

圳美大道（东段）市政工程项目
房屋征收补偿方案
（征求意见稿）

深圳市光明区人民政府

二〇二一年九月

圳美大道（东段）市政工程项目 房屋征收补偿方案

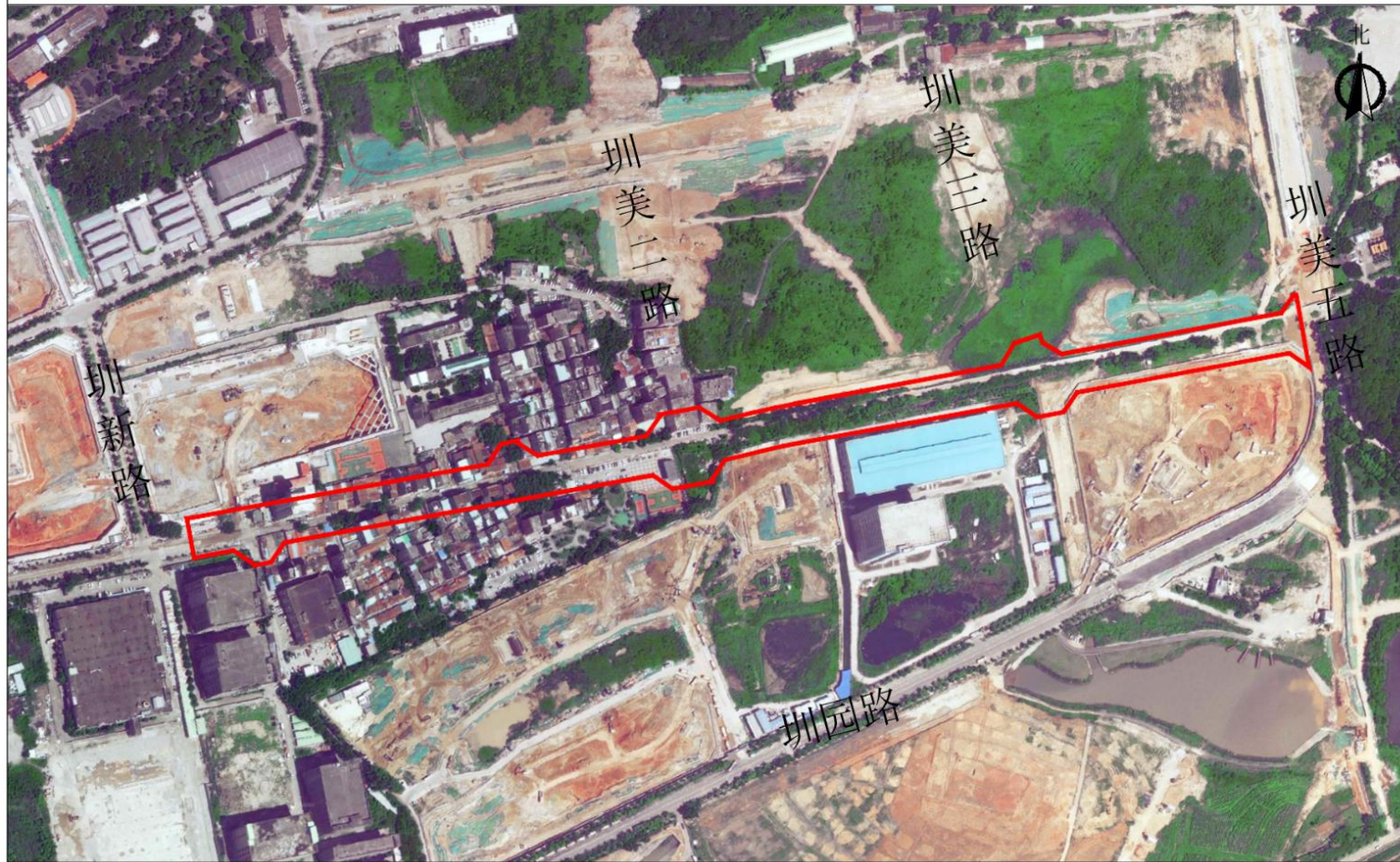
因公共利益需要，现实施圳美大道（东段）市政工程项目房屋征收与补偿工作。为保障被征收房屋所有权人的合法权益，规范房屋征收与补偿活动，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第 292 号）、《深圳市征用土地实施办法》（深圳市人民政府令第 121 号）等相关法律法规及政策文件的规定，结合本项目的实际情况，制定本方案。

一、房屋征收范围

本次房屋征收范围位于新湖街道办事处，西起圳新路，东至圳美五路。

房屋征收范围详见征收范围图：

圳美大道（东段）市政工程项目房屋征收范围图



征收红线范围外的建筑物、临时建筑、构筑（附属）物、其他附着物，如与征收红线范围内的建筑物、临时建筑、构筑（附属）物、其他附着物形成一个整体，或虽未形成整体，但征收红线范围内的部分后，征收红线范围外的部分无独立存在价值；且其权利人与征收红线范围内部分的权利人相同的，可纳入本次征收范围一并征收，并按照本方案予以补偿。

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第 90 日（自然日，含第 90 日）止。区政府发布《深圳市光明区人民政府房屋征收决定书》之日为正式启动签约之日。

四、征收工作原则

征收工作遵循决策民主、程序正当、结果公开、依法补偿、公平补偿和先补偿后搬迁的原则。

五、项目补偿费用概算

项目费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算，总金额以项目立项安排资金为准，保障项目所需费用充足。

六、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。

七、房屋征收补偿方式

按照《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）规定，结合本次被征收房屋情况，房屋征收补偿方式为货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合。

八、评估价值时点

本次被征收房屋的评估价值时点为房屋征收决定公告之日。

九、房屋征收补偿标准

（一）被征收房屋（含已经取得的合法国有土地使用权）的价值补偿

1. 已取得非商品性质房地产权证书的住宅类房屋

不超过建筑面积 150 平方米的部分按建筑面积 1:1 给予产权调换；被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋的价值扣减 10% 的公告基准地价予以补偿。超出部分按照本方案附件有关规定给予货币补偿。

2. 属于《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》第二条规定的处理范围的未取得非商品性质房地产权证书的住宅类房屋

按照本方案附件有关规定给予货币补偿。

3. 不属于《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》第二条规定的处理范围的未取得非商品性质房地产权证书的住宅类房屋

给予重置价补贴。

（二）临时建筑、构筑（附属）物及其他地上附着物补偿

对房屋以外的临时建筑、构筑物（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，可以委托房地产价格评估机构以重置价评估确定。

（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。

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，房屋征收实施单位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。

(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）	每平方米 40 元
2	厂房	每平方米 40 元
3	办公	每平方米 40 元
4	商业	每平方米 60 元

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

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，参照同类房屋市场租金按月支付临时安置费，计算期限为自搬迁之日起至产权调换房屋交付使用之日，实行产权调换的住宅房屋另外再加 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%。

实行货币补偿的,给予 3 个月市场租金临时安置费。

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。

(五) 停产停业损失补偿

1. 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。

2. 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:(现经营性用途房屋租赁市场租金—原用途房屋租赁市场租金)×擅改部分建筑面积×36 月(即 3 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： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times \text{间隔月份}$ （不足1个月的按1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日内（自然日，含当日）签约，并在正式启动签约之日起90日内（自然日，含当日）腾空交房的，按补偿金额的5%给予奖励。

2. 第二时段：正式启动签约之日起60日内（自然日，含当日）签约，并在正式启动签约之日起第91日至第120日（自然日，含当日）完成腾空交房的；以及正式启动签约之日起第61日至第90日（自然日，含当日）签约，并在正式启动签约之日起120日内（自然日，含当日）腾空交房的，按补偿金额的2.5%给予奖励。

3. 未在签约期限内签约，或未在正式启动签约之日120日内（自然日，含当日）腾空交房的，不予奖励。

（八）安置房概况

1. 区位：光明区辖区范围内的拆迁安置房源。

2. 数量：结合被征收人的身份和被征收房屋的实际情况，确定所需安置房数量，在光明区辖区范围内的拆迁安置房中予以足量保障。

3. 套型面积：以最终确定的安置房源实际情况为准。

4. 结差方式：产权调换房屋套内建筑面积超过被征收房屋套内建筑面积的，超出面积部分以市场评估价结算差价；被征收房屋市场评估价格高于产权调换房屋市场评估价格的，以市场评估价的差额结算差价。

5. 过渡方式：被征收人自行安排住处过渡或按照有关规定使用征收人提供的周转房。

6. 临时安置用房标准：征收人提供周转房过渡的，按照光明区辖区范围内可作为周转用房情况，结合被征收人可获得的产权调换指标充分给予安置保障，面积差额参考周边市场租金，按月结算差价。

十、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。

（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。房屋征收部门应当及时向房地产登记机构办理注销手续，被征收人应当予以协助。

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本方案确定的签约期限内达不成征收补偿协议的，由房屋征收部门报请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、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 个月内向有管辖权的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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由房屋征收部门就被征收房屋的有关事项依法进行证据保全后，区政府在法定起诉期限届满之日起 3 个月内，依法申请人民法院强制执行。

（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；评估结果没有改变的，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。

评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内对申请进行审查，同意受理的，应当指派 3 人以上单数成员组成鉴定组，承担鉴定工作；不同意受理的，应当书面答复鉴定申请人。鉴定组组成人员中房地产（土地、资产）估价师应当超过半数。

十一、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。

违反《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）的规定，不当增加房屋征收补偿费用同时涉及其他违法行为的，依法给予行政处罚，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等方式，骗取国家征收补偿款而非法获利的，应当依法追究法律责任，涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

十二、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区政府处理。

十三、生效与终止

本方案自发布之日起生效，至本次征收与补偿完毕之日终止。

附件：各类房屋补偿方式

房屋类型		补偿方式及补偿金额计算	备注	
住宅类房屋	已取得非商品性质房地产权证书的	不超过150平方米的部分	不超过建筑面积150平方米的部分，按建筑面积1:1产权调换 货币补偿：被搬迁房屋的价值-10%公告基准地价	安置房为非商品性质
		超过150平方米的部分	货币补偿：被搬迁房屋的价值-10%公告基准地价	
	属于《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》第二条规定的处理范围的未取得非商品性质房地产权证书的住宅类房屋	不超过150平方米的部分	不超过建筑面积150平方米的部分，在缴纳100元/平方米的罚款-50%公告基准地价后按建筑面积1:1产权调换	安置房为非商品性质
			货币补偿：被搬迁房屋的价值-100元/平方米罚款-1倍公告基准地价	
		超过150平方米的部分	货币补偿：被搬迁房屋的价值-150元/平方米罚款-3倍公告基准地价	
	不属于《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》第二条规定的处理范围的未取得非商品性质房地产权证书的住宅类房屋	——	重置价补贴	