

通兴路(南环路—塘明路)项目(马田段) 房屋征收补偿方案



光明区人民政府

2021年6月

目 录

一、征收范围.....	1
二、房屋征收当事人.....	2
三、签约期限.....	2
四、房屋征收补偿原则.....	2
五、房屋征收补偿内容.....	2
六、房屋征收补偿方式.....	3
七、价值时点.....	3
八、房屋征收补偿标准.....	3
九、其他相关的补偿、补助.....	5
十、项目补偿费用概算.....	8
十一、征收奖励.....	8
十二、产权调换房屋选房方法.....	10
十三、其它相关问题的处理.....	10
十四、法律责任.....	12
十五、方案的解释.....	13
十六、生效与失效.....	13
附件1：通兴路（南环路—塘明路）项目（马田段）项目房屋征收范围.....	14
附件2：各类房屋补偿方式.....	14

通兴路(南环路—塘明路)项目(马田段) 房屋征收补偿方案

为顺利开展通兴路(南环路—塘明路)项目(马田段)(以下简称“本项目”)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,依据《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)》(深圳市人民政府令第292号)、《关于推进土地整備工作的若干意见》(深府〔2011〕102号)、《深圳市征用土地实施办法》(深圳市人民政府令第121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)等相关法律法规的规定,结合本项目的实际情况,制定本方案。

一、征收范围

通兴路(南环路—塘明路)项目(马田段)征收范围位于深圳市光明区马田街道办事处石围社区,本方案适用于《通兴路(南环路—塘明路)项目(马田段)房屋征收提示》确定征收范围内的被征收房屋、土地及地上构筑(附属)物、附着物,征收范围详见附件1。

如因规划红线穿过房屋、构筑(附属)物等,导致规划红线外房屋、构筑(附属)物等无法正常使用的一并纳入本项目征收范围,按本方案补偿标准给予补偿。

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：深圳市光明区马田街道办事处

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 90 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、房屋征收补偿原则

（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）遵循补偿方式由被征收人自愿选择的原则。

（三）遵循对合法建筑依法补偿，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历史遗留违法建筑，以及超过批准使用期限的临时建筑不予补偿的原则。

（四）遵循先签协议先选房原则。被征收人选择房屋产权调换的，由先签订征收补偿协议的被征收人优先选择产权调换房屋。

五、房屋征收补偿内容

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的补偿；

（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）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

以不重复补偿为原则，符合本方案产权调换规定的被征收人可选择货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合的方式进行补偿。

不符合本方案产权调换规定的，实行货币补偿。

七、价值时点

本项目的评估价值时点为房屋征收决定公告之日。

八、房屋征收补偿标准

（一）住宅类房屋补偿

1. 已取得非商品性质房地产权证书的住宅类房屋

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，以住宅房屋的房地产权证书为产权调换基

本单位，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，不超过建筑面积 480 平方米的部分给予产权调换，超出部分按照本方案附件 2《各类房屋补偿方式》的相关规定给予货币补偿。所建房屋建筑面积未达到 480 平方米的，可按照建筑面积 480 平方米给予产权调换，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，不超过建筑面积 150 平方米的部分给予产权调换；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。超出部分按照本办法附件 2《各类房屋补偿方式》有关规定给予货币补偿。

2. 其他未取得非商品性质房地产权证书的住宅类房屋

房屋征收范围内未经产权登记的住宅房屋，属于《决定》第二条规定范围，尚未进行处理的，按照下列规定进行补偿：

(1) 原村民所建的住宅类建筑，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 平方米的部分给予产权调换或者货币补偿。符合原村民非商品住宅建设用地标准且超出 480 平方米的部分以及不符合原村民非商品住宅建设用地标准的多栋部分，按照本方案附件 2《各类房屋补偿方式》有关规定给予货币补偿；

(2) 非原村民所建住宅类建筑在缴纳本方案附件 2《各

类房屋补偿方式》规定的罚款和地价后，以一户一栋为产权调换基本单位，参照本方案第八条第一款第1项第（2）目的规定给予产权调换或者按照本方案附表有关规定给予货币补偿；

（二）非住宅类房屋补偿

按照本方案附件2《各类房屋补偿方式》的有关规定给予货币补偿。

九、其他相关的补偿、补助

（一）临时建筑、构筑（附属）物及其他地上附着物补偿

临时建筑、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》（市政府令第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。

（二）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。

（三）搬迁费

1. 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	住宅类房屋（含宿舍、公寓、工业配套宿舍）	40元/平方米
2	厂房	40元/平方米
3	办公	40元/平方米
4	商业	60元/平方米

2. 被征收人不同意参照搬迁费标准的，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。

3. 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。

4. 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。

（四）临时安置费

1. 实行产权调换的住宅类房屋

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。

2. 实行货币补偿的房屋

按被征收房屋用途及建筑面积给予3个月市场租金的临时安置费。

各类型房屋市场租金标准参考表

序号	类型		临时安置费标准
1	住宅类房屋(含宿舍、公寓、工业配套宿舍)		30元/平方米·月
2	厂房		30元/平方米·月
3	办公		40元/平方米·月
4	商业	一楼	80元/平方米·月
注：该固定价格仅作为参考，实际按评估确定的标准进行补偿；			

(五) 停产停业损失的补偿

因征收引起停产停业的，应当给予适当补偿：

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类房屋，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类房屋，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，参照以下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。

各类型房屋市场租金标准参考表

序号	类型		临时安置费标准
1	住宅类房屋(含宿舍、公寓、工业配套宿舍)		30元/平方米·月
2	厂房		30元/平方米·月
3	办公		40元/平方米·月
4	商业	一楼	80元/平方米·月
注：该固定价格仅作为参考，实际按评估确定的标准进行补偿；			

(六) 擅自改为经营性用途的适当补偿

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

十、项目补偿费用概算

具体补偿费用金额以深圳市不动产评估中心出具的《房屋征收项目预算方案》为依据进行核定。

十一、征收奖励

被征收人在征收决定所规定的时限内签订补偿协议，按期腾空、交付房屋的，根据其签约、搬迁时间和配合程度，在与其签订的征收补偿协议确定的补偿金额的5%以内给予不同幅度的奖励。具体奖励办法如下：

1. 第一时段：正式启动签约之日起的60个自然日内（含第60个自然日）完成签约并在约定的搬迁期限届满前完成搬迁并交付房屋的，按房屋征收补偿协议确定的补偿金额的5%给予奖励。

2. 第二时段：正式启动签约之日起的60个自然日以上90个自然日以内（含第90个自然日）完成签约并在约定的搬迁

期限届满前完成搬迁并交付房屋的，按房屋征收补偿协议确定的补偿金额的2%给予奖励。

3. 逾期未完成签约或腾空交房的，不予奖励。

十二、产权调换房屋选房方法

（一）本项目按先签协议先选房原则确定选房顺序，具体选房方案另行制定。

（二）安置房由区政府根据安置房源统筹安排。

（三）被征收人选择的安置房建筑面积与征收补偿协议约定安置面积不一致的，须结算差价。差价结算办法另行制定。

（四）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。

十三、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证书及注销房地

产权证书委托书；没有房地产权证书的，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。房屋征收部门应当及时向房地产登记机构办理注销手续。

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、用于产权调换房屋的地点、面积和房地产评估价格、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式、过渡期限以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个自然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，在法定起诉期限届满之日起3个月内，由区政府依法向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个自然日内，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个自然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个自然日内，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个自然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。受理房屋征收评估鉴定后，评估专家委员会应当出具书面鉴定意见。

评估专家委员会的技术鉴定结论不得复核、重新鉴定，征收当事人无法达成协议的，由房屋征收部门按相关规定报请作出房屋征收决定的辖区政府作出补偿决定。

十四、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）被征收人提供虚假资料，骗取国家征收补偿款或非法获得产权调换安置的，依法追究法律责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

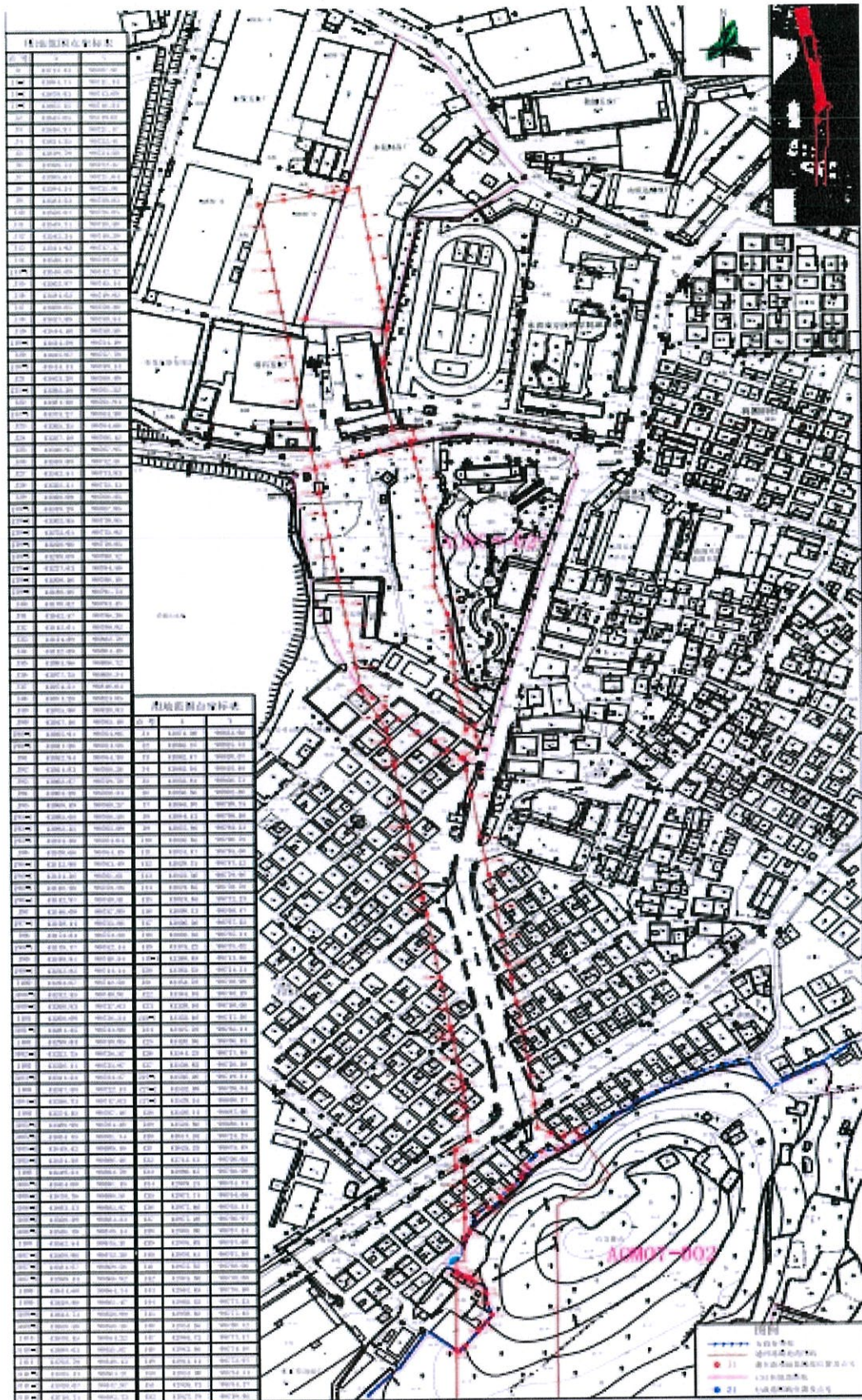
十五、方案的解释

本方案的解释权归深圳市光明区人民政府所有。本方案中未尽事宜及特殊个案，参照国家、广东省和深圳市现行相关法规政策研究处理。

十六、生效与失效

本方案自发布之日起生效，本次征收与补偿完毕之日失效。

附件1：通兴路（南环路—塘明路）项目（马田段）项目房屋征收范围



附件2：各类房屋补偿方式

表1 各类型非商品房货币补偿的计算方式

	产权证明资料	房屋类型	货币补偿金额计算方式	备注
1	《房地产证》 (非市场商品房)	私房	被征收房屋的价值—10%公告基准地价	
2		行政划拨用地性质的房屋	被征收房屋的价值—35%公告基准地价×年期修正系数	
3		房改房	被征收房屋的价值—土地收益金(房改购买价的1%)	其他应当补交的费用按相关规定办理
4		其他协议出让土地的房屋	被征收房屋的价值—应补交的地价	
5	《房屋所有权证》 (含原宝安县级以上政府发放的权属证书)		被征收房屋的价值—10%公告基准地价(无土地使用年限)	
6	《集体土地使用权证》		被征收房屋的价值—10%公告基准地价(无土地使用年限)	其他应当补交的费用按相关规定办理,其中应当补交的规划建设管理费用不超过单项工程土建总造价的10%
7	《国有土地使用证》		被征收房屋的价值	

说明:

1. 本表《房屋所有权证》、《集体土地使用权证》、《国有土地使用证》需经产权登记、规划国土等相关部门认定。
2. 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》、《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》取得非商品性质房地产证的,适用本部分规定补偿标准。

表2 各类未经产权登记房屋的补偿方式

类型		补偿方式及补偿金额计算		备注	
住宅类	原村民符合非商品住宅建设用地标准,不超过480m ² 的部分	产权调换		非商品性质	
		货币补偿:被征收房屋的价值—10%公告基准地价			
	原村民符合非商品住宅建设用地标准,超过480m ² 的部分	符合“两规”处理条件	被征收房屋的价值—20元/m ² 罚款—100%公告基准地价		
		不符合“两规”但符合《决定》处理条件	被征收房屋的价值—30元/m ² 罚款—100%公告基准地价		
	原村民不符合非商品住宅建设用地标准的多栋部分	经批准建设的部分	被征收房屋的价值—100%公告基准地价		
		未经批准或者超过批准建设的部分	符合“两规”处理条件	被征收房屋的价值—50元/m ² 罚款—2倍公告基准地价	
			不符合“两规”但符合《决定》处理条件	被征收房屋的价值—100元/m ² 罚款—2倍公告基准地价	
非原村民所建私房	不超过建筑面积150m ² 的部分	产权调换:缴纳100元/m ² 罚款以及50%公告基准地价		非商品性质	
		货币补偿:被征收房屋的价值—100元/m ² 罚款			

			—100%公告基准地价	
		超过建筑面积150m ² 的部分	被征收房屋的价值—150元/m ² 罚款—3倍公告基准地价	
	原农村集体经济组织所建统建楼	经规划国土部门批准建设	产权调换 货币补偿：被征收房屋的价值—10%公告基准地价	非商品性质
		未经规划国土部门批准或者超过批准建设	被征收房屋的价值—100元/m ² 罚款—2倍公告基准地价	
生产经营性、商业办公类	原农村集体经济组织继受单位所建	位于非农建设用地区域内	产权调换：土地予以土地置换，地上建筑物按重置价扣减10元/m ² 罚款予以货币补偿	非商品性质
			货币补偿：被征收房屋的价值—10元/m ² 罚款—10%公告基准地价	
	位于非农建设用地区域外	被征收房屋的价值—20元/m ² 罚款—100%公告基准地价		
	原村民、其他企业单位或者非原村民所建	—	被征收房屋的价值—30元/m ² 罚款—100%市场评估地价	