

深圳市光明区光明街道东周片区城市更新单元 房屋征收补偿方案

深圳市光明区人民政府
2026年9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、补偿原则	2
五、补偿内容	2
六、补偿方式	3
七、不予补偿范围	3
八、价值时点	3
九、补偿标准	4
（一）被征收房屋的价值补偿	4
（二）构筑物及其他附着物的补偿	4
（三）室内自行装修装饰补偿费	4
（四）搬迁费、临时安置费	5
十、项目补偿费用概算	5
十一、征收奖励	6
十二、产权调换房屋的说明	6
十三、方案的解释	7
十四、生效与失效	7
附件：各类房屋补偿方式	8

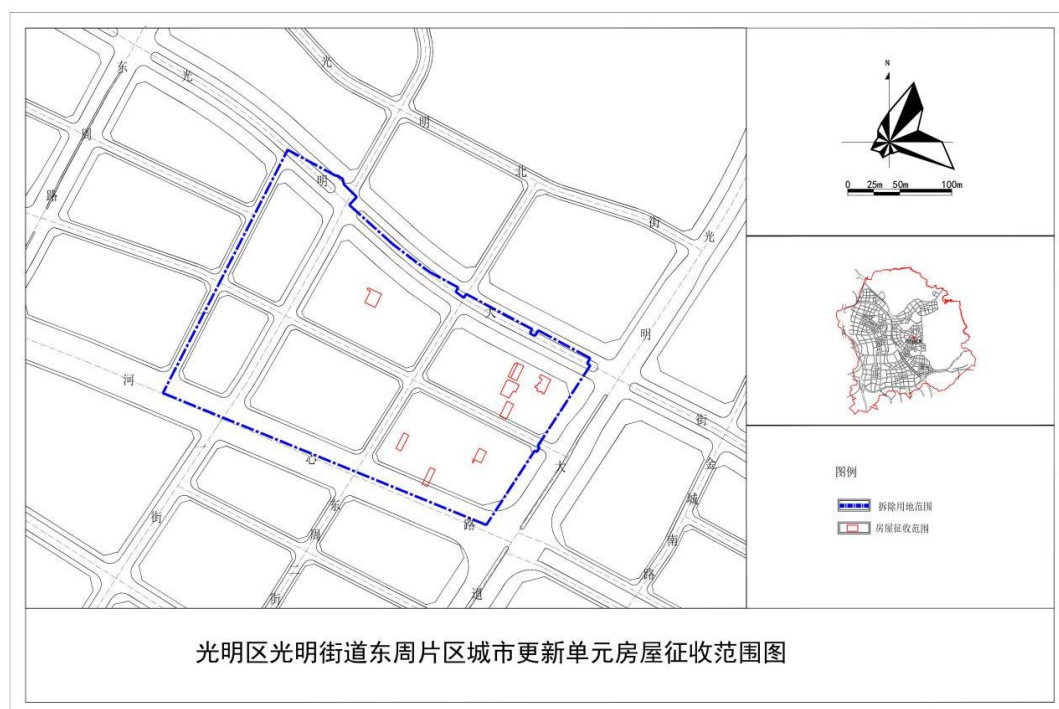
深圳市光明区光明街道东周片区城市更新单元房屋征收补偿方案

为规范深圳市光明区光明街道东周片区城市更新单元（以下简称本项目）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）《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市六届人大常委会公告第228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）有关规定，结合本项目实际情况，制定深圳市光明区光明街道东周片区城市更新单元房屋征收补偿方案（以下简称本方案）。

一、征收范围

光明区光明街道东周片区城市更新单元范围内的未签约部分房屋纳入本次征收范围。

房屋征收范围详见征收范围图：



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：被征收房屋所有权人

三、签约期限

自正式启动签约之日起至 60 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、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，不予补偿。

（四）遵循先签协议先选房原则。

五、补偿内容

结合纳入本次房屋征收范围部分房屋实际情况，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）构筑物及其他附着物的补偿；

（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）《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）规定的其他应补偿内容。

六、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。

七、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的续建；

（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。

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、补偿标准

（一）被征收房屋的价值补偿

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. 未取得非商品性质房地产权证书，但属于《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，尚未进行处理的，按照本方案附件有关规定给予相应补偿。

3. 被征收房屋同时涉及已取得非商品性质房地产权证书的部分和未取得非商品性质房地产权证书情形部分的，产权调换建筑面积合计不超过150平方米。

4. 被搬迁人选择货币补偿的，按照本方案附件有关规定给予货币补偿。

（二）构筑物及其他附着物的补偿

对房屋以外的构筑物、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：

（1）住宅房屋搬迁费标准为40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）房屋征收部门以期房产权调换或者征收人认可需要二次搬迁的，给予二次搬迁费用，并一次付清。

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。

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。

十、项目补偿费用概算

项目补偿费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算。

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：

（一）第一时段：正式启动签约之日起的30个自然日内（含第30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。

（二）第二时段：正式启动签约之日起的30个自然日以上，60个自然日以内（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2.5%给予奖励。

（三）逾期未完成签约或腾空交房的，不予奖励。

十二、产权调换房屋的说明

1. 区位：被征收人选择在城市更新地段进行房屋产权调换的，房屋征收部门应当在城市更新项目或单元内提供，在城市更新项目或单元内无法提供的，房屋征收部门可以就近提供。

2. 数量：根据房屋征收补偿协议确定所需安置房数量。

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。

十三、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。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。

十四、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起失效。

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	安置房为非商品性质
			货币补偿：被搬迁房屋的价值-10%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-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，尚未进行处理的住宅类房屋	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	