

深圳国际生物谷坝光核心启动区恒科路
市政工程项目房屋征收补偿方案

编制单位：深圳市大鹏新区葵涌办事处

审核单位：深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局

编制时间：二〇二〇年十二月

目 录

第一章 总则	2
一、 目的和依据.....	2
二、 组织实施主体.....	2
三、 适用范围.....	3
四、 征收补偿方式.....	3
五、 征收补偿内容.....	3
六、 价值时点.....	3
第二章 项目概况	4
一、 征收范围.....	4
二、 征收规模.....	5
第三章 货币补偿标准	7
一、 土地补偿标准.....	7
二、 房屋补偿标准.....	7
三、 其他补偿、补助标准.....	10
第四章 安置补偿标准	16
第五章 资金概算方案	19
一、 资金来源.....	19
二、 资金构成.....	19
三、 资金概算.....	20
第六章 附则	26
一、 本方案未规定情形.....	26
二、 特殊情况处理.....	26
三、 名词解释.....	26
四、 其它相关问题的处理.....	27
五、 房屋征收补偿资金账户.....	28
六、 法律责任.....	29
七、 方案解释.....	29
八、 生效和废止.....	29
第七章 附件	30

第一章 总则

一、目的和依据

为保障深圳国际生物谷坝光核心启动区恒科路市政工程项目（以下简称本项目）的顺利实施，规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深府令 292 号，以下简称《292 号文》）、《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，以下简称“若干意见”）、《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》深府〔2004〕102 号，以下简称“102 号文”）、《深圳市房屋征收资金管理办法》（深规土〔2017〕662 号）、《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”）及《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》）等相关法律、法规及政策要求，结合本项目实际情况，制定了本项目房屋征收补偿方案（以下简称本方案）。

二、组织实施主体

大鹏新区管理委员会负责本项目统筹协调工作，新区城市更新和土地整备局负责指导房屋和土地补偿安置工作，负责对重大事项进行研究决策，保障工作顺利推进。

大鹏新区葵涌办事处是本项目的具体实施单位，负责办理房屋和土地补偿工作具体事宜，如：前期调查、协商谈判、组织测绘评估工作、依法拆除被补偿的房屋及其附属设施等，并接受房屋征收部门的

监督、指导。

三、 适用范围

本方案仅适用于本项目征收红线范围内的房屋征收补偿。

征收范围为深圳国际生物谷坝光核心启动区恒科路市政工程项目征收范围内的房屋、构筑（附属）物及其他地上附着物。规划红线穿越房屋等特殊情况的补偿范围，由征收部门、征收实施单位、被征收人根据实际情况协商后确定。

四、 征收补偿方式

根据《292号文》，对征收住宅房屋，被征收人可以选择货币补偿、产权调换及货币补偿和产权调换相结合的补偿方式。除另有规定外，未完善征（转）地补偿手续土地、非住宅房屋以及房屋以外的构筑物、其他附着物等实行货币补偿。

五、 征收补偿内容

征收人除对被征收人的房屋、土地、构筑（附属）物、青苗、果树及花木等进行补偿外，在不造成重复补偿的前提下，根据实际情况，还需向被征收人补偿房屋室内自行装修装饰费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、擅改商业适当补偿费、置业补助等。符合本方案征收奖励规定的，被征收人还可取得根据本方案规定的征收奖励。

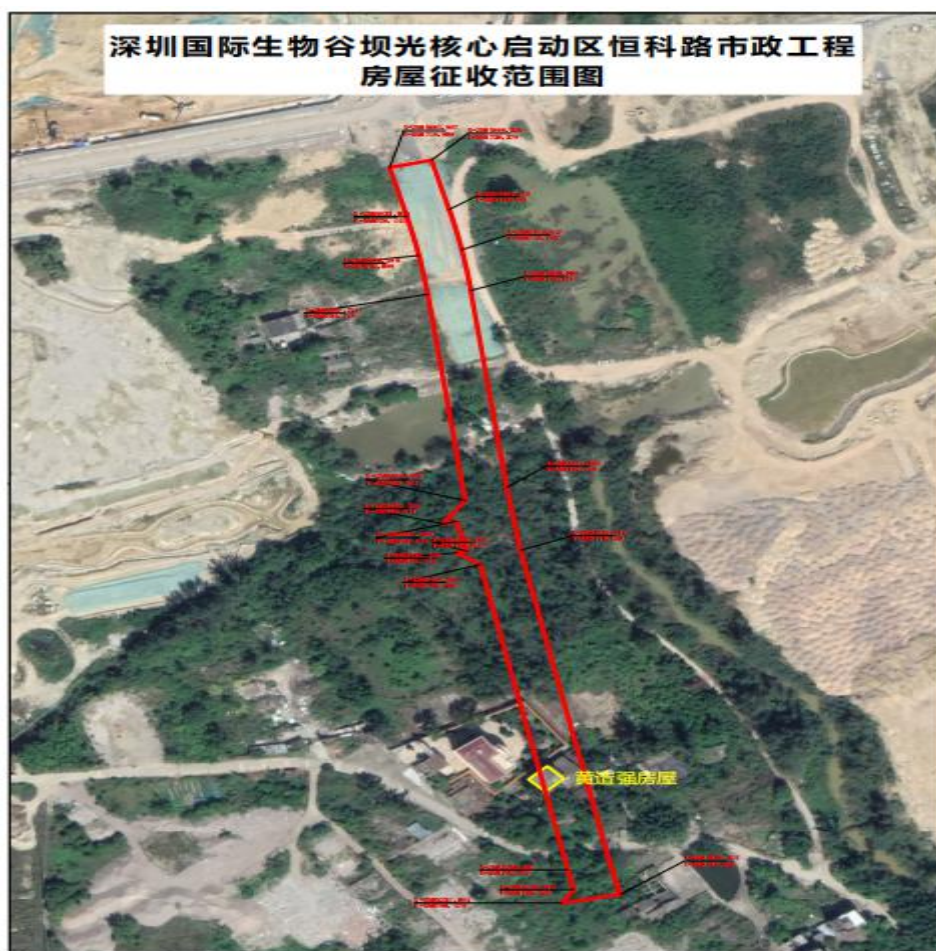
六、 价值时点

本项目的评估价值时点为本项目任务文件发布之日，即以2020年11月13日作为本项目的评估价值时点。

第二章 项目概况

一、征收范围

深圳国际生物谷坝光核心启动区恒科路市政工程项目位于深圳市大鹏新区葵涌办事处坝光社区坝二居民小组。根据《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 440307202010024 号）及相关批复文件，项目拟用地总面积 19871.48 平方米，其中农用地 9698.07 平方米（耕地 1905.12 平方米，园地 1901.7 平方米，林地 3437.47 平方米，其他农用地 2453.78 平方米），建设用地 9438.58 平方米，未利用用地 734.83，不占用基本农田，项目征收范围详见下图：



项目征收红线范围图

二、征收规模

根据前期核查数据，本项目征收范围内土地已全部征转。涉及永久性建筑物，建筑面积为 477.58 平方米，涉及临时建筑及构筑（附属）物，包括砖墙铁皮顶、砖木房门墩、围墙等（以最终测绘数据为准）；用地范围现状利用情况详见下图：



建筑物



室内自行装修装饰



临时建筑及构筑（附属）物



临时建筑及构筑（附属）物



临时建筑及构筑（附属）物

第三章 货币补偿标准

一、 土地补偿标准

(一) 未完善征（转）地补偿手续土地

参照《深圳市人民政府印发关于征地安置补偿和土地置换若干规定（试行）的通知》（深府〔2015〕81号），对于未完善征（转）地补偿手续土地按其所在区域的工业用地基准地价的50%给予货币补偿。

(二) 已征（转）土地（国有未出让土地）

经核查当年龙岗区城市化转地协议及相关资料，已作补偿，本次不予补偿。

二、 房屋补偿标准

本项目中涉及的补偿价格标准为：

1、 依据深圳市规划和国土资源委员会2013年1月公布的深圳市基准地价，经查《大鹏新区葵涌街道住宅用地基准地价图》及《大鹏新区葵涌街道工业用地基准地价图》，本项目用地范围内住宅用地及工业用地基准地价分别为839元/平方米及291元/平方米。

2、 被征收房屋的价值以房地产价格评估机构评估确定的价格或者房屋补偿基准价格确定。根据深圳市规划和国土资源委员会2017年公布的《深圳市房屋征收补偿基准价格》，本项目范围内房屋补偿基准价格为8,600元/平方米。

3、 非商品房屋主体补偿价格，参照《292号文》规定扣减相关费用后确定。

4、 经初步市场调查，本项目中住宅房屋的平均市场租金约为

20 元/平方米·月（以最终出具正式报告数据为准）。

（一）各类型产权登记住宅类房屋补偿标准

1、取得商品性质房地产权证书的住宅房屋

被征收人商品性质房屋选择货币补偿的，按房屋征收补偿基准价格或按市场评估价进行补偿。

2、取得非商品性质房地产权证书的住宅房屋

根据“两规”、《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价值补偿如下：

1) 符合原村民非商品住宅建设用地标准的，被补偿人选择货币补偿的，以建筑面积 480 平方米的标准计算被补偿房屋的价值，扣减 10%的公告基准地价后予以补偿，超出部分按照本方案附件 2 有关规定给予货币补偿；

2) 被补偿人为非原村民的，被补偿人选择货币补偿的，不超过建筑面积 150 平方米的部分按被补偿房屋的价值扣减 10%公告基准地价进行补偿，超出部分按照本方案附件 2 有关规定给予货币补偿。

在“两规”前已合法取得非商品权利证书的住宅房屋（绿本）价值补偿如下：

对于在“两规”前已合法取得房地产权利证书的非商品性住宅房屋，属于具有合法产权的房屋，可以按照被征收房屋房地产权利证书记载的面积进行货币补偿，并按本方案附件 1 计算非商品性质住宅房屋的价值。

（二）各类未经产权登记房屋补偿标准

1、符合原村民“一户一栋”标准的房屋

符合每户原村民划定原农村宅基地或者非农建设用地标准（原村民“一户一栋”房屋），即属于《决定》第二条规定范围，尚未进行

处理的，按照下列规定进行补偿：

1) 房屋建筑面积不超过 480 m²的。以建筑面积 480 m²的标准计算被补偿房屋的价值，扣减 10%住宅用地公告基准地价进行补偿；

2) 房屋建筑面积超过 480 m²且符合“两规”条件的。480 m²部分，按被补偿房屋价值扣减 10%住宅用地公告基准地价补偿；超过 480 m²部分，按被补偿房屋价值扣减 20 元/m²罚款及 100%住宅用地公告基准地价进行补偿；

3) 房屋建筑面积超过 480 m²不符合“两规”但符合《决定》处理条件的。480 m²部分，按被补偿房屋价值扣减 10%住宅用地公告基准地价补偿；超过 480 m²部分，按被补偿房屋价值扣减 30 元/m²罚款及 100%住宅用地公告基准地价。

2、符合原村民“一户多栋”标准的房屋

原村民不符合非商品住宅建设用地标准的多栋部分（原村民“一户多栋”房屋），即属于《决定》第二条规定范围，尚未进行处理的，按照下列规定进行补偿：

1) 经批准建设部分，按被补偿房屋的价值扣减 100%公告基准地价进行补偿；

2) 未经批准或者超过批准建设的部分，对符合“两规”处理条件的，按被补偿房屋的价值扣减 50 元/平方米罚款及 2 倍公告基准地价进行补偿。对不符合“两规”但符合《决定》处理条件的，按被补偿房屋的价值扣减 100 元/平方米罚款及 2 倍公告基准地价进行补偿。

3、非原村民房屋

属于非原村民使用原集体土地且已建成的房屋，属于《决定》第二条规定范围，尚未进行处理的。以一块宅基地建设的房屋为补偿对

象，按以下规定进行补偿：

1) 符合“两规”或“《决定》”条件且不超过建筑面积 150 m²，按被补偿房屋价值扣减 100 元/m²罚款及 100%住宅用地公告基准地价；

2) 符合“两规”或“《决定》”条件且超过建筑面积 150 m²，150 m²部分，按被补偿房屋价值扣减 100 元/m²罚款及 100%住宅用地公告基准地价；超出 150 m²部分，按被补偿房屋价值扣减 150 元/m²罚款及 3 倍住宅用地公告基准地价。

4、 华侨房屋

对原籍原地华侨（含港、澳、台同胞）房屋按以下标准进行补偿：

1) 属于唯一房屋的，建筑面积不超过 480 平方米的部分，按被补偿房屋的价值扣减 10%公告基准地价给予货币补偿；超过 480 平方米部分参照原村民符合非商品住宅建设用地标准并且建筑面积超出 480 平方米部分的住宅房屋补偿标准按 292 号文规定给予货币补偿；

2) 不属于唯一房屋的，以其中一栋房屋作为唯一住房，参照前一条标准补偿，多栋部分参照原村民不符合非商品住宅建设用地标准的多栋部分的建筑物补偿标准进行补偿。

对非原籍原地华侨房屋参照非原村民房屋的标准进行补偿。

三、 其他补偿、补助标准

（一）临时建筑及构筑（附属）物补偿

经批准未到期的临时建筑物按照重置价评估补偿。违法建筑、未经批准的临时建筑及经批准已到期的临时建筑的不予补偿。

构筑（附属）物等给予货币补偿，补偿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。

(二) 果树及花木补偿

果树及青苗的补偿标准按《102号文》规定执行，并结合原龙岗《区城市化转地领导小组会议纪要》（深龙转办〔2005〕272号）规定，龙眼与一般品种荔枝的补偿标准统一在原补偿标准的基础上上调20%。

1、 未完善征（转）地补偿手续土地范围内

涉及苗圃、花木场、风景树、古树等，原则按10公里运距给予相应搬迁费补偿。搬迁费按市场价格评估。

房前屋后零星种植、其它特殊情况确实无法搬迁的绿化部分，可以按市场评估价予以补偿。

2、 已征（转）土地（国有未出让土地）范围内

根据102号文，同一地块套种两种以上作物的，只对其中一种作物进行补偿。经核查当年龙岗区城市化转地协议及相关资料，转地时已对果树进行补偿，城市化补偿协议明确标明了花木未作清点补偿，对于该地上的花木，由葵涌办事处确定补偿范围后，按现状予以评估补偿（花木原则按照搬迁费）给社区股份公司，由社区股份公司自行厘清利益关系，费用据实补偿。

(三) 室内自行装修装饰补偿

根据《292号文》，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与补偿。

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，征收人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。

(四) 搬迁费

根据《292号文》，本项目搬迁费补偿标准如下：

1、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）	40元/m ²
2	厂房	40元/m ²
3	办公	40元/m ²
4	商业	60元/m ²

2、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。

3、征收住宅或者生产经营性房屋，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。

4、不能搬迁或者拆除后无法恢复使用的，由办事处出具不能搬迁或者拆除后无法恢复使用的情况说明后，按评估确定的重置成新价给予补偿。

5、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原投资单位的，不予另行补偿。

（五）临时安置费

根据《292号文》，本项目临时安置费补偿标准如下：

1、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的，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；实行产权调换的非住宅房屋，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之日，另外再加 6 个月装修调试期安置费。

2、 实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。

3、 实行土地置换的非住宅房屋，支付临时安置费的计算期限为，自搬迁之日起至被征收人与政府签订土地出让合同之日，另外再加 12 个月临时安置费。

4、 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。

5、 产权调换房屋未建成的，征收人与被征收人应当在房屋征收补偿协议中明确过渡期限。在过渡期限内，被征收人及相关人可以自行安排住处临时过渡，自行安排住处确有困难的，征收人应当提供周转房。周转房应当具备基本居住条件。过渡期限从房屋征收补偿协议签订后的搬迁之日起暂按照 36 个月计算，最终根据产权调换房屋交付时间据实计算，按照“多退少补”的原则核算临时安置费。

(六) 停产、停业补偿费

根据《292 号文》，本项目停产、停业补偿费补偿标准如下：

1、 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、 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。

3、对于养殖场经营损失费，经双方协商同意的，可参考《关于印发〈坝光社区整体搬迁项目水产经营养殖补偿操作规程〉的通知》（〔2014〕45号）等相关规定对经营损失进行评估给予补偿。

（七）擅自改为经营性用途适当补偿

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：

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： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times 36 \text{月} (\text{即} 3 \text{年})$ 。

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

（八）置业补助

根据《292号文》，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。

置业补助由办事处按实际评估产权调换房屋市场价格，并向大鹏新区城市更新和土地整备局报备，备案通过后按备案价核算置业补助。同时，总补偿单价不应超过安置房的市场评估价。

（九）签约期限及奖励

根据《292号文》，被征收人在征收决定所规定的时限内签订补偿协议，按期腾空、交付房屋的，房屋征收部门应当区分不同情况给予不同的奖励，具体奖励规则由房屋征收决定确定，奖励总金额不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的5%。

签约、腾空期限具体时间以正式印发方案所明确的时间为准。

第四章 安置补偿标准

一、房屋产权调换原则

对住宅房屋以产权调换方式进行补偿的，应当提供相应的住宅进行产权调换。

（一）取得商品性质房地产权证书的住宅房屋

商品性质住宅房屋选择产权调换的，按证载面积进行产权调换。

（二）取得非商品性质房地产权证书的住宅房屋

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相应限制。具体原则如下：

1、 根据“两规”、《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，按照下列规定进行安置：

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，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。

2) 被征收人为非原村民的，以“一户一栋”为产权调换基本单位，按不超过建筑面积150平方米的标准给予产权调换。

2、 在“两规”前已合法取得非商品权证书的住宅房屋（绿本）价值补偿如下：

对于在“两规”前已合法取得房地产权证书的非商品性住宅房屋，属于具有合法产权的房屋，可以按照被征收房屋房地产权证书记载的面积进行产权调换。

(三) 未经产权登记的住宅房屋

1、符合原村民非商品住宅建设用地标准（“一户一栋”政策）的，被搬迁房屋不超过建筑面积 480 平方米的部分，被征收人选择产权调换的，按建筑面积“拆一补一”原则进行产权调换；被搬迁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）成本价购买。

2、华侨及港、澳、台同胞在其原籍所属原农村集体经济组织范围内于 2009 年 6 月 2 日之前所建私房，可按以下规定安置补偿：以一户一栋为产权调换基本单位，建筑面积不超过 480 平方米的部分，被征收人选择产权调换的，按建筑面积“拆一补一”原则进行产权调换，建筑面积超过 480 平方米的部分参照原村民符合原村民非商品住宅建设用地标准并且建筑面积超出 480 平方米部分的住宅房屋的标准进行货币补偿。

3、属于《决定》第二条规定范围的，尚未进行处理的，非原村民在原农村集体土地上所建私房，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，被征收人选择产权调换的，在缴纳 100 元/平方米罚款及 50%公告基准地价后按建筑面积“拆一补一”原则进行产权调换。

二、安置房源

1、安置房基本情况

本项目选择产权调换的房屋安置在坝光新村（安置区）。坝光新村（安置区）位于丰树山路两侧，北侧为规划中的城市郊野公园，东侧为规划中的居住用地，南面为丰树山学校和规划中的公共服务配套设施，西面为犁壁山。坝光新村（安置区）总占地面积 211496.55

m²，总建筑面积为 665660.67 m²，其中住宅面积为 478295.6 m²，商业配套面积 16966.95 m²。户型有 60—170 m²共 7 个类别，因该安置小区涉及安置多个征收项目，本项目被征收人符合产权调换条件的，先签先选。

2、安置房结算（参照《大鹏新区查违和城市更新（土地整备）领导小组 2019 年第 4 次会议纪要》）

1) 产权调换房屋面积小于被征收房屋面积的，按市场评估价结算；

2) 产权调换房屋面积超出被征收房屋面积的，考虑到新区目前安置房源最小面积为 60 m²左右，为保障被征收人的安置需求，应按以下方式结算：

3) 被征收房屋面积小于 60 m²的，原则上就近置换 60 m²的安置房，差额面积由被征收人按产权调换房屋的建设成本价购买；

4) 被征收房屋建筑面积大于 60 m²的，①超出面积在 10 m²以内（含 10 m²）的部分，由被征收人按产权调换房屋的建设成本价购买，补缴差价；②超出面积在 10 m²以上的部分，由被征收人按产权调换房屋的市场价格购买，补缴差价。

第五章 资金概算方案

一、资金来源

本项目资金来源为区财政资金。

二、资金构成

本项目概算方案包括直接补偿费、技术支持费、工作经费和不可预见费。

1、直接补偿费

包括建筑物、构筑物、地上附着物因征收造成的搬迁、临时安置及其他补偿补助及奖励金等。

2、技术支持费

是指依据相关政策和规定，需由第三方机构为房屋征收补偿工作提供技术支持而产生的专业服务费用。包括方案编制、方案复核、社会稳定风险评估、测绘、测绘监理、评估、评估督导、房屋拆除、清理清运等费用。

3、工作经费

指房屋征收实施机构专项用于开展房屋征收工作的业务性费用。工作经费按实际支付给补偿对象费用的1%计提。

4、不可预见费

指因政策、事实、技术等不可控因素，无法在房屋征收预算方案中明确，但在房屋征收实施过程中确须支付给补偿对象的费用。不可预见费按直接补偿费的10%计算。

三、 资金概算

按照本方案确定的货币补偿原则及标准，根据项目的实际情况所做假设条件，经测算，本项目资金概算总额为 **10,225,701** 元，大写人民币**壹仟零贰拾贰万伍仟柒佰零壹**元整（最终以实际补偿金额为准）。详细概算过程如下：

（一）直接补偿费

1、 房屋

1) 概算假设

本次概算未考虑土地性质对房屋价值的影响，假设所有房屋均为完全产权。

假设所有房屋确权用途为前期核查资料显示的现状用途。若以上假设条件不成立或存在变动，以下概算数据需调整。

2) 补偿费用计算

根据测绘等相关资料，本项目涉及建筑物 2 栋，面积约 477.58 平方米，暂按 8600 元/平方米进行测算，未考虑房屋成新及相应地价及罚款的扣减，则概算金额为： $477.58 \text{ 平方米} \times 8600 \text{ 元/平方米} = 4,107,188 \text{ 元}$ （最终以实际补偿金额为准）。

2、 其他补偿、补助费

1) 临时建筑及构筑（附属）物补偿

临时建筑及构筑（附属）物包括简易房、水泥地、围墙、花池等，暂按 409,031 元进行概算（最终以实际补偿金额为准）。

2) 室内自行装修装饰的补偿

参照《大鹏新区城市更新和土地整备工作领导小组 2019 年第 1 次会议纪要》，又根据《深圳市建筑装饰工程消耗量标准》及《深圳

市建筑装饰工程综合价格》及市场价格，结合项目涉及的物业类型、装修特点，暂按以下标准进行概算，住宅类房屋室内自行装修装饰按500元/平方米进行概算，则概算金额为： $477.58 \text{ 平方米} \times 500 \text{ 元/平方米} = 238,790 \text{ 元}$ （最终以实际补偿金额为准）。

3) 搬迁费

本项目涉及建筑物2栋，面积约477.58平方米，现状用途为住宅，搬迁费按40元/平方米概算，则概算金额为： $477.58 \text{ 平方米} \times 40 \text{ 元/平方米} = 19,103 \text{ 元}$ （最终以实际补偿金额为准）。

4) 临时安置费

假设符合产权调换条件住宅房屋的被征收人选择货币补偿方式。临时安置费按3个月，市场租金约为20元/平方米·月进行概算，则概算金额为： $477.58 \text{ 平方米} \times 20 \text{ 元/平方米} \cdot \text{月} \times 3 \text{ 个月} = 28,655 \text{ 元}$ （最终以实际补偿金额为准）。

5) 置业补助

假设住宅房屋的被征收人符合产权调换选择货币补偿，暂按8400元/平方米估算置业补助，则概算金额为： $477.58 \text{ 平方米} \times 8400 \text{ 元/平方米} = 4,011,672 \text{ 元}$ （最终以实际补偿金额为准）。

6) 奖励金

假设被征收人在规定的时限内签订补偿协议、按期腾空并交付房屋的，奖励总金额不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的5%，暂按5%概算。根据本方案奖励补偿方式，本项目奖励金概算金额为： $4,802,766 \text{ 元} \times 5\% = 240,138 \text{ 元}$ （最终以实际补偿金额为准）。

以上直接补偿费合计为9,054,577元（最终以实际补偿金额为准）。

（二）技术支持费

技术支持费根据《关于印发〈大鹏新区房屋征收项目政策汇编〉和〈大鹏新区房屋征收项目补偿与案例汇编〉的通知》（深鹏查违更新整备办〔2020〕5号）等相关规定计取。

1、 方案编制费

根据合同，本项目的方案编制费用为 30,000 元（最终以实际结算金额为准）。

2、 方案复核费

补偿方案复核费按照项目补偿方案编制费用的 20%计取，则方案复核费用为： $30,000 \text{ 元} \times 20\% = 6,000 \text{ 元}$ （最终以实际结算金额为准）。

3、 评估费

根据《关于印发〈大鹏新区房屋征收项目政策汇编〉和〈大鹏新区房屋征收项目补偿与案例汇编〉的通知》（深鹏查违更新整备办〔2020〕5号）等，本项目的评估费用暂定为 54,327 元（最终以实际结算金额为准）。

4、 评估督导费

评估督导费按评估收费的 20%计取，则概算金额为： $54,327 \text{ 元} \times 20\% = 10,865 \text{ 元}$ （最终以实际结算金额为准）。

5、 测绘费

根据《关于印发〈大鹏新区房屋征收项目政策汇编〉和〈大鹏新区房屋征收项目补偿与案例汇编〉的通知》（深鹏查违更新整备办〔2020〕5号）等，本项目测绘费用暂定为 8,000 元（最终以实际结算金额为准）。

6、 测绘监理费

测绘监理费按测绘费用的 20% 计取，概算金额为：8,000 元 × 20%=1,600 元（最终以实际结算金额为准）。

7、 社会稳定风险评估费

根据《大鹏新区城市更新和土地整备工作领导小组 2018 年第 3 次会议纪要》（新区党工委管委会领导办公会议纪要 182）精神，参照《深圳市龙岗区土地整备专项指挥部会议纪要（6 号）》，本项目社会风险评估费为 50,000 元（最终以实际结算金额为准）。

8、 房屋拆除、清理清运费

按建筑物面积以 30 元/平方米概算。则建筑拆除费用为：477.58 m² × 30 元/m²=14,327 元（最终以实际结算金额为准）。

以上技术支持费合计为 175,120 元（最终以实际结算金额为准）。

（三）工作经费

指房屋征收实施机构专项用于开展房屋征收工作的业务性费用。工作经费按实际支付给补偿对象费用（因目前暂无法确定实际支付给补偿对象费用，此项费用暂以直接补偿费为基数概算）的 1% 计提。即概算金额为：9,054,577 元 × 1%= 90,546 元（最终以实际补偿金额为准）。

（四）不可预见费

指因政策、事实、技术等不可控因素，无法在房屋征收预算方案中明确，但在房屋征收实施过程中确须支付给补偿对象的费用。不可预见费按直接补偿费的 10% 计算。即概算金额为：9,054,577 元 × 10%= 905,458（最终以实际补偿金额为准）。

综上，本项目的资金概算总计为 10,225,701 元，大写人民币壹仟零贰拾贰万伍仟柒佰零壹元整（最终以实际补偿金额为准），详见

下表:

深圳国际生物谷坝光核心启动区恒科路市政工程项目房屋征收
补偿方案资金概算表

序号	补偿项目		工程量	补偿金额	备注	
			(m ²)	(元)		
一	直接补偿费	房屋	建筑物	477.58	4,107,188	暂按房屋补偿基准价格 8600 元/m ² 概算, 未考虑房屋成新及相应地价及罚款的扣减
		其他补偿、补助	临时建筑及构筑(附属)物	-	409,031	按照测绘数据初步概算
			室内自行装修装饰	477.58	238,790	住宅类房屋按 500 元/m ² 概算
			搬迁费	477.58	19,103	住宅房屋搬迁费按 40 元/m ² 概算
			临时安置费	477.58	28,655	暂按 3 个月, 市场租金约为 20 元/m ² ·月概算
			置业补助	477.58	4,011,672	假设住宅房屋的被征收人符合产权调换选择货币补偿, 暂按 8400 元/m ² 估算置业补助
			奖励金	-	240,138	奖励总金额不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的 5%, 暂按补偿金额的 5%估算
	小计				9,054,577	-
二	技术支持费	方案编制费	-	30,000	关于印发<大鹏新区房屋征收项目政策汇编>和<大鹏新区房屋征收项目补偿与案例汇编>的通知》(深鹏查违更新整备办〔2020〕5号)等计取	
		方案复核费	-	6,000		
		评估费	-	54,327		
		评估督导费	-	10,865		
		测绘费	-	8,000		
		测绘监理费	-	1,600		
		社会稳定风险评估费	-	50,000		
		房屋拆除、清理清运费	-	14,327		
小计				175,120	-	
三	工作经费	-	-	90,546	按实际支付给补偿对象费用的 1%计	

					提
四	不可预见费	-	-	905,458	按直接补偿费的10%计提
资金概算总额				10,225,701	一、二、三、四项费用之和

说明：

- 1、本表概算金额是根据相关单位提供的工程量资料，结合区域的房地产市场价格、租金、交易均价水平，以及相关征收政策、惯例等进行估算；
- 2、本次概算为本项目房屋征收货币补偿资金总概算，仅供相关部门审批、拨付征收补偿资金参考之用，项目最终费用以实际发生并经相关部门批准为准。

第六章 附则

一、 本方案未规定情形

本项目涉及的评估、测绘机构选取、相关公示、异议处理、征收纠纷的处理、证据保全等事项，以及本方案未明确的其它情形，均按292号文等有关法规、政策或者由办事处报上级有关部门研究通过后实施。

二、 特殊情况处理

方案未尽事宜及特殊个案，参照大鹏新区同类型房屋征收和土地整备项目相关会议纪要或处理意见，由办事处报上级有关部门研究通过后实施。

三、 名词解释

1、“原村民”：是指公安机关登记在册（特区内截至1993年1月1日、特区外截至2003年10月29日）并参加本村劳动分红的农村集体经济组织成员；原村民身份的确认，按照相关规定处理。

2、“一户一栋”：“一户”，是指原村民的户籍单位，凡于2004年3月31日前，在公安部门登记分户的原村民家庭、已婚但未到公安部门办理分户手续的原村民家庭、已满30周岁的单身原村民，均可认定为一户。在城市化转地过程中，已经规划主管部门核定登记的未建房户直接认定为一户，但不得与本细则规定的标准重复计算。

“一栋”：在一块宅基地建一栋房屋（基底面积不超过100平方米，建筑面积不得超过480平方米）。

3、房地产市场评估价格：房地产市场评估价格是指由符合规定的专业估价机构，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选

用适宜的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，估算和判定出的房地产在估价时点的客观合理价值。

4、重置价：是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象具有相同效用的全新建（构）筑物、附着物的必要支出和利润。

5、重置成新价：是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的建（构）筑物、附着物等的必要支出和利润。

四、 其它相关问题的处理

1、 评估报告异议的处理方法

被征收人对评估报告有疑问的，房地产价格评估机构应当作出解释说明。被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

房地产价格评估机构自收到复核评估申请之日起10日内给予答复。评估结果发生变化的，应当重新出具评估报告；评估结果没有发生变化的，应当书面告知复核申请人。

被征收人对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被补偿房屋所在地房地产评估专家委员会申请鉴定。

房地产评估专家委员会自收到鉴定申请之日起10日内对申请进

行审查，同意受理的，则指派 3 人以上单数成员组成鉴定组，处理房屋评估鉴定事宜，并出具书面鉴定意见；不同意受理的，则书面答复鉴定申请人。

2、不履行房屋征收决定的处理

房屋征收部门与被征收人在房屋征收决定确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请辖区政府作出补偿决定，并在房屋范围内予以公告。

因被征收人不同意评估机构、测绘机构进场等原因导致房屋的评估、测绘无法正常进行的，房屋部门应当依法进行证据保全后，会同依照 292 号文确定的评估、测绘机构以实测占地面积、目测房屋层数等合理方式估定相关评估、测绘参数，以相关参数作为房屋的评估、测绘工作依据，最终确定被补偿房屋补偿金额并作出房屋补偿决定，有类似被补偿房屋的也可以比照类似被补偿房屋的补偿金额予以确定。

被征收人对补偿决定不服的，在补偿决定送达之日起 60 日内可向深圳市人民政府申请行政复议，或于 6 个月内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定确定的搬迁期限内又不搬迁的，由大鹏新区城市更新和土地整备局就被征收房屋的有关事项依法进行证据保全后，辖区政府应当在法定期限届满之日起 3 个月内依法申请人民法院强制执行。

五、房屋征收补偿资金账户

开户行：建设银行葵涌支行

户名：深圳市大鹏新区发展和财政局

帐 户：4425 0100 0189 0XXX 8888

六、 法律责任

1、 房屋征收工作人员应秉公办事，不得徇私舞弊，违反者，视其情节轻重，由主管部门给予批评教育或行政处分，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

2、 被征收人提供虚假资料，骗取国家补偿款或非法获得产权调换安置的，应当依法追究法律责任。

3、 对阻碍工作人员履行职责，扰乱社会秩序的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定处理，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

七、 方案解释

本方案由深圳市大鹏新区葵涌办事处负责解释。

八、 生效和废止

本方案自有关部门批准发布之日起施行，至本项目完毕即废止。

第七章 附件

附件 1 各类型非商品房货币补偿的计算方式

序号	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	

附件2 各类未经产权登记房屋的补偿方式


类型		货币补偿金额计算方式	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 -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元罚款/m ² -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元罚款/m ² -3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	被征收房屋的价值-10元/m ² 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 ² 罚款-100%公告基准地价		
	原村民、其他企事业单位或者非原村民	——	被征收房屋的价值-30元/m ² 罚款-100%市场评估地价		

中华人民共和国

**建设项目
用地预审与选址意见书**

用字第 440307202010024 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。


 核发机关：深圳市规划和自然资源局
 日期：2020年12月10日

基 本 情 况	项目名称	深圳国际生物谷景观核心区启动区恒科路市政工程
	项目代码	2010-440300-18-01-102301
本 项 目 建 设 依 据	建设单位名称	深圳市大鹏新区建筑工务局
	建设单位名称	已取项目建议书，项目名称为：深圳国际生物谷景观核心区启动区恒科路等10号道路市政工程增补环境影响评价。
情 况	项目建设依据	深发改[2016]974号 葵涌街道恒丰片区
	项目拟选位置	项目拟选位置面积 19371.47 平方米，其中农用地 9686.07 平方米（耕地 1903.12 平方米，园地 1001.7 平方米），林地 3437.47 平方米，其他农用地 2453.74 平方米，建设用地 9428.04 平方米，未利用地 734.83 平方米，不予用途变更。
情 况	拟选位置	恒科路为规划城市支路，红线宽度为 18 米，双向两车道。
	拟建设规模	米，双向两车道。

附件：建设项目用地预审选址要求

遵守事项

- 一、本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定凭证。
- 二、未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 三、本书所需附图及附件由相应权限的机关依法确定，与本书具有同等法律效力，附图指项目规划选址范围图，附件指建设用地要求。
- 四、本书自核发之日起有效期三年，如对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新办理本书。

附件 4 相关文件

- 1、《大鹏新区城市更新和土地整备局关于开展深圳国际生物谷坝光核心启动区恒科路市政工程房屋征收工作的函》（深鹏城整函〔2020〕969号）

深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局

深鹏城整函〔2020〕969号

大鹏新区城市更新和土地整备局关于开展深圳 国际生物谷坝光核心启动区恒科路市政工程 房屋征收工作的函

蔡涌办事处：

目前，收到新区建筑工务署转来的《关于商请开展深圳国际生物谷坝光核心启动区恒科路市政工程土地整备有关工作的函》，现将项目用地预审与选址意见书转发给贵办（详见附件），请尽快开展本项目的前期摸底工作，确定房屋征收范围，并根据相关规定编制房屋征收补偿方案报新区审议。涉及业务事宜，我局将积极予以配合。

此函。

附件：深圳国际生物谷坝光核心启动区恒科路市政工程建设
项目用地预审与选址意见书

大鹏新区城市更新和土地整备局

2020年11月13日

（联系人：肖小军，联系电话：28336207）