

# 石清大道二期（大浪段）房屋征收项目 征收补偿方案

征收部门：深圳市龙华区城市更新和土地整备局

实施单位：深圳市龙华区大浪街道办事处

编制时间：2023年7月

# 目 录

<b>第一章 总则</b> .....	1
<b>第一条 【编制目的和依据】</b> .....	1
<b>第二条 【征收部门和征收实施单位】</b> .....	1
<b>第三条 【补偿内容】</b> .....	1
<b>第四条 【补偿方式】</b> .....	2
<b>第五条 【不予补偿范围】</b> .....	2
<b>第六条 【补偿费用概算】</b> .....	3
<b>第七条 【估价时点】</b> .....	3
<b>第二章 项目概况</b> .....	3
<b>第八条 【征收范围和征收规模】</b> .....	3
<b>第三章 补偿标准</b> .....	6
<b>第九条 【被征收房屋、房屋以外的构筑物、其他附着物等补偿标准】</b> .....	6
<b>第十条 【面积与用途认定】</b> .....	6
<b>第十一条 【临时建筑物补偿】</b> .....	7
<b>第十二条 【室内自行装修装饰费补偿】</b> .....	7
<b>第十三条 【搬迁费标准】</b> .....	7
<b>第十四条 【临时安置费】</b> .....	8
<b>第十五条 【停产停业补偿费】</b> .....	8
<b>第四章 签约期限与奖励</b> .....	9
<b>第十六条 【签约期限】</b> .....	9

第十七条 【提前搬迁奖励】 .....	9
第五章 其他 .....	10
第十八条 【其他情形】 .....	10
第十九条 【资金账户】 .....	10
第二十条 【方案调整】 .....	10
第六章 附件 .....	11

# 石清大道二期（大浪段）房屋征收项目 征收补偿方案

## 第一章 总则

### 第一条 【编制目的和依据】

为顺利推进石清大道二期（大浪段）道路建设工程项目的施工建设，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》（国务院令第 590 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 292 号，以下简称《实施办法》）、《深圳市人民政府关于修改部分规章的决定》（深圳市人民政府令第 342 号）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 【征收部门和征收实施单位】

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 【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)因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿等标准根据本方案确定。

#### **第四条 【补偿方式】**

本次征收范围内不涉及住宅房屋,对于被征收的非住宅房屋以及房屋以外的构筑物、其他附着物等只给予货币补偿,本补偿方案另有规定的除外。

#### **第五条 【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,但《实施办法》另有规定的除外;

(二)自公告发布征收提示起,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:

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。

## **第六条 【补偿费用概算】**

按本方案确定的货币补偿原则测算概算资金,总金额为人民币 76,125,677 元,大写人民币柒仟陆佰壹拾贰万伍仟陆佰柒拾柒元整。

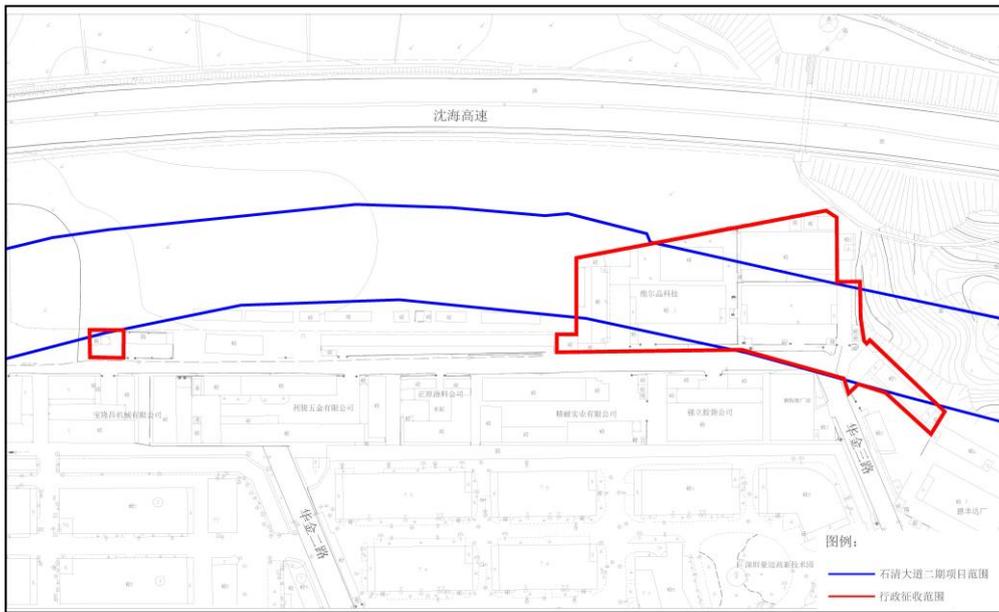
## **第七条 【估价时点】**

被征收房屋价值的估价时点为本项目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 项目概况**

## **第八条 【征收范围和征收规模】**

本项目位于龙华区大浪街道。根据《深圳市建设项目选址意见书》(深规土选 LA-2017-0020 号)及《关于石清大道二期道路工程建设项目用地预审意见的复函》(深规土龙华函〔2017〕174 号),石清大道二期项目总用地面积 52.4 公顷,其中大浪段(即本项目)用地面积约 32 公顷。房屋征收范围详见下图:



根据前期数据核实，本项目范围内拟征收房屋测绘建筑面积 11210.18 平方米，投影面积 334.50 平方米，其中：位于项目红线范围内的建筑面积 9998.82 平方米，水平投影面积 278.66 平方米；位于项目红线范围外的建筑面积 1211.36 平方米，水平投影面积 55.84 平方米（测绘数据以本项目最终出具的测绘报告为准）。部分建筑现状如下图所示：





## 第三章 补偿标准

### 第九条 【被征收房屋、房屋以外的构筑物、其他附着物等补偿标准】

被征收的房屋按照房地产价格评估机构依法评估确定的价格给予补偿。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，协商不成由房地产价格评估机构以重置价评估确定，本补偿方案另有规定除外。

对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。

### 第十条 【面积与用途认定】

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；但房地产权利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。

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。

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。

## **第十一条 【临时建筑物补偿】**

征收未超过批准期限的临时建筑，只给予货币补偿。临时使用土地合同已有约定的，按约定处理。没有约定的，补偿金额根据临时使用土地合同或者临时建设工程规划许可文件规定的使用性质和剩余使用期限及土地使用者支出的土地开发成本、收益等实际情况，经评估后确定。

## **第十二条 【室内自行装修装饰费补偿】**

被征收房屋室内自行装修装饰费补偿以被征收房屋建筑面积计算，按照砼结构工业及其宿舍用房 300元/平方米的标准协商补偿，被补偿人有异议的，按照评估确定的重置成新价给予货币补偿。

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，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。

## **第十三条 【搬迁费标准】**

1.按被征收房屋本体的建筑面积，参照住宅房屋、厂房、办公类型房屋 40 元/平方米、商业类型房屋 60 元/平方米的标准给予搬迁费，被征收人不同意参照该标准的，由房地产价格评估机构进行评估确定。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；

2.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

仍归属原投资单位的，不予另行补偿；

3.征收住宅或者生产经营性房屋，以期房产权调换或者需要二次搬迁的，给予二次搬迁费用，该费用一起性付清。

#### **第十四条 【临时安置费】**

本次征收实行货币补偿，给予3个月市场租金临时安置费。

#### **第十五条 【停产停业补偿费】**

（一）因征收引起的停产、停业的补偿费

1.出租住宅房屋。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房屋，不给予租赁经营损失补偿；

2.合法经营性房屋。根据被征收房屋的区位和使用性质，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个月补偿；

3.加油站、码头、矿山、采石场等特许经营项目的房屋及构筑物、其他附着物等。根据经营期内完税后平均利润或者行业平均税后利润为标准，许可证剩余期限超过36个月的按36个月计算；不足36个月的按实际月数计算。

（二）擅自改为经营性用途的适当补偿

原产权性质为非经营性用途或者工业用途房屋，未经批准擅自改为经营性用途，但已依法取得营业执照的，除按原用途予以补偿外，按下列标准给予适当补偿：

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：（现经营性用途房屋租赁市场租金-原用途房屋租赁市场租金）× 擅改部分建筑面积 × 36月；

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

## 第四章 签约期限与奖励

### 第十六条 【签约期限】

本次房屋征收的签约期限为自征收决定发布之日起60日内，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，由龙华区城市更新和土地整备局报请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。

### 第十七条 【提前搬迁奖励】

在本方案确定的签约期限内被征收人与房屋征收部门签订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，按照被征收人直接补偿费5%给予奖励。提前搬迁奖励期限以签订的补偿

协议约定为准。

## 第五章 其他

### 第十八条 【其他情形】

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。

### 第十九条 【资金账户】

账户名称：深圳市龙华区大浪街道办事处

开户银行：建设银行大浪支行

账号：44250100017708111111

### 第二十条 【方案调整】

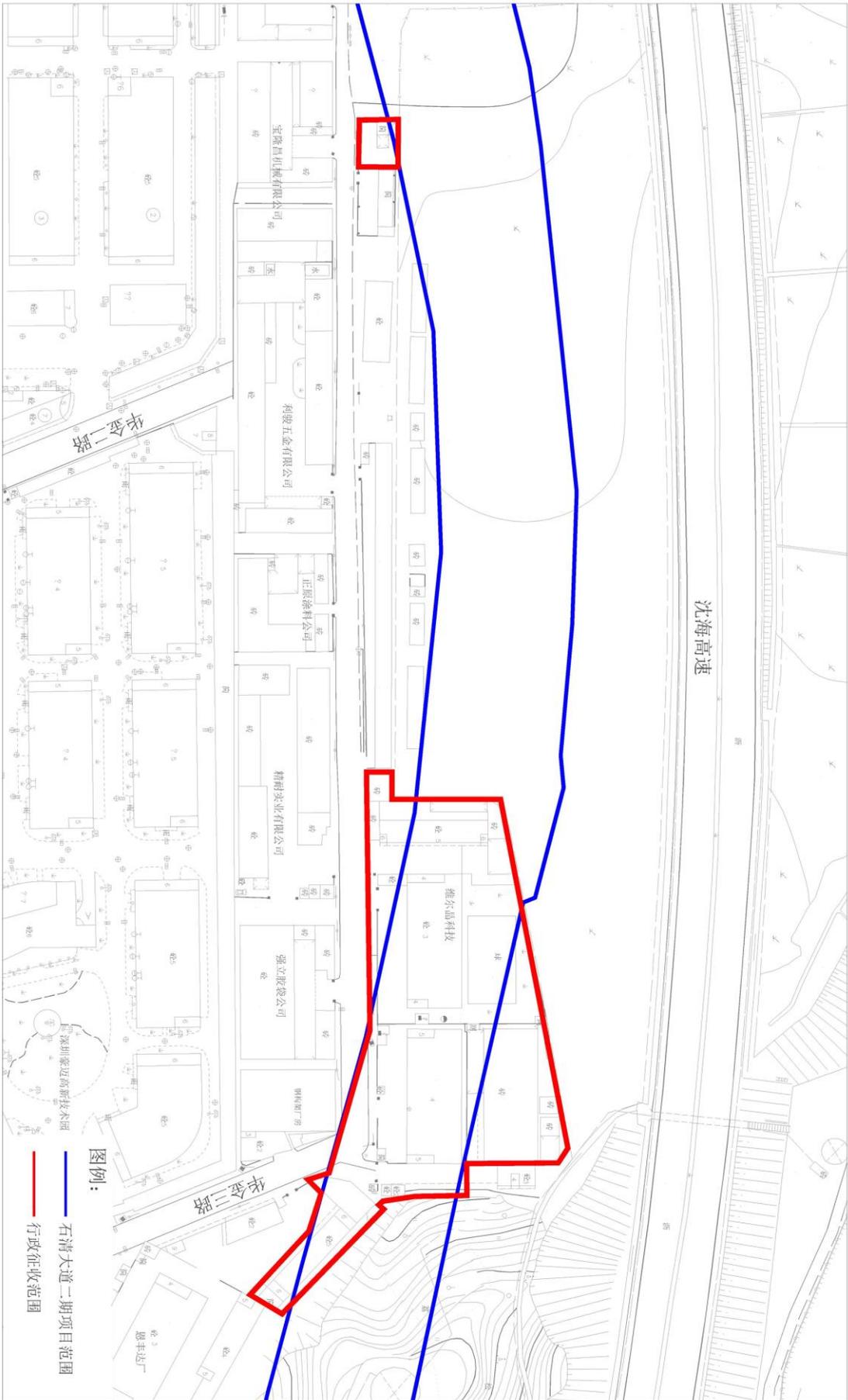
本方案未尽事宜或者因实施需要对本方案进行调整的，由房屋征收部门会同实施单位报龙华区人民政府审批通过后执行。

## 第六章 附件

- 附件：1.石清大道二期（大浪段）房屋征收项目征收补偿范围图
- 2.各类型非商品房货币补偿的计算方式
- 3.各类未经产权登记房屋的补偿方式

附件1:

# 石清大道二期（大浪段）房屋征收项目征收补偿范围图



## 附件 2：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。

### 附件 3：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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 的部分	符合“两规”处理条件	被征收房屋的价值—20 元/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 的部分	产权调换：缴纳 100 元/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 罚款—100%公告基准地价		
		超过建筑面积 150 m <sup>2</sup> 的部分	被征收房屋的价值—150 元/m <sup>2</sup> 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
			货币补偿：被征收房屋的价值—10%公告基准地价		
	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 罚款—10%公告基准地价		
		位于非农建设用地范围外	被征收房屋的价值—20 元/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 罚款—100%市场评估地价		