

深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收项目
分户初步评估结果表

价值时点：2024年7月8日
制表单位：深圳市尊量行土地房地产估价资产评估有限公司

征收房屋	权属证号	建筑面积 (㎡)	补偿方式	估价对象	调换面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估价值 (元)	搬迁费 (元)	临时安置费 (元)	置业补助 (元)	合计 (元)	备注
南苑新村 15栋404	0007237	93.66	产权调换	永久性房屋	112.39	——	——	7,493	328,747	——	429,900	全成本商品房 (详见备注第6 条说明)
				室内自行装修装饰		1,000	93,660	——	——	——		
			货币补偿	永久性房屋	——	61,710	5,779,759	3,746	25,288	2,584,079	8,486,532	
				室内自行装修装饰		1,000	93,660	——	——	——		

说明：

1. 选择货币补偿的房屋建筑物的评估结果为估价对象在完全产权条件下的市场价值，包含估价对象建筑物的房屋所有权及分摊的土地使用权价值。

2. 室内自行装修装饰费：因被征收人未提出评估申请，依据《深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收补偿方案》按被征收房屋建筑面积 1,000元/平方米标准补偿计算。

3. 搬迁费：因被征收人未提出评估申请，依据《深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收补偿方案》按被征收房屋建筑面积40元/平方米标准补偿计算，选择产权调换的给予两次搬迁费用。

4. 依据《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，临时安置费按同类型房屋市场租金进行补偿，住宅类房屋临时安置费补偿标准为 90元/平方米·月。由于暂无法确定估价对象房屋交付日期，其中实行产权调换的，依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）第三部分第二条规定产权调换房屋未建成的，过渡期限从房屋征收补偿协议签订后的搬迁之日起按照 36个月计算，另外再加3个月装修期计算临时安置费；实行货币补偿的，给予3个月的临时安置费补偿。

5. 置业补助：补偿标准参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）规定执行，通过安置房周边市场调查，产权调换房屋市场评估价格为 89,300元/㎡，置业补助补偿单价=产权调换房屋市场评估单价-被征收房屋评估补偿单价。

6. 根据委托方提供的《产权资料电脑查询结果表》相关记载内容，估价对象南苑新村15栋403、404两套物业房屋性质为全成本商品房；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）相关规定，非市场商品房中房改房按购买价的1%扣减土地收益金等；根据现有资料暂无法确定估价对象房屋性质是否由全成本商品房转为市场商品房，本次结果为设定估价对象房屋性质为市场商品房条件的价值，暂未考虑全成本商品房转为市场商品房时须扣减土地收益金等相关费用。

7. 评估结果不包含签约搬迁奖励。

8. 估价对象产权性质为初步核查结果，最终以深圳市住房和建设局复函结果为准。