

## 附件 2

# 蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期） A 段项目房屋征收补偿安置方案

## 第一章 总则

### 第一条 目的和依据

为有序开展蛇岭大道－坪地中心路道路工程（一期）A 段项目（以下简称“本项目”）剩余未签约房屋的征收补偿工作，确保本项目顺利进行，规范房屋征收行为，维护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》（国务院令第 590 号）、《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 342 号修正）（以下简称“342 号令”）、《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）、《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》）及其配套政策等相关法律法规，结合龙岗区和本项目的实际情况，制定本项目房屋征收补偿安置方案（以下简称“本方案”）。

### 第二条 房屋征收部门和征收实施单位

房屋征收部门：深圳市龙岗区城市更新和土地整备局

房屋征收实施单位：深圳市龙岗区宝龙街道办事处

### **第三条 房屋征收范围**

本次房屋征收范围为蛇岭大道－坪地中心路道路工程（一期）A 段项目剩余未签约房屋，总用地面积 3,375.06 m<sup>2</sup>，涉及建筑物 11 栋、总建筑面积 5,068.99 m<sup>2</sup>，临时建筑 6 处、总投影面积 260.33 m<sup>2</sup>。

### **第四条 补偿内容**

房屋征收部门对被征收人以及符合规定的合法使用人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）的补偿；
- （二）被征收房屋室内自行装修装饰的补偿；
- （三）因征收房屋造成的搬迁、临时安置补偿；
- （四）因征收房屋造成的停产、停业损失的补偿；
- （五）342 号令规定的其他应补偿内容。

### **第五条 不予补偿范围**

对经规划土地监察机构审查属于依法应当拆除或者没收的违法建筑，不予补偿。房屋征收决定公告之前，已签约的房屋不再作为征收对象。

自征收提示发布之日起，因下列行为导致增加房屋征收补偿费

用的，对增加部分将不予补偿：

- （一）新建、改建、扩建、装修房屋；
- （二）改变房屋和土地用途；
- （三）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋续建；
- （四）新签订租赁期限截止日在征收提示发布之日起1年以后的房屋租赁合同；
- （五）除婚姻、出生、回国、军人退伍转业、刑满释放等必须办理户口迁入、分户之外的其他户口迁入和分户；
- （六）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；
- （七）其他不当增加补偿费用的行为。

## **第六条 项目补偿费用概算**

房屋征收实施单位做好项目补偿费用概算，区财政部门保障项目所需费用。

## **第七条 评估价值时点**

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

## 第二章 房屋征收补偿方式及标准

### 第八条 补偿方式

征收被征收人居住的住宅房屋，被征收人可以选择货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合的方式。除 342 号令及市政府另有规定外，征收非住宅房屋以及房屋以外的建（构）筑物、其他附着物等实行货币补偿。

### 第九条 货币补偿标准

根据 342 号令相关规定，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。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。市房屋征收部门发布房屋征收补偿基准价格，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。

被征收房屋的价值以房屋征收补偿基准价格确定的，以市规自部门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 年住宅公告基准地价与该街道 2013 年住宅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 年住宅最低公告基准地价及罚款后为被征收房屋的补偿价格。

经前期核查，本次征收范围内被征收房屋均为非原村民所建，均未办理产权登记，且属于《决定》第二条规定范围，尚未进行处

理。按照下列规定进行补偿：

### （一）非原村民所建住宅类房屋

不超过建筑面积 150 平方米的部分，按照被征收房屋的价值扣减 100 元/平方米罚款及 100%公告基准地价后予以补偿；超过建筑面积 150 平方米的部分，按照被征收房屋的价值扣减 150 元/平方米罚款及 3 倍公告基准地价后予以补偿。

### （二）非原村民所建生产经营性、商业办公类房屋

按被征收房屋的价值扣减 30 元/m<sup>2</sup>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，采用深圳市规划和自然资源局发布的深圳市标定地价成果，作为原农村集体土地上未经产权登记的生产经营性房屋的市场评估地价进行扣减。

## 第十条 产权调换标准

对于住宅类房屋的被征收人选择产权调换的，属于《决定》第二条规定范围，尚未进行处理的非原村民所建住宅类房屋，不超过建筑面积 150 平方米的部分，在缴纳 100 元/平方米罚款以及 50%公告基准地价后给予产权调换。

## 第十一条 房屋面积与用途认定

被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）与房屋用途的认定，以房地产权证书、房地产登记簿记载的面积和用途为准；但房地产权证书记载与房地产登记簿记载不一致的，以房地产登记簿记载为准。

房地产权证书、房地产登记簿未记载或者记载不明的，可以根据合法有效的竣工测绘报告认定房屋建筑面积（包括套内建筑面积），根据合法有效的规划证明文件认定房屋用途。

根据前款规定仍无法认定被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）的，应当根据 342 号令第五章的规定进行测绘。

### **第三章 安置房及面积结差**

#### **第十二条 安置房区位**

本项目的安置小区暂定为龙岗区宝龙街道区域范围内的宝荷欣苑一期，具体以协议签订时协商确定的房源为准。被征收人也可选择跨区域安置，但需按规定结算跨区域安置差价。

#### **第十三条 安置房数量**

对符合本方案规定可以选择产权调换方式的被征收人，按照产权调换的标准提供相应数量安置房。

#### **第十四条 套型面积**

按本方案选择房屋产权调换的，被征收人应选择所提供的安置房房源中面积与应安置面积最相近的套型，并按照本方案第十五条结算差价。

#### **第十五条 面积结差**

按照《深圳市龙岗区安置房管理办法》的相关规定执行。

## **第四章 签约期限、奖励标准及其他补偿、补助**

### **第十六条 签约期限**

本项目签约期限为房屋征收决定公告之日起 60 个自然日内（含 60 日）。房屋征收实施单位与被征收人在签约期限内达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请龙岗区人民政府作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

### **第十七条 奖励标准**

被征收人在签约期限内签订补偿协议并按期腾空、交付房屋的，按不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的 1% 作为征收奖励；被征收人未在规定的期限内签约或者腾空、交付房屋的，不予奖励。

### **第十八条 临时建筑、构筑（附属）物**

对房屋以外的临时建筑、构筑（附属）物、其他附着物等货币补偿的金额，由征收当事人协商确定，协商不成的，可以委托具有相应资质的房地产价格评估机构以重置价评估确定。

### **第十九条 青苗**

（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

价格补偿。

## 第二十条 室内自行装修装饰

被征收房屋室内自行装修装饰费补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，按照评估确定的重置成新价给予补偿。

室内装修装饰由承租人投资的，出租人与承租人无约定或者不能达成协议的，房屋征收部门应当向出租人支付装修装饰补偿费；出租人与承租人有约定或者达成协议的，按约定或者达成的协议处理。

## 第二十一条 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：

| 序号 | 类型                  | 搬迁费                 |
|----|---------------------|---------------------|
| 1  | 住宅房屋（含宿舍、公寓、工业配套宿舍） | 40 元/m <sup>2</sup> |
| 2  | 厂房                  | 40 元/m <sup>2</sup> |
| 3  | 商业（含擅自改商业）          | 60 元/m <sup>2</sup> |

（二）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需搬迁的生活用品、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。

（三）征收住宅或者生产经营性房屋，征收人以期房产权调换或者征收人认可需要二次搬迁的，应当给予二次搬迁费用，并一次



付清。

## **第二十二条 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，应当自逾期之日起增发临时安置费，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）实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。

（三）被征收人使用征收人提供的周转房的，征收人不支付临时安置费。

## **第二十三条 停产、停业补偿费**

（一）能提供与征收决定发布日期间隔 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出租住宅房屋，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，根据被征收房屋的区位和使用性质，按照下列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。

## **第二十四条 擅自改为经营性用途的适当补偿**

原用途性质为非商业，经现场查验拍照取证和严格确权后符合以下条件的可以按照相应标准给予擅自改为经营性用途的适当补偿：

（一）能提供与征收决定发布日期间隔 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）× 擅自改变部分建筑面积 × 36 月（即 3 年）；

（二）能提供与征收决定发布日期间隔不到 3 年的工商营业执照的，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）× 擅自改变部分建筑面积 × 间隔月份（不足 1 个月的按 1 个月计算）。

## **第二十五条 置业补助**

符合产权调换条件的住宅类房屋，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。

## 第五章 历史文化资源和古树名木

### 第二十六条 历史文化资源

经核查，本项目用地范围不涉及已公布的历史建筑和历史风貌区，不涉及历史建筑和历史风貌区线索及后备资源。

### 第二十七条 古树名木

经核查，本项目用地范围不涉及在册古树名木保护范围，不涉及在册古树后续资源保护范围，不涉及古树群。

经核查，本项目范围内共 6 株树木，均为一般树。范围内不涉及古树后续资源、古树名木以及野生植物保护名录的珍稀或濒危树种。

## 第六章 附则

### 第二十八条 资金账户

本项目房屋征收补偿资金从区级房屋征收资金中列支，资金账户信息如下：

账户名：深圳市龙岗区宝龙街道办事处

开户行：中国工商银行股份有限公司深圳双龙支行

账 户：4000 0206 2920 1193 667

## **第二十九条 其他情形**

本项目涉及的相关公示、评估及其结果异议处理，征收纠纷的处理等事项，以及本方案未明确的其他情形，按 342 号令及相关规定执行。

## **第三十条 生效与废止**

本方案自发布之日起施行，至本项目补偿完毕之日止自行失效。

## **第三十一条 未尽事宜**

房屋征收部门负责本方案的解释，本方案未尽事宜及特殊个案，由房屋征收部门按照相关规定报龙岗区人民政府研究后处理。

附件附图：蛇岭大道一坪地中心路道路工程（一期）A 段项目  
房屋征收范围图