

大浪街道龙胜工业区城市更新项目
未签约住宅类房屋
征收补偿方案

房屋征收部门：深圳市龙华区城市更新和土地整备局

房屋征收实施单位：深圳市龙华区大浪街道办事处

编制时间：2024年6月

目录

第一章 总则.....	1
第一条 【编制目的和依据】	1
第二条 【房屋征收部门和实施单位】	1
第三条 【房屋征收范围】	1
第四条 【征收补偿内容】	3
第五条 【征收补偿方式】	3
第六条 【不予补偿范围】	3
第七条 【资金概算】	4
第八条 【价值时点】	4
第二章 房屋征收补偿标准.....	4
第九条 【产权调换】	4
第十条 【货币补偿】	5
第十一条 【房屋面积与用途认定】	5
第三章 相关补偿补助及奖励.....	6
第十二条 【构筑（附属）物及其他附着物补偿费】	6
第十三条 【室内自行装修装饰费】	6
第十四条 【搬迁费】	6
第十五条 【临时安置费】	7
第十六条 【停产、停业补偿费】	7
第十七条 【擅自改为经营性用途补偿费】	8

第十八条 【置业补助】	8
第四章 签约期限及奖励.....	8
第十九条 【签约期限】	8
第二十条 【提前搬迁奖励】	9
第五章 其他.....	9
第二十一条 【资金账户】	9
第二十二条 【其它相关问题的处理】	9
第二十三条 【方案的解释和调整】	9
第二十四条 【生效与终止】	9

大浪街道龙胜工业区城市更新项目 未签约住宅类房屋征收补偿方案

第一章 总则

第一条 【编制目的和依据】

为规范大浪街道龙胜工业区城市更新项目未签约住宅类房屋征收行为，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》（国务院令第 590 号）、《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市第六届人民代表大会常务委员会公告第二二八号）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）（2022 修正）》（深圳市人民政府令第 342 号，以下简称《实施办法》）等相关政策法规的要求，结合项目实际情况，制定本方案。

第二条 【房屋征收部门和实施单位】

深圳市龙华区城市更新和土地整备局为本次房屋征收的房屋征收部门。

深圳市龙华区大浪街道办事处为本次房屋征收的实施单位，受深圳市龙华区城市更新和土地整备局委托负责征收补偿工作具体事宜。

第三条 【房屋征收范围】

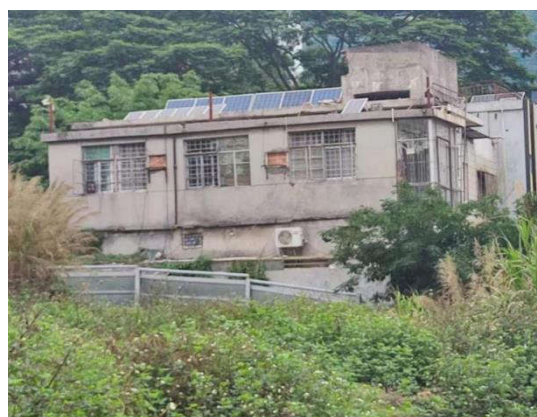
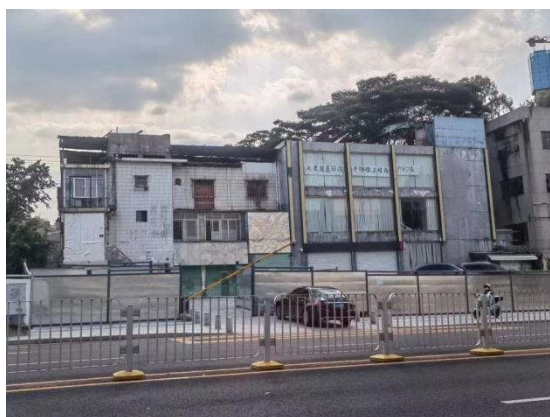
被征收房屋为位于深圳市龙华区大浪街道和平路与工业西路交汇处西北侧，龙胜工业区城市更新项目住宅类物业编号为 1-45#、1-46#、1-47#的房屋，征收范围详见下图：

大浪街道龙胜工业区城市更新项目未签约住宅类房屋征收与补偿范围图



根据前期调查数据，本项目范围内拟征收房屋测绘建筑面积 1060.3 平方米，投影面积 13.48 平方米，具体如下：

1-45#房屋：层数 3 层，用途为住宅，建筑面积 580.08 平方米。1-46#房屋，层数 3 层，用途为住宅，建筑面积 480.22 平方米。1-47#房屋，层数 1 层，用途为住宅，投影面积 13.48 平方米。以上房屋数据，以本项目最终出具的测绘报告为准。



(现场照片)

第四条 【征收补偿内容】

对被征收人以及符合规定的合法使用人给予的补偿内容包括：

(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) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

(三) 《实施办法》规定的其他可补偿内容。

第五条 【征收补偿方式】

本次征收房屋的用途为住宅，被征收人可以选择货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合的方式(三选一)进行补偿。除《实施办法》及深圳市人民政府另有规定外，征收房屋以外的构筑物、其他附着物等实行货币补偿。

第六条 【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。

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；

(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。

第七条 【资金概算】

本征收项目费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算，概算总金额为 26,773,562 元（大写金额：贰仟陆佰柒拾柒万叁仟伍佰陆拾贰元整）。

第八条 【价值时点】

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日，房屋征收补偿评估时，应当以征收提示发布之日作为评估的依据之一。

第二章 房屋征收补偿标准

第九条 【产权调换】

(一) 安置房情况

作为产权调换的安置房为龙华区观湖街道观城第一期城市更新项目配建的安置房，具体位置为深圳市龙华区观湖街道梅观高速与观澜大道交汇处东南侧，户型面积为：65-70 平方米两房两厅户型；85-90 平方米三房两厅户型（具体面积以证载为准）；安置房总套数为 4 套，在龙华区观湖街道观城第一期城市更新项目配建的安置房中安排。

(二) 产权调换面积

本项目被征收人为非原村民，被征收房屋未经产权登记，根据《实施办法》，按照下列规定进行补偿：

非原村民所建住宅类建筑在缴纳本补偿方案附件规定的罚款和地价后，以一户一栋为产权调换基本单位，不超过建筑面积150平方米的部分给予产权调换；超出部分缴纳本补偿方案附件规定的罚款和地价后给予货币补偿。

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到相应限制，符合相关规定的，被征收人可以补交规定差价后转为商品性质。

（三）被征收房屋与产权调换房屋之间的差价结算规定

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。被征收房屋价格与产权调换房屋价格，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

第十条 【货币补偿】

选择货币补偿的，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。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。

第十一条 【房屋面积与用途认定】

（一）被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）与房屋用途的认定，以房地产权证书、房地产登记簿记载的面积和用途为

准；但房地产权证书记载与房地产登记簿记载不一致的，以房地产登记簿记载为准。

(二)房地产权证书、房地产登记簿未记载或者记载不明的，可以根据合法有效的竣工测绘报告认定房屋建筑面积(包括套内建筑面积)，根据合法有效的规划证明文件认定房屋用途。

(三)根据前款规定仍无法认定被征收房屋的建筑面积(包括套内建筑面积)的，应当根据《实施办法》的规定进行测绘。

第三章 相关补偿补助及奖励

第十二条 【构筑（附属）物及其他附着物补偿费】

(一)构筑（附属）物及其他附着物（果树、苗木除外），由征收当事人协商确定，协商不成由房地产价格评估机构以重置价评估确定的金额给予货币补偿。

第十三条 【室内自行装修装饰费】

(一)被征收房屋室内自行装修装饰按建筑面积计算，以 60 元/平方米的标准进行补偿，被征收人有异议的，可提出书面申请，按照评估确定的重置成新价给予货币补偿。

(二)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。

第十四条 【搬迁费】

(一)选择货币补偿的，以被征收房屋的建筑面积为计算依据，在被征收人按约定时间搬出时，按 40 元/平方米的标准支

付给被征收人；选择产权调换的，在被征收人按约定时间搬出时，按二次搬迁的标准，即按 80 元/平方米一次性支付给被征收人。

(二)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。

第十五条 【临时安置费】

被征收的住宅房屋，临时安置费以被征收房屋的建筑面积为计算依据：

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，征收人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；实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。

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。因征收人的责任，延长过渡期限的，应当自逾期之月起增发临时安置费，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%。

被征收人使用征收人提供的周转房的，征收人不支付临时安置费。

第十六条 【停产、停业补偿费】

经房屋征收部门核实，因征收引起停产停业的，能提供与房屋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

出租住宅房屋，按同类房屋市场租金给予 6 个月的一次性租赁经营损失补偿。无登记、备案凭证的出租住宅房屋，不给予租赁经营损失补偿。

第十七条 【擅自改为经营性用途补偿费】

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：

（一）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）。

（二）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）。

第十八条 【置业补助】

若住宅房屋的被征收人选择货币补偿，但被征收房屋经评估的补偿价格低于该房屋在产权调换情况下本次房屋征收提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格的，房屋征收部门将该价差部分作为置业补助支付给被征收人。

第四章 签约期限及奖励

第十九条 【签约期限】

签约期限：本项目签约期限为房屋征收决定公告之日起 90 日内(含 90 日)。房屋征收部门与被征收人在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，由龙华区城

市更新和土地整备局报请深圳市龙华区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第二十条 【提前搬迁奖励】

被征收人在上述签约期限内签订房屋征收补偿协议并按约定腾空、移交房屋及按需交付产权注销相关资料的，按照不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的 5%给予奖励，具体以签订的补偿协议约定为准。

第五章 其他

第二十一条 【资金账户】

账户：深圳市龙华区大浪街道办事处

账号：44250100017709222222

银行：建设银行大浪支行

第二十二条 【其它相关问题的处理】

本项目涉及的相关征收对象、公示、测绘、评估结果异议处理、征收纠纷的处理、证据保全，以及本方案未明确的其他情形，按《实施办法》及相关法规、规章、政策执行。

第二十三条 【方案的解释和调整】

房屋征收部门负责本方案的解释，本方案未尽事宜或者因实施需要对本方案进行调整的，由房屋征收部门报龙华区人民政府审批通过后执行。

第二十四条 【生效与终止】

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480 m 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480 m 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150 m 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150 m 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		非商品性质	
		未经规划国土部门批准或者超过批准建设	货币补偿：被征收房屋的价值-10%公告基准地价			
生产经营性、业办公类	原农村集体经济组织继受单位所建	位于非农建设用地范围内	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	
		位于非农建设用地范围外	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			
	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-20元/m ² 罚款-100%公告基准地价			
		—	被征收房屋的价值-30元/m ² 罚款-100%市场评估地价			