

光明科学城启动区项目国有已出让 土地上房屋征收补偿方案

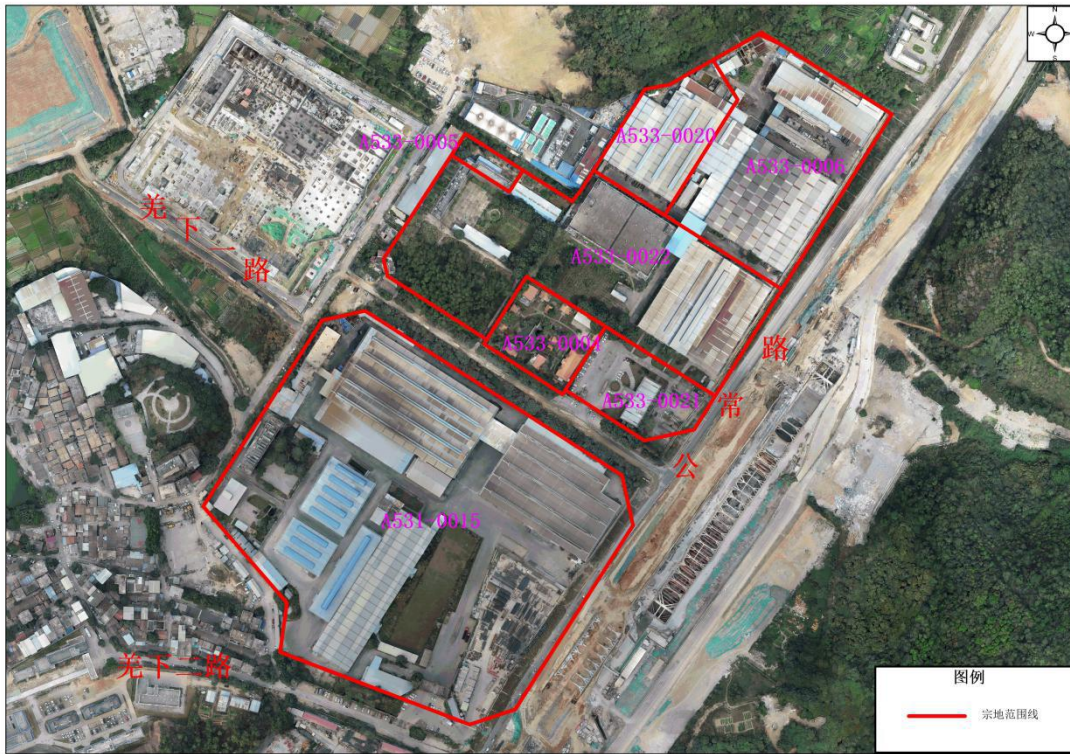
(征求意见稿)

为顺利开展光明科学城启动区项目（以下简称：本项目）的国有出让土地上房屋征收与补偿工作，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》（国务院第 590 号令）《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市府令 292 号文）、《深圳市征用土地实施办法》（市府令第 121 号）等相关法律法规、规章的规定，结合本项目的实际情况，制定本方案。

一、房屋征收范围

光明科学城启动区项目国有出让土地上房屋征收范围位于深圳市光明区新湖街道办事处新羌社区公常路以北，项目涉及国有已出让用地共 7 宗，其中 A531-15 宗地，建设用地面积为 10.19 万平方米，建筑物总面积约 5.02 万平方米；A533-0004、A533-0005、A533-0006、A533-0020、A533-0021、A533-0022 宗地，建设用地面积 10.05 万平方米，建筑物总面积约 6.27 万平方米。本次补偿方案中对被征收房屋进行的补偿，包括收回被征收房屋对应的国有土地使用权的补偿。本项目收回国有出让土地使用权的土地面积约 20.24 万平方米，建设用地面积、建筑物面积最终以测绘机构出具的正式测绘报告及信息核查认

定结果为准。



二、房屋征收当事人

房屋征收主体：深圳市光明区人民政府（以下简称：区政府）

房屋征收部门：深圳市光明区城市更新和土地整备局

房屋征收实施单位：深圳市光明区新湖街道办事处

被征收人：被征收房屋所有权人

三、签约期限

自正式启动签约之日起至 75 日（自然日）止。正式启动签约之日以区政府发布《深圳市光明区人民政府房屋征收决定书》之日为准。

四、征收补偿原则

（一）遵循决策民主、程序正当、结果公开，公平补偿和先补偿后搬迁的原则。

（二）遵循对合法建筑依法补偿，对认定为违法建筑和超过批准使用期限的临时建筑不予补偿的原则。

五、征收补偿内容

区政府征收房屋，区分不同情况按照本方案规定给予被征收人以及符合规定的合法使用人以下补偿、补助及奖励：

（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）临时建筑、构筑（附属）物及其他地上附着物补偿；

（三）室内自行装修装饰的补偿；

（四）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（五）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；

（六）符合条件的按期签约、搬迁的被征收人，给予征收奖励。

六、房屋征收补偿方式

房屋征收补偿方式原则上采取货币补偿。

征收国有出让土地上工业用房的，经产业主管部门评估属鼓励发展项目的，可以按“工业进园”的规定给予安排用地，房屋及构筑物、其他附着物等按照重置价评估给予货币补偿。

七、房屋征收补偿标准

本项目的评估价值时点为房屋征收决定公告之日。

（一）被征收房屋的价值补偿。

由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。

（二）临时建筑、构筑(附属)物及其他地上附着物补偿。

临时建筑物、构筑(附属)物及其他地上附着物(果树、苗木除外)，以不重复补偿为原则，按照评估确定的重置价给予货币补偿。

房前屋后零星种植的果树，根据实际清点数量，参照《深圳市征用土地实施办法》（深府令 121 号）标准补偿；房前屋后零星种植的苗木按市场价评估补偿。

（三）室内自行装修装饰补偿费。

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。

（四）搬迁费、临时安置费。

1. 搬迁费

按被征收房屋本体的建筑面积计算，按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 ²
2	厂房	40 元/m ²

被征收人不同意参照上述搬迁费标准的，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、机器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。

2. 临时安置费

临时安置费以被征收房屋的建筑面积为计算依据。

实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。

实行土地置换的非住宅房屋，支付临时安置费的计算期限为，自搬迁之日起至被征收人与政府签订土地出让合同之日，另外再加 12 个月临时安置费。

（五）停产停业损失。

征收合法经营性房屋引起停产、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。

（六）擅改经营性用途适当补偿。

征收产权性质为非经营性用途或者工业用途房屋，未经规划国土部门批准擅自改为经营性用途，但已依法取得营业执照的，除按照原用途予以补偿外的适当补偿标准：

1. 能提供与征收决定发布日期间隔 3 年以上的工商营业执

照的，补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times 36 \text{ 月}（\text{即} 3 \text{ 年}）。$

2. 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： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times \text{间隔月份}（\text{不足} 1 \text{ 个月的按} 1 \text{ 个月计算}）。$

（七）奖励。

被征收人在规定的签约期限内签订补偿协议，按期腾空、交付房屋的，给予不同的奖励，奖励总金额不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的 5%，具体奖励标准如下：

1. 第一时段：正式启动签约之日起 60 日（含 60 日）内签约并在 90 日内完成腾空交房的，按补偿金额的 5% 给予奖励。

2. 第二时段：正式启动签约第 61 日至 75 日内签约并在 120 日内完成腾空交房的，按补偿金额的 2.5% 给予奖励。

3. 逾期未完成签约并腾空交房的，不予奖励。

八、其它相关问题的处理

（一）设定抵押权的房屋处理。

征收设有抵押的房屋（包括在建工程），执行国家有关担保的法律、法规的规定。

被征收人应当与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务签订相关协议，并按规定注销原抵押权登记。

被征收人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门应当

按照协议对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构办理提存并通知被征收人；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押权人可以变更抵押物。

（二）房地产权利证书的注销。

房屋征收补偿协议签订时，被征收人应当按照协议的约定向房屋征收部门提交被征收房屋房地产权利证书及注销房地产权利证书委托书；没有房地产权利证书的，应当提交相应的产权证明文件及放弃房地产权利的声明书。被征收人应在收到房屋征收部门通知后5日内向房地产登记机构办理注销手续，房屋征收部门予以协助。

征收被查封的房地产的，房屋征收部门应当将征收事项通知查封机关。查封机关解除查封后，房屋征收部门应当及时向房地产登记机构办理注销等房地产登记手续。

（三）未达成补偿协议及不履行补偿决定的处理。

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的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作出房屋征收决定的辖区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当包括补偿方式、被征收房屋补偿金额和房地产评估价格、搬迁费、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限及补偿费用支付期限等事项。

被征收人对补偿决定不服的，在补偿决定送达之日起 60 日内可向深圳市人民政府申请行政复议，或于 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定确定的搬迁期限内又不搬迁的，由光明区人民政府依法向有管辖权的人民法院申请强制执行。

（四）评估报告异议的处理方法。

1. 被征收人或房屋征收部门对评估报告有疑问的，房屋征收评估机构应当作出解释说明。被征收人或房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房屋征收评估机构书面申请复核评估。

原房屋征收评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有发生变化的，应当书面告知复核评估申请人。

2. 被征收人或者房屋征收部门对房屋征收评估机构的复核结果仍有异议的，可以自收到复核结果之日起 10 日内，向评估专家委员会申请技术鉴定。

受理房屋征收评估鉴定后，评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内，指派 3 人以上单数成员组成鉴定组，处理房屋征收评估鉴定事宜，并出具书面鉴定意见。

九、法律责任

（一）政府、相关部门及其工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行职责或者不正确履行职责的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；造成损失的，依法承担赔偿责任。

贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，并依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；造成损失的，依法承担赔偿责任。

（二）采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法追究行政责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

（三）采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，造成损失的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

（四）被征收人通过提供虚假资料，骗取国家征收补偿款等非法获利行为的，应当依法追究法律责任，直至移送司法机关处理。

十、方案的解释

本方案由光明区城市更新和土地整备局负责解释，未尽事

宜按照相关规定报光明区人民政府处理。

十一、生效与终止

本方案自发布之日起生效，本次征收与补偿完毕之日终止。