宅房屋

属于《决定》第二条规定范围内的房屋，尚未进行处理的，按照下列规定进行调换：

1、符合原村民非商品住宅建设用地标准、不超过建筑面积 480 m²的部分，给予产权调换；所建房屋建筑面积未达到 480 m²的，可按照建筑面积 480 m²给予产权调换，差额部分面积由被征收人按产权调换房屋的成本价购足。

2、非原村民所建住宅类房屋，不超过建筑面积 150 m²的部分，缴纳 100 元/m²罚款以及 50%公告基准地价后给予产权调换，被征收房屋未建足 150 m²的，不足 150 m²的建筑面积差部分，不享受购买安置房指标权利。

3、原籍华侨及港、澳、台同胞符合一户仅有一栋房屋的，被征收房屋建筑面积不超过 480 m²的部分，按“拆一补一”的原则给予产权调换；被征收房屋建筑面积不足 480 m²的部分，不享有购买安置房指标的权利。

4、原村民外迁（出）户没有享受准成本房、全成本房、全成本微利房和社会微利房等安居房、经济适用房，且符合一户仅有一栋房屋的，被征收房屋建筑面积不超过 480 m²的部分，按“拆一补一”的原则给予产权调换；被征收房屋建筑面积不足 480 m²的部分，不享有购买安置房指标的权利。

第二十九条 [安置房差价结算]

（一）安置面积差结算规则

1、应安置建筑面积部分

原则上不结算差价。

2、超出应安置建筑面积部分

安置房等面积置换，超出应安置建筑面积部分，由被补偿人按安置房平均市场价格给予现金结算，原则上不得超出应安置建筑面积的 3%。

3、不足应安置建筑面积部分

由政府按安置房平均市场价格现金结算支付给被补偿人。

（二）跨区域安置面积差结算规则

1、应安置建筑面积部分

根据拟跨区域安置小区安置房的平均市场价格与就近安置小区安置房的平均市场价格的差额予以现金结算。

拟跨区域安置小区安置房的平均市场价格高于就近安置小区安置房的平均市场价格的，由被补偿人给予现金结算；拟跨区域安置小区安置房的平均市场价格低于就近安置小区安置房的平均市场价格的，现金结算支付给被补偿人。

2、超出应安置建筑面积部分

超出应安置建筑面积部分，由被补偿人按选定的安置小区安置房的平均市场价格给予现金结算，结算金额由被补偿人存入区财政指定账户；原则上不得超出应安置建筑面积的 3%。

3、不足应安置建筑面积部分

按就近安置小区安置房的平均市场价格现金结算支付给被补偿人。

上述规定之“安置小区安置房的平均市场价格”根据龙岗区土地整备事务中心《龙岗区安置房跨区分配研究项目》课题成果中对应安置小区安置房平均市场评估价确定。

第三十条 [安置房房源]

本项目的安置小区暂定为龙岗区卓然居，跨区域安置小区有丹翠欣苑、新翠雅苑、宝荷欣苑、天昊华庭及其他符合安置小区，具体以协议签订时协商确定的房源为准。

第五章 附则

第三十一条 [名词解释]

（一）原村民：是指在公安机关登记在册（截至 2003 年 10 月 29 日）并参加本村劳动分红的原农村集体经济组织成员；原村民身份的确认，按照相关规定处理。

（二）原村民一户：是指原村民划定原农村宅基地或者非农建设用地标准中的“一户”，是原村民的户籍单位。

2004 年 3 月 31 日公安部门已登记在册分户且已婚的原村民家庭、已婚但未到公安部门办理分户手续的原村民家庭、已离异或年龄已满 30 周岁的单身原村民，均可认定为一户。

（三）原村民外迁（出）户：是指 2003 年 10 月 29 日之前户籍迁出，迁出前为参加本村劳动分红的原农村集体经济组织成员，且截止 2004 年 3 月 31 日时已婚或年满 30 周岁未婚。

（四）“两规”：是指《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》和《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》。

（五）重置价：是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润的价格。

（六）重置成新价：是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象具有同等功能效用并处于同等成新状态下的必要支出及应得利润的价格。

第三十二条 [公告基准地价]

本项目需扣减的住宅类公告基准地价按园山街道 2013 年最低公告基准地价标准执行，工业类公告基准地价按房屋所在位置公告基准地价标准执行。

第三十三条 [工业标定地价]

本项目需扣减的工业标定地价按房屋所在位置 2018 年度工业类标定地价标准执行。

第三十四条 [本方案未规定情形]

本项目涉及的评估、测绘机构选取、相关公示、异议处理、征收纠纷的处理、证据保全等事项，以及本方案未明确的其他情形，均按 292 号令等有关法规、政策执行。

其他未尽事宜及特殊个案，参照龙岗区同类型征收项目相关会议纪要或处理意见，由街道办提出处置方案报上级有关部门研究通过后实施。

第三十五条 [方案生效期]

本方案自发布之日起实施。