

蜀光小学（暂定名）建设工程项目
房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

深圳市光明区人民政府

二〇二三年五月

目 录

一、 房屋征收范围	1
二、 房屋征收当事人	3
三、 签约期限	4
四、 征收补偿原则	4
五、 征收补偿内容	4
六、 不予补偿范围	5
七、 房屋征收补偿方式	6
八、 价值时点	6
九、 被征收人基本信息的认定	6
十、 房屋征收补偿标准	6
十一、 项目补偿费用预算	9
十二、 其他相关问题的处理	9
十三、 法律责任	11
十四、 方案的解释	12
十五、 生效与失效	12
附件 1：各类房屋补偿方式	13

蜀光小学（暂定名）建设工程项目

房屋征收补偿方案

因教育设施需要，现实施蜀光小学（暂定名）建设工程项目（以下简称“本项目”）房屋征收与补偿工作。为规范房屋征收行为，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）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）等有关法律法规、规章及政策文件的规定，结合本项目实际情况，制定本方案。

一、房屋征收范围

本次房屋征收范围：位于光明区光明街道东周社区柑山区，地块总面积为 7654.60 平方米。

房屋征收范围详见征收范围图：



征收红线范围外的临时建筑、构筑（附属）物，如与征收红线范围内的建筑物或构筑（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拆除后，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，可在本次征收过程中对征收红线范围外的临时建筑、构筑（附属）物一并拆除，并按照本方案予以补偿。征收红线范围外的临时建筑、构筑（附属）物所对应的土地的权利仍归属于原权利主体，不纳入本次征收范围。

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：深圳市光明区光明街道办事处

被征收人：被征收房屋及其他构筑（附属）物、附着物的所有权人

三、签约期限

自区政府发布《深圳市光明区人民政府房屋征收决定书》之日起至第 90 个自然日（含）止。

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，对违法建筑或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）被征收房屋价值的补偿；

（二）其他补偿、补助及奖励

1.临时建筑、构筑（附属）物及其他地上附着物补偿；

2.室内自行装修装饰的补偿；

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.擅自改为经营性用途的适当补偿；

6.符合条件的按期签约、搬迁的被征收人，给予征收奖励。

六、不予补偿范围

(一)对经区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，不予补偿；

(二)自房屋征收提示公告之日起至房屋征收决定公告之日止，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：

- 1.新建、改建、扩建、装修房屋；
- 2.改变房屋和土地用途；
- 3.已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；
- 4.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；
- 5.除婚姻、出生、回国、军人退伍转业和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；
- 6.以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；
- 7.其他不当增加补偿费用的行为。

七、房屋征收补偿方式

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）第二十四条规定，房屋征收可以采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的补偿方式。

被征收房屋属于《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）三十三条规定的“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”的住宅类建筑，按照附表有关规定给予货币补偿。

本方案的补偿方式以不重复补偿为原则，被征收房屋及以外的构筑物、其他附着物等采取货币补偿。

八、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。

九、被征收人基本信息的认定

被征收人基本信息原则上以光明街道办事处信息核查确认结果为准。除经异议处理认定的情况外，不予更改。

十、房屋征收补偿标准

（一）被征收房屋的价值补偿

采用货币补偿，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，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评估确定的重置价给予货币补偿。

（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。

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。

（四）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	住宅房屋（含宿舍、公寓、工业配套宿舍）	40元/平方米
2	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.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。

(五) 临时安置费

实行货币补偿的，给予3个月市场租金的临时安置费。

(六) 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，按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。

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

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

(八) 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，房屋征收部门应当区分不同情况给予不同的奖励。具体奖励规则由房屋征收决定确定，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%。

十一、项目补偿费用预算

项目费用预算按本方案确定的货币补偿标准进行测算，总金额以项目立项安排资金为准，保障项目所需费用充足。

十二、其他相关问题的处理

(一) 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

评估结果的应当出具复核报告；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。

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个自然日内，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。

（二）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，由区政府依法向人民法院申请强制执行。

（三）其他

本方案未明确的其他事宜以《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第342号）相关规定为准。

十三、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342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。

十四、方案的解释

本方案由深圳市光明区人民政府负责解释。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。

十五、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：各类房屋补偿方式

类型			补偿方式及补偿金额计算	备注	
住宅类	未经产权登记的建筑，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》第二条规定范围，尚未进行处理的房屋	身份类型为原村民，不符合非商品住宅建设用地的标准的多栋部分	未经批准或者超过批准建设的部分	符合“两规”处理条件	货币补偿：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	货币补偿：被征收房屋的价值-100元/m ² 罚款-2倍公告基准地价
	依法应当拆除或者没收的历史遗留违法建筑			不予补偿	

注：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。