

附件 2

## 观湖街道观城第一期城市更新项目实施三期 未签约住宅类房屋征收补偿方案

征收部门：深圳市龙华区城市更新和土地整备局

实施单位：深圳市龙华区观湖街道办事处

编制时间：二〇二四年一月

## 目录

第一章 总则 .....	4
第一条 【编制目的和依据】 .....	4
第二条 【项目概况】 .....	4
第三条 【征收范围】 .....	5
第四条 【征收部门和征收实施单位】 .....	5
第五条 【补偿内容】 .....	5
第六条 【补偿方式】 .....	5
第七条 【不予补偿范围】 .....	6
第八条 【项目费用概算】 .....	6
第九条 【估价时点】 .....	6
第二章 房屋征收补偿标准 .....	7
第十条 【货币补偿】 .....	7
第十一条 【产权调换】 .....	7
第十二条 【房屋面积与用途认定】 .....	9
第十三条 【构筑物、其他附着物补偿】 .....	10
第十四条 【室内自行装修装饰费补偿】 .....	10
第十五条 【搬迁费补偿】 .....	10
第十六条 【临时安置费补偿】 .....	11
第十七条 【停产停业补偿费】 .....	11

第三章 安置房概况 .....	12
第十八条 【区位】 .....	12
第十九条 【数量】 .....	12
第二十条 【套型面积】 .....	12
第二十一条 【产权调换方式面积结差】 .....	12
第四章 签约期限与奖励 .....	13
第二十二条 【签约期限】 .....	13
第二十三条 【奖励】 .....	13
第五章 其他 .....	13
第二十四条 【其他情形】 .....	14
第二十五条 【资金账户】 .....	15
第二十六条 【方案调整】 .....	14
第二十七条 【附件】 .....	14

## 第一章 总则

### 第一条 【编制目的和依据】

为顺利推进观城第一期城市更新项目实施三期的实施，规范房屋征收行为，维护被征收人的合法权益，依据《深圳经济特区城市更新条例》《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 342 号，以下简称 342 号令）、《深圳市人民政府关于进一步完善房屋征收补偿机制的若干意见》（深府函〔2016〕306 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 【项目概况】

观城第一期城市更新单元位于龙华区观湖街道，紧邻龙华鹭湖文化中心区，是梅观创新走廊与观澜河生态走廊交汇的重要节点，西邻梅观快速，北靠观澜河。观湖街道观城第一期城市更新单元已列入《2020 年深圳市龙华区城市更新单元计划第四批计划》，且《观湖街道观城第一期城市更新单元规划》已获批通过。根据城市更新单元规划，观城第一期城市更新项目共分六期实施，其中项目实施三期范围内已签订搬迁补偿协议的物业权利人人数占比不低于百分之九十五。经政府多次组织市场主体与未签约物业权利人开展行政调解，现项目实施范围内 13 户，共计 16 处住宅类房屋未能达成一致。根据《深圳经济特区城市更新条例》第三十六条的规定，已签订搬迁补偿协议的物业权利人人数占比不

低于百分之九十五，且经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收。

### **第三条 【征收范围】**

本方案适用于龙华区观湖街道梅观高速与观澜大道交汇处东南侧，观湖街道观城第一期城市更新项目实施三期范围内未签约住宅类房屋，详见附件 1。

### **第四条 【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征收部门。

深圳市龙华区观湖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。

### **第五条 【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）342 号令规定的其他应补偿内容。

### **第六条 【补偿方式】**

征收被征收人合法所有的住宅房屋，被征收人可以选择货币补偿、产权调换以及货币补偿与产权调换相结合的方式。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。

## **第七条 【不予补偿范围】**

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；

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：

- （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。

## **第八条 【项目费用概算】**

项目费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算，总金额为人民币 111,034,504 元，大写：人民币壹亿壹仟壹佰零叁万肆仟伍佰零肆元整。

## **第九条 【估价时点】**

被征收房屋价值的估价时点和产权调换房屋价值的估价时点一致，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 房屋征收补偿标准

### 第十条 【货币补偿】

住宅类房屋的被征收人选择货币补偿的，按如下方式确定补偿价格：

1. 按照房地产价格评估机构依法评估确定的价格给予补偿，对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。对于住宅房屋，若被征收人选择货币补偿，并且经评估确定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，则价差部分作为置业补助支付给被征收人。

2. 被征收房屋属于原村民所建的祖屋，按照不超过被征收房屋价值的 1.5 倍进行货币补偿。祖屋的认定参照我市有关旧屋村认定的相关规定执行。

### 第十一条 【产权调换】

住宅类房屋的被征收人选择产权调换的，按照如下方式给予产权调换：

1. 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》（以下简称“两规”）、《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》（以下简称《决定》）及其配套政策处理取得非商品性质房地产权证书的住宅房屋，以住宅房屋的房地产权证书为产权调换基本单位，按照下列规定进行补

偿：

1.1 符合原村民非商品住宅建设用地标准的，不超过建筑面积 480 平方米的部分给予产权调换，超出部分按本补偿方案附件 3 有关规定给予货币补偿。所建房屋建筑面积未达到 480 平方米的，可按照建筑面积 480 平方米给予产权调换，差额部分面积由被征收人按产权调换房屋的成本价购足；被征收人选择货币补偿的，以建筑面积 480 平方米的标准计算被征收房屋的价值，扣减 10% 的公告基准地价后予以补偿；

1.2 被征收人为非原村民的，不超过建筑面积 150 平方米的部分给予产权调换；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。超出部分按本补偿方案附件 3 有关规定给予货币补偿。

2. 房屋征收范围内未经产权登记的建筑，属于《决定》第二条规定范围，尚未进行处理的，按照下列标准进行补偿：

2.1 原村民所建的住宅类建筑，符合原村民非商品住宅建设用地标准的，不超过建筑面积 480 平方米的部分可参照本条第 1.1 点规定给予产权调换或者货币补偿。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，按照本补偿方案附件 3 有关规定给予货币补偿；

2.2 非原村民所建住宅类建筑在缴纳本补偿方案附件 3 有关规定的罚款和地价后，以一户一栋为产权调换基本单位，参照本条第 1.2 点规定给予产权调换或者按本补偿方案附件 3 有关规定给予货币补偿；

3. 被征收房屋在“两规”前已合法取得房地产权利证书的，按照被征收房屋的证载建筑面积 1:1 给予产权调换。

4. 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。

4.1 原村民按照非商品住宅建设用地标准给予产权调换的安置房以及对原农村集体经济组织统建住宅给予产权调换的安置房，按照签订征收补偿协议时的公告基准地价的 10% 补缴地价，可申请安置房转为商品性质房地产。

4.2 非原村民给予产权调换的安置房，在初始登记满 10 年后，按照签订征收补偿协议时的公告基准地价的 50% 补缴地价，可申请安置房转为商品性质房地产。

4.3 “两规”前已合法取得房地产权利证书（含房屋所有权证）的非商品性住宅房屋的给予产权调换补偿的，不能依据《深圳市人民政府关于进一步完善房屋征收补偿机制的若干意见》（深府函〔2016〕306 号）第四条的规定申请安置房转为商品性质房地产。

## **第十二条 【房屋面积与用途认定】**

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 342 号令的规定进行测绘。

### **第十三条 【构筑物、其他附着物补偿】**

对被征收房屋以外的构筑物、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。

### **第十四条 【室内自行装修装饰费补偿】**

住宅房屋室内自行装修装饰费按被征收房屋建筑面积暂定 600 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；其他用途房屋室内自行装修装饰费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，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。

### **第十五条 【搬迁费补偿】**

按被征收房屋的建筑面积计算，参照以下标准给予搬迁费：

（一）住宅房屋搬迁费用按每平方米建筑面积 40 元的标准给予搬迁费。

（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。

（三）征收住宅，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。

## **第十六条 【临时安置费补偿】**

（一）采用货币补偿的，按被征收房屋同类房屋市场租金给予 3 个月的临时安置费。

（二）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，征收人应当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。

## **第十七条 【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： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金}-\text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times 36 \text{ 月}$ ；

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

### 第三章 安置房概况

#### 第十八条 【区位】

产权调换房屋位于观湖街道观城第一期城市更新项目范围 A916-0579 宗地。

#### 第十九条 【数量】

对本方案第十一条相关规定选择产权调换方式的被征收人，按照产权调换的标准提供相应数量安置房。

#### 第二十条 【套型面积】

安置房套型建筑面积尽可能与被征收人按本方案可获得的产权调换房屋建筑面积相近，套型建筑面积 65—70 平方米两房两厅户型、85—90 平方米三房两厅户型，具体套型面积以交付为准。

#### 第二十一条 【产权调换方式面积结差】

对住宅房屋以产权调换方式进行补偿的，产权调换房屋套内建筑面积超过被征收人按本方案可获得的产权调换房屋套内建筑

面积的，超出面积部分以市场评估结算差价；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。

## 第四章 签约期限与奖励

### 第二十二条 【签约期限】

本项目签约期限为自征收决定公告之日起 120 日内（含 120 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权人不明确的，由房屋征收部门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。

### 第二十三条 【奖励】

在规定的签约期内，被征收人与房屋征收部门签订补偿协议，并按期腾房、交付房屋的，房屋征收部门按不同情况给予奖励。具体奖励方法如下：

（一）在房屋征收决定发布之日起 60 日内（含 60 日）完成签约并在补偿协议约定时限内腾空、移交房屋及按需交付产权注销相关材料的，按照被征收人可获得的直接补偿费的 5% 给予奖励。

（二）在房屋征收决定发布之日起 60 日至 120 日内（含 120 日）完成签约并在补偿协议约定时限内腾空、移交房屋及按需交付产权注销相关材料的，按照被征收人可获得的直接补偿费的 3% 给予奖励。

（三）在房屋征收决定发布之日起 120 日后完成签约的，不给予奖励。

## 第五章 其他

## **第二十四条 【其他情形】**

本项目涉及的相关公示、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 342 号令及相关法规、规章、政策执行。

## **第二十五条 【资金账户】**

本项目资金从政府投资项目计划中列支，资金账户信息为：

账户名：深圳市龙华区观湖街道办事处

开户行：中国建设银行股份有限公司深圳观澜支行

账 户：44250100008708207007

## **第二十六条 【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。

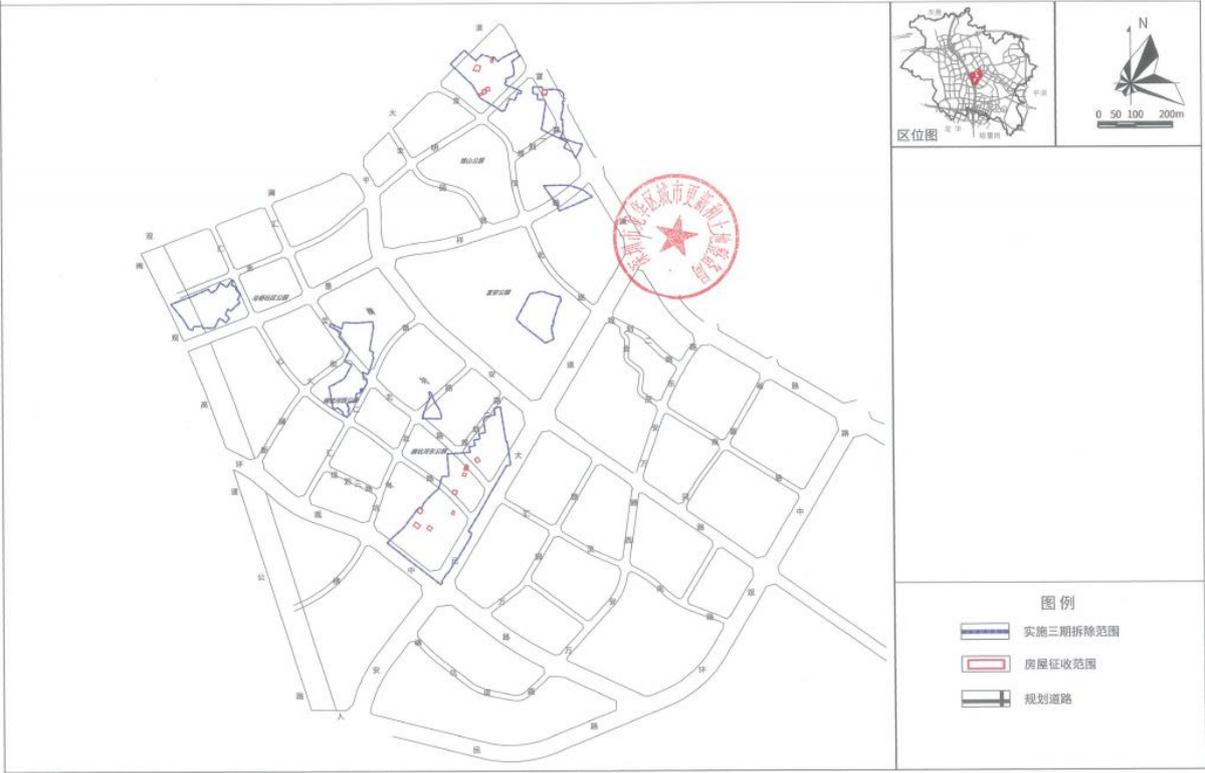
## **第二十七条 【附件】**

附件 1: 观湖街道观城第一期城市更新项目实施三期未签约住宅类房屋征收范围示意图

附件 2: 各类型非商品房货币补偿的计算方式

附件 3: 各类未经产权登记房屋的补偿方式

附件 1: 观湖街道观城第一期城市更新项目实施三期未签约住宅类房屋征收范围示意图



## 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
		超过建筑面积 150 m <sup>2</sup> 的部分	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		
	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	被征收房屋的价值—150 元/m <sup>2</sup> 罚款—3 倍公告基准地价		
产权调换			非商品性质		
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	货币补偿：被征收房屋的价值—10%公告基准地价		非商品性质
			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		
	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—100 元/m <sup>2</sup> 罚款—2 倍公告基准地价		
			被征收房屋的价值—20 元/m <sup>2</sup> 罚款—100%公告基准地价		
		被征收房屋的价值—30 元/m <sup>2</sup> 罚款—100%市场评估地价			