

福城南片区利益统筹配套道路一期工程-
民湖路（观澜人民路—长湖路）
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：深圳市龙华区福城街道办事处

编制时间：二〇二四年七月

目录

第一章	总则	1
第二章	项目概况	1
第三章	补偿内容和标准	2
第四章	签约期限与提前搬迁奖励	6
第五章	相关问题的处理	7

福城南片区利益统筹配套道路一期工程-民湖路（观澜人民路—长湖路）房屋征收项目征收补偿方案

第一章 总则

第一条 编制依据

因公共利益需要，现实施福城南片区利益统筹配套道路一期工程-民湖路（观澜人民路—长湖路）房屋征收项目的征收与补偿工作。为保障被征收房屋所有权人的合法权益，规范房屋征收与补偿活动，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)》（深圳市人民政府令第 342 号，以下简称《实施办法》）、《深圳市征用土地实施办法》（深圳市人民政府令第 121 号）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。

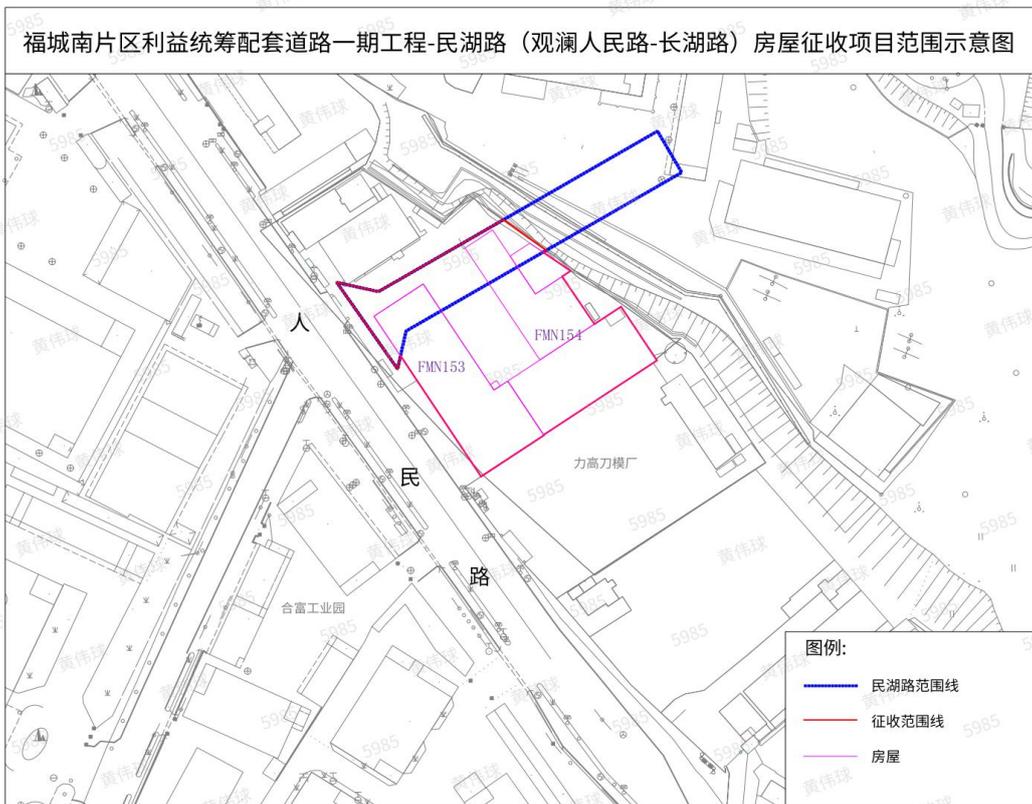
第二章 项目概况

第二条 房屋征收范围

本次房屋征收范围位于深圳市龙华区福城街道观澜人民路 72 号，涉及国有已出让用地 1 宗，宗地编号为 A914-0005。征收范围内涉及的建筑物 2 栋，测绘编号为 FMN153、FMN154，证载面积为 3839.5 m²，证载权利人为深圳市天麒投资有限公司。本次补偿方案中对被征收房屋进行的补偿，包括收回被征收房屋对

应的国有土地使用权的补偿。

房屋征收范围详见征收范围图：



第三条 房屋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：深圳市龙华区福城街道办事处

第三章 补偿内容和标准

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 房屋征收补偿方式

本次被征收房屋的证载用途为厂房和办公，根据《实施办法》的相关规定，房屋征收补偿方式为货币补偿。

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

项目费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算，费用概算总金额为人民币 29,967,653 元（最终补偿金额以作出房屋征收决定后委托的评估机构出具的评估报告确定的金额为准），保障项目所需费用充足。

第九条 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（含已经取得的合法国有土地使用权）的补偿标准

由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。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。

第十一条 未超过批准期限的临时建筑、构筑(附属)物及其

他地上附着物补偿

未超过批准期限的临时建筑、构筑（附属）物及其他地上附着物（果树、苗木除外），以不重复补偿为原则，按照评估确定的重置价给予货币补偿。

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，由征收当事人协商确定；协商不成的，按照评估确定的重置成新价给予补偿。

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，按照以下标准给予搬迁费：

序号	类型	搬迁费
1	厂房	每平方米 40 元
2	办公	每平方米 40 元

被征收人不同意参照上述搬迁费标准的，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。

（二）临时安置费

临时安置费以被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）为计算依据。

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

征收合法经营性房屋引起停产、停业的，根据被征收房屋的区位和使用性质，按照下列标准给予一次性停产、停业补偿费：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个月的补偿。

第十五条 擅自改为经营性用途的适当补偿

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

第四章 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。

第五章 相关问题的处理

第十八条 设定抵押权的房屋处理

被征收房屋设立抵押的，房屋征收部门应通知抵押权人与被征收人就抵押权及债务偿还问题进行协商，被征收人应当与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务签订相关协议，并按规定注销原抵押权登记。

被征收人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门应当按照协议对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构办理提存并通知被征收人与抵押权人。

第十九条 房地产权利证书的注销

房屋征收补偿协议签订时，被征收人应当按照协议的约定向房屋征收部门提交被征收房屋房地产权利证书及注销房地产权利证书委托书。房屋征收部门应当及时向房地产登记机构办理注销手续，被征收人应当予以协助。

第二十条 其他情形

本项目涉及的测绘、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：深圳市龙华区福城街道办事处

账号：44250110190908988888

银行：中国建设银行深圳福前支行

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

本方案自发布之日起生效，至本次征收与补偿完毕之日终止。