

# 深圳市第二十六高级中学项目

## 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：深圳市龙华区大浪街道办事处

编制时间：2024年5月

# 目录

第一章	总则 .....	1
第二章	补偿标准 .....	6
第三章	签约期限与提前搬迁奖励 .....	9
第四章	安置房情况 .....	10
第五章	其它 .....	10

# 第一章 总则

## 第一条 编制依据

为顺利开展深圳市第二十六高级中学项目的施工建设，规范房屋征收行为，维护被征收人的合法权益，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》）等相关法律法规及政策文件的规定，结合本项目的实际情况，制定本方案。

## 第二条 房屋征收范围

本次征收的 3 栋房屋位于深圳市龙华区大浪街道白云新村 66 号（测绘编号：BYS14）、67 号（测绘编号：BYS13）以及 73 号（测绘编号：BYS07），房屋基底面积共计 303.81 平方米，建筑面积共计 2468.81 平方米（相关测绘数据以最终出具的测绘报告为准）。

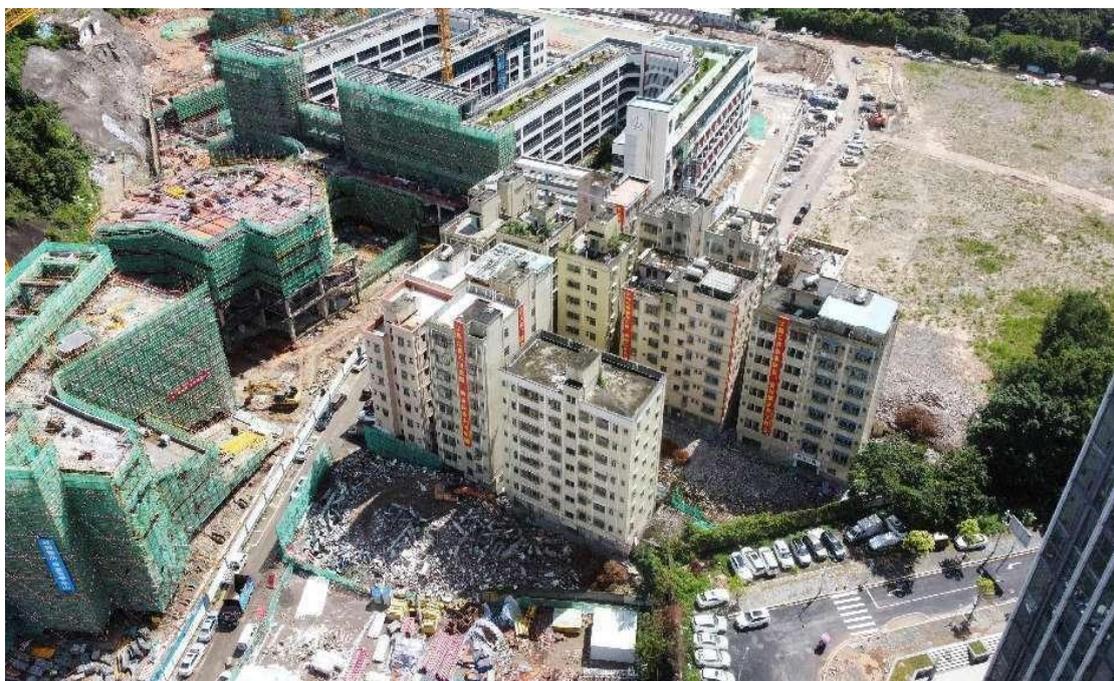
部分建筑物如下图：



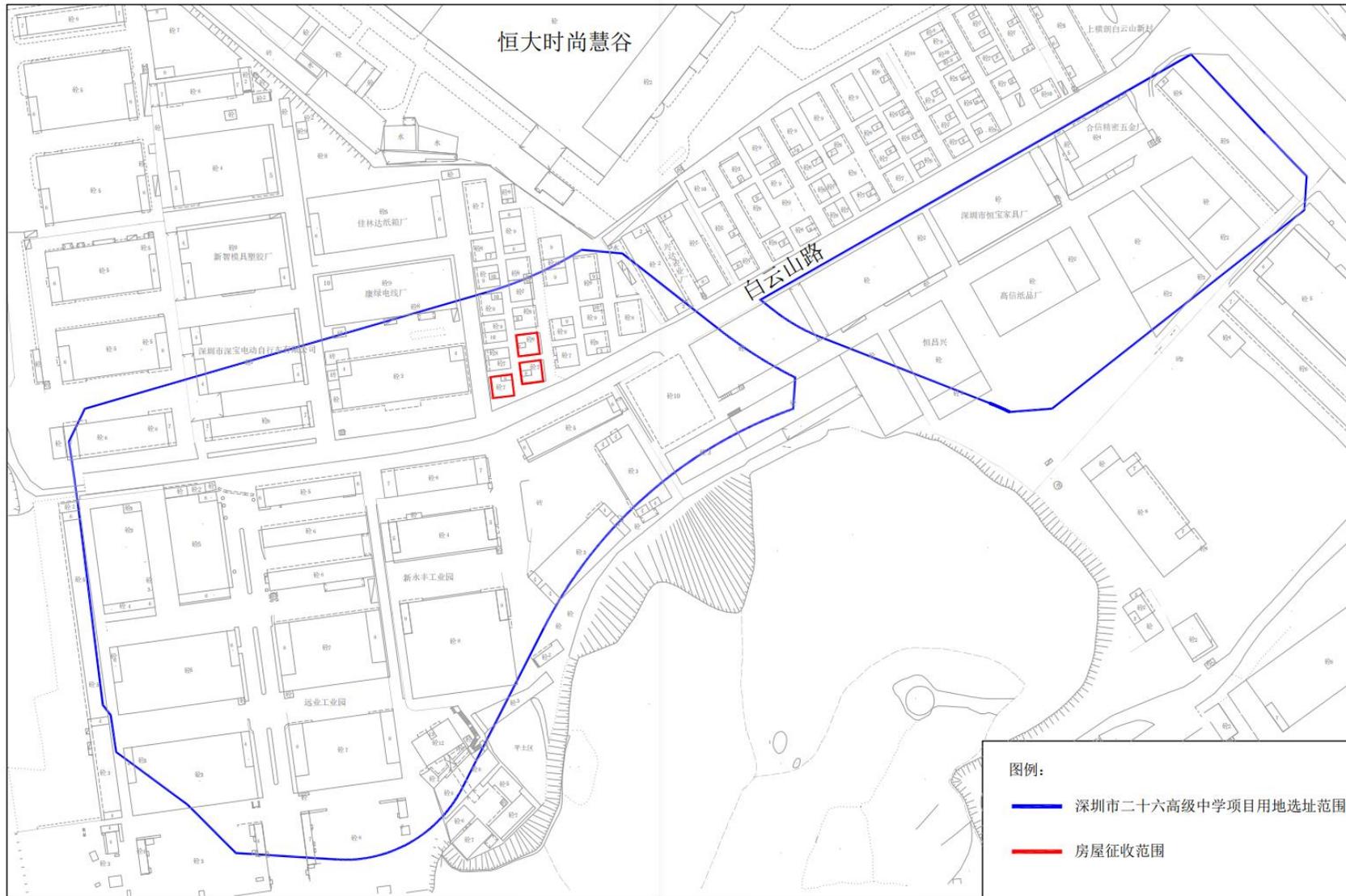
BYS14

BYS07

BYS13



房屋征收范围详见征收范围图：



征收红线范围外的构筑（附属）物，如与红线范围内的建筑物或构筑（附属）物、其他附着物形成一个整体；或虽未形成整体，但红线范围内的部分拆除后，红线范围外的部分无独立存在价值，且权利同属于红线范围内的相关主体的，可在本次征收过程中对红线范围外的构筑（附属）物一并拆除，并按照本方案予以补偿。红线范围外的构筑（附属）物所对应的土地的权利仍归属于原权利主体，不纳入本次征收范围。

### **第三条 征收部门和征收实施单位**

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

### **第四条 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。

### **第五条 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，但《实施办法》另有规定的除外。

自本项目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。

## **第六条 补偿方式**

本次被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（150 平方米/户）、货币补偿与产权调换  
相结合的方式（三选一）进行补偿。对于被征收的住宅房  
屋以外的构筑物、其他附着物等只给予货币补偿。

## **第七条 评估价值时点**

本次被征收房屋的评估价值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。

## **第八条 项目补偿费用概算**

项目补偿费用按本方案确定的货币补偿原则测算概算  
资金，概算总金额为人民币 46,771,583 元（大写：肆仟陆  
佰柒拾柒万壹仟伍佰捌拾叁元整）。

## 第二章 补偿标准

### 第九条 面积与用途的认定

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》第五章的规定进行测绘。

### 第十条 被征收房屋的补偿标准

#### （一）货币补偿标准

被征收的房屋由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定的价格给予补偿，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。

#### （二）产权调换标准

本项目的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；超出部分按照本补

偿方案附件有关规定给予货币补偿。

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。

### **第十一条 构筑(附属)物及其他地上附着物补偿**

构筑(附属)物及其他地上附着物(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。

### **第十二条 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参照龙华区范围内以往类似项目案例，以被征收房屋建筑面积为基数，按照住宅房屋 600 元/平方米、商业类房屋 800 元/平方米的标准给予补偿。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。

### **第十三条 搬迁费、临时安置费**

#### **(一) 搬迁费**

按被征收房屋本体的建筑面积计算，参照以下标准给予搬迁费：

序号	类型	搬迁费
1	住宅房屋(含宿舍、公寓、工业配套宿舍)	每平方米 40 元
2	商业	每平方米 60 元

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。

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原投资单位的，不予另行补偿。

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。

## （二）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，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。

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%。

仅实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。

## 第十四条 停产停业损失和擅自改变经营性用途适当补偿

### （一）因征收引起的停产、停业的补偿费

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。

### （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，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）。

### **第十五条 置业补助**

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，房屋征收部门应当将该价差部分作为置业补助支付给被征收人。本项目置业补助总面积为300平方米，实际置业补助金额以上述符合产权调换的房屋在评估价值时点（房屋征收决定公告之日）的平均市场评估价格计算。

## **第三章 签约期限与提前搬迁奖励**

### **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90日内，房屋征收实施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**

被征收人在规定的签约期限内签订补偿协议，按期腾空、移交房屋并按需交付产权注销相关资料的，按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。

## **第四章 安置房情况**

### **第十八条 安置房位置、面积及数量**

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 6 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。

### **第十九条 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，实际产权调换房屋套内建筑面积超过（或不足）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（或不足）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。

## **第五章 其它**

### **第二十条 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。

### **第二十一条 资金账号**

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 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，由房屋征收部门报龙华区人民政府审批通过后执行。

### **第二十三条 生效与终止**

自发布之日起生效，至本次房屋征收补偿完毕之日终止。

附件：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	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	