

大鹏新区葵涌溪涌片区城市更新单元项目（一期）

未签约部分房屋征收补偿安置方案

编制单位：深圳市大鹏新区葵涌办事处

审核单位：大鹏新区城市更新和土地整备局

编制时间：二〇二二年十一月

目 录

第一章 总则	- 1 -
一、目的和依据	- 1 -
二、实施主体	- 2 -
三、适用范围	- 2 -
四、征收补偿方式	- 2 -
五、征收补偿内容	- 2 -
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	- 4 -
第三章 历史文化资源及古树名木情况	- 7 -
一、调查情况	- 7 -
二、历史建筑保护	- 7 -
第四章 货币补偿方案	- 10 -
一、土地补偿	- 10 -
二、房屋补偿	- 10 -
第五章 其他补偿补助	- 16 -
一、临时建（构）筑物	- 16 -
二、青苗果树	- 16 -
三、室内自行装修装饰补偿费	- 16 -
四、搬迁费	- 16 -
五、临时安置费	- 17 -

六、停产、停业补偿费	- 18 -
七、置业补助	- 19 -
八、奖励金	- 19 -
第六章 房屋安置方案	- 21 -
一、产权调换	- 21 -
二、安置房源	- 23 -
三、安置房差价结算	- 24 -
第七章 资金概算方案	- 25 -
一、资金来源	- 25 -
二、资金构成	- 25 -
三、概算前提	- 25 -
四、资金概算	- 26 -
第八章 附则	- 35 -
一、本方案未规定情形	- 35 -
二、特殊情况处理	- 35 -
三、名词解释	- 35 -
四、评估报告异议的处理方法	- 36 -
五、不履行补偿决定的处理	- 36 -
六、法律责任	- 37 -
七、方案解释	- 37 -
八、生效和废止	- 37 -
附件 各类房屋补偿方式	- 38 -
表一：各类型非商品房货币补偿的计算方式	- 38 -
表二：各类未经产权登记房屋的补偿方式	- 39 -

第一章 总则

一、目的和依据

为确保大鹏新区葵涌溪涌片区城市更新单元（一期）未签约部分房屋征收项目（以下简称“本项目”）的顺利进行，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）》（2013年3月18日深圳市人民政府令第248号发布，2016年12月23日深圳市人民政府令第292号修改，2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正，以下简称“292号令”）、《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102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》（下称“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》（2009年5月21日深圳市第四届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过，根据2019年8月29日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第三十五次会议《关于修改〈深圳经济特区人才工作条例〉等二十九项法规的决定》修正，以下简称《决定》）、《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）、《市规划国土委关于发布房屋征收补偿基准价格的通告》及其配套文件等相关法律法规的规定及市政府、区政府会议精神，结合大鹏新区

和本项目实际情况，制定大鹏新区葵涌溪涌片区城市更新单元（一期）未签约部分房屋征收补偿安置方案（以下简称“本方案”）。

二、实施主体

深圳市大鹏新区管理委员会负责本项目统筹协调工作并对重大事项进行研究，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，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

本方案仅适用于大鹏新区葵涌溪涌片区城市更新单元（一期）未签约部分房屋征收项目征收红线范围内的房屋征收补偿安置工作。

四、征收补偿方式

根据 292 号令，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、临时建（构）筑物及地

上附着物等进行补偿外，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、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费及置业补助等。符合本方案项目奖励金规定的，被征收人还可取得根据本方案规定的奖励金。

六、价值时点

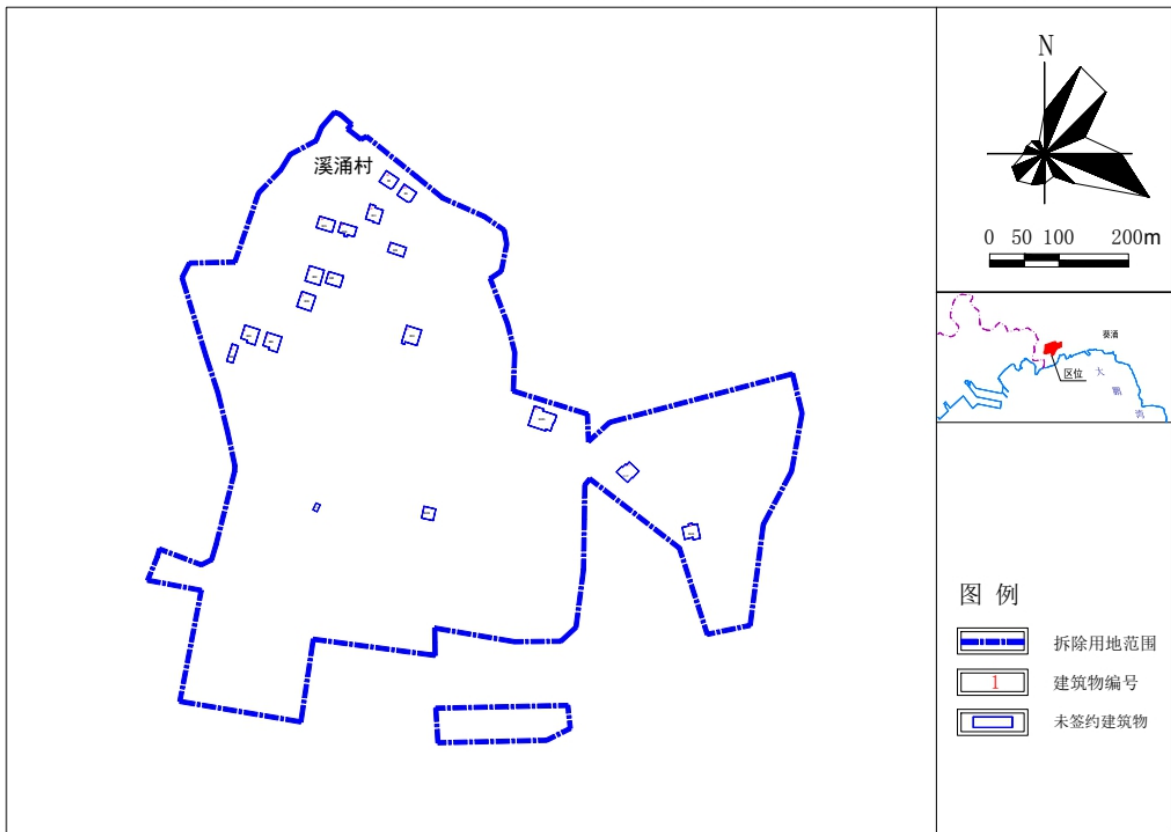
被征收房屋的价值时点和产权调换房屋价值时点一致，本项目价值时点为房屋征收决定公告之日。

第二章 项目概况

一、征收范围

本项目位于大鹏新区葵涌街道溪涌片区城市更新单元（一期）范围内，根据溪涌片区城市更新单元（一期）拆除范围，本次拟实施房屋征收未签约部分房屋共计 18 栋（含 1 栋已拆除产权未注销房屋），房屋基底面积共计 1929.96 平方米。

大鹏新区葵涌溪涌片区城市更新单元项目（一期）未签约部分房屋征收范围图



大鹏新区葵涌溪涌片区城市更新单元项目（一期）未签约部分房屋征收范围图

二、征收规模

根据前期核查结果，本项目范围内涉及未完善征转地补偿手续空地面积 507.38 平方米，永久性建筑 18 栋（含 1 栋已拆除产

权未注销)，建筑面积共计 6372.76 平方米，其中：已办证房屋共计 8 栋，建筑面积共计 2619.84 平方米；未办理产权登记房屋 10 栋，建筑面积共计 3752.92 平方米；临时建筑 9 处，水平投影面积 134.61 平方米；构筑（附属）物 229 项，包括围墙、水泥地及护栏等。

永久性建筑统计表-1

序号	测绘编号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	产权登记情况	结构	层数 (层)
1	B141	溪涌园岭新村 6 号	住宅	233.08	红本	混合	2
2	B105	溪涌新村二巷 1-1 号	住宅	752.02	未办理产权登记	混合	4
3	B6	溪涌新村九巷 5 号	住宅	244.77	未办理产权登记	混合	3
4	B11	溪涌新村八巷 1 号	住宅	221.41	绿本	混合	2
5	B5	溪涌新村九巷 4 号	住宅	244.69	未办理产权登记	混合	3
6	B189	溪涌村 25 号	住宅	160.99	未办理产权登记	砖木	2
7	B39	溪涌新村五巷 9 号	住宅	519.36	绿本	混合	4
8	B15	溪涌新村七巷 6 号	住宅	420.37	未办理产权登记	混合	4
9	B16	溪涌新村七巷 5 号	住宅	320.14	未办理产权登记	混合	4
10	B65	溪涌一巷 11 号	住宅	343.43	绿本	混合	3
11	B90	溪涌一巷 11 号	车库	118.19	未办理产权登记	混合	2
12	B19	溪涌新村七巷 3 号	住宅	322.58	绿本	混合	4
13	B59	溪涌新村四巷 9 号	住宅	483.86	未办理产权登记	混合	4
14	B66	溪涌一巷 10 号	住宅	313.99	绿本	混合	3
15	B40	溪涌五巷 8 号	住宅	430.67	绿本	混合	4
16	B53	溪涌新村四巷 3 号	住宅	990.16	未办理产权登记	混合	8
17	B127	已拆除产权未注销	住宅	235.32	绿本	混合	3
18	B251	溪涌二巷 3 号后面	住宅	17.73	未办理产权登记	砖木	1
	合计			6372.76			

临时建筑统计表-2

序号	图上编号	建筑名称	投影面积	主要结构
			(平方米)	
1	B141	阳光雨篷	3.97	--
2		简易棚	5.68	--
3		屋面层	36.72	简易棚
4	B6	简易房	12.57	--
5	B5	简易房	6.70	--
6	B40	楼梯间	3.38	混合
7	B53	阳光房	57.67	--
8		楼梯间	2.92	混合
9	B127	雨篷	5	混合
	合计		134.61	--

第三章 历史文化资源及古树名木情况

一、调查情况

根据前期调查，对项目范围内历史文化资源及古树名木建筑房屋现场勘查并征求新区相关主管部门意见，项目范围内不涉及历史文化资源及古树名木情况。

二、历史建筑保护

根据《深圳市规划和自然资源局关于印发〈深圳市历史风貌区和历史建筑保护办法(试行)〉的通知》（深规划资源规〔2020〕1号），历史建筑保护名录公布后，市主管部门应当组织编制城市紫线规划，明确历史建筑的保护范围和保护要求。城市紫线规划经市政府批准后应纳入空间规划统筹管理。

历史建筑保护范围内的建设活动应当按照《城市紫线管理办法》等相关规定执行。

（一）保护责任人

区政府应当按照下列规定确定历史建筑的保护责任人：

- 1.历史建筑为国有的，其实际使用人为保护责任人；
- 2.历史建筑为非国有的，其产权人和实际使用人为共同保护责任人；
- 3.历史建筑产权人不明确，但有承租人、借用人等实际使用

人或者代管人的，实际使用人或者代管人为保护责任人；

4.历史建筑产权人不明确，且无使用人或者使用人不明确的，由区政府指定保护责任人。

历史建筑的保护责任人应当依法保护、使用和修缮历史建筑。

（二）保护措施

区政府应当根据历史建筑的现状和保护要求，组织编制年度保护修缮计划，指导、督促保护责任人开展保护整修。保护责任人应当按照年度保护修缮计划的要求做好相关工作。

住房城乡建设主管部门负责历史建筑修缮工程质量安全监督，督促保护责任人按照相关技术标准进行维护和修缮。

涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰的修缮，保护责任人应当在修缮前编制修缮方案，报市住房城乡建设主管部门审核。在修缮方案通过审核后，保护责任人方可实施修缮。

历史建筑修缮费用原则上由保护责任人承担，区政府可给予适当资金补助。

历史建筑因不可抗力面临损毁危险的、依法鉴定为危房的，保护责任人应当立即组织抢险保护，采取加固、修缮等保护措施，并及时向区政府报告。保护责任人不具备维护和修缮能力的，区政府应当协助保护责任人进行抢险保护。

任何公民、法人和非法人组织不得擅自迁移、拆除历史建筑。历史建筑应当尽可能实施原址保护。因国家、省、市重点工程及

重大市政基础设施建设，经市政府批准的重大项目，或者面临严重损毁危险等情况，必须迁移异地保护的按照城市紫线调整程序执行，必须拆除的由市主管部门报市政府批准。

第四章 货币补偿方案

一、土地补偿

根据《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）手续土地，土地补偿费标准参照继受单位所在区域的工业用地基准地价的50%进行修正补偿。

二、房屋补偿

（一）本项目中涉及的补偿价格标准

1.根据深圳市规划和国土资源委员会2013年1月公布的《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基准地价图》，本项目范围内住宅公告基准地价统为1211元/平方米，工业用地基准地价为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征收补偿基准价格确定。依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》，本项目范围内房屋征收基准价格定为8,600元/平方米。

3.非商品房屋主体补偿价格，按292号令规定扣减相关费用后确定。

4.经初步市场调查，本项目住宅房屋的平均市场租金为20元/m²·月（以最终出具正式报告数据为准）。

（二）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货币补偿，并按本方案附件计算非商品性住宅房屋的价值。

(三)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),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平方米的,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%住宅用地公告基准地价进行补偿;

(2)房屋建筑面积超过480平方米且符合“两规”条件的。480平方米部分,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平方米部分,按被补偿房屋价值扣减20元/平方米罚款及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平方米不符合“两规”但符合《决定》处理条件的480平方米部分,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平方米部分,按被补偿房屋价值扣减30元/平方米罚款及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),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平方米，按被补偿房屋价值扣减100元/平方米罚款及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平方米，150平方米部分按被补偿房屋价值扣减100元/平方米罚款及100%住宅用地公告基准地价；超出150平方米部分，按被补偿房屋价值扣减150元/平方米罚款及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号令规

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。

5.祖屋

征收原村民所建的祖屋，按照不超过房屋价值的 1.5 倍进行货币补偿。被征收祖屋属于原村民唯一住房的，被征收人选择货币补偿的，以建筑面积 480 平方米的标准，按照被征收房屋的价值予以补偿。

坍塌祖屋的基地所占土地按市场评估价给予货币补偿；其残留建筑物按重置价给予货币补偿。

(四) 不予补偿房屋范围

1.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 292 号令另有规定的除外；

2.自征收提示公告发布征收提示起至房屋征收决定公告之日止，因下列行为导致增加房屋征收补偿费用的，对增加部分不予补偿：

(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。

第五章 其他补偿补助

一、临时建（构）筑物

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批准已到期的临时建筑不予补偿。

对房屋以外的临时建（构）筑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。

二、青苗果树

（一）原则上进行搬迁，给予相应搬迁费补偿。涉及苗圃、花木场、风景树、古树等只补偿搬迁费，搬迁费按市场价格评估。

（二）房前屋后零星种植、其他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。

（三）果树青苗补偿标准根据《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）规定执行。

三、室内自行装修装饰补偿费

根据 292 号令，由征收当事人协商确定；协商不成的，按重置成新价给予货币补偿。

室内装修装饰由承租人投资装修的，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。

四、搬迁费

搬迁费按以下标准计算：

（一）按房屋建筑面积计算，住宅房屋（含宿舍、公寓、工业配套宿舍）按每平方米 40 元给予补助，厂房按每平方米 40 元给予补助，办公按每平方米 40 元给予补助，商业（含擅改商业）按每平方米 60 元给予补助。

（二）被征收人不同意参照搬迁费补助标准的，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）对非政府投资的市政公共设施、管线，给予还建且产权仍归原投资单位的，不予另行补偿。

（四）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。

五、临时安置费

根据 292 号令，本项目临时安置费补偿标准如下：

（一）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。

(二)实行货币补偿的,给予3个月市场租金的临时安置费。

(三)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。

(四)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。

(五)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

经征收人核实,因征收引起停产、停业的,给予停产停业补偿费。按照下列情形及相应标准支付:

(一)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)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。

（三）给予停产停业补偿费的经营性房屋，应同时符合但不限于以下条件：

1.被征收房屋用途经确认为生产经营性房屋或为擅自改变商业房屋；

2.有与被征收房屋同一地址的《工商营业执照》《税务登记证》等经认可的相关经营性证明文件。

七、置业补助

符合产权调换条件的住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，若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。

八、奖励金

被征收人在规定的签约期限内签订补偿协议的，给予不同的奖励，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%。具体奖励标准如下：

（一）第一时段：房屋征收决定公告之日起30日内（含当日）签约，按补偿金额的5%给予奖励。

（二）第二时段：房屋征收决定公告之日起第31日至60日签约，按补偿金额的2.5%给予奖励。

（三）未在房屋征收决定公告之日起60日内（含当日）签约的，不予奖励。

第六章 房屋安置方案

一、产权调换

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。

（四）祖屋

征收原村民所建的祖屋，按照不超过被征收房屋价值的 1.5 倍进行货币补偿。被征收祖屋属于原村民唯一住房的，可以给予建筑面积 480 平方米的产权调换，所建祖屋建筑面积未达到 480 平方米的，被征收人可按产权调换房屋的成本价购足差额部分面积；被征收人选择货币补偿的，以建筑面积 480 平方米的标准，按照被征收房屋的价值予以补偿。祖屋的认定参照我市旧屋村认定的相关规定执行。

二、安置房源

本项目选择产权调换的房屋安置在坝光新村和南澳水头沙社区 01-03 地块。

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，南侧为丰树山学校和规划中的公共服务配套设施，西侧为犁壁山。坝光新村（安置区）总占地面积为 211,496.55 平方米，总建筑面积为 665,660.67 平方米，其中：住宅面积 478,295.6 平方米、商业配套面积 16,966.95 平方米，户型有 60-170 平方米共 7 个类别。截至目前，坝光新村仅剩 60 平方米和 170 平方米两种户型。

水头沙社区 01-03 安置地块位于坪西路西侧，北侧为英管岭，东侧为坪西路，南面为南澳东部酒店，西面为水头沙社区统建楼，总占地面积 29733 平方米。截至目前，该地块正在建设。

因安置小区涉及安置多个项目，本项目被补偿人符合产权调换条件的，严格按照“先签先选”原则进行选房。

三、安置房差价结算

(一) 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；

(二) 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 平方米左右，为保障被征收人的安置需求，应按以下方式结算：

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

2. 被征收房屋建筑面积大于 60 平方米的：

(1) 超出面积在 10 平方米以内（含 10 平方米）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 平方米以上的部分，由被征收人按产权调换房屋的市场价格购买，补缴差价。

第七章 资金概算方案

一、资金来源

本项目所需资金由大鹏新区财政拨付。

二、资金构成

房屋征收补偿资金由直接补偿费、技术支持费、不可预见费、工作经费构成。

（一）直接补偿费：包括房屋及土地补偿费，其他补偿、补助费及奖励金；

（二）技术支持费：是指依据相关政策和规定，由第三方提供技术支持而产生的中介服务费用，包括方案编制费、方案审核费、测绘服务费、测绘复核费、评估服务费、评估督导费、房屋拆除费等费用；

（三）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。按直接补偿费的10%计提；

（四）工作经费：指房屋征收实施机构专项用于房屋征收工作的业务性费用。按直接补偿费的1%计提。

三、概算前提

（一）假设所有权利人均选择货币补偿。

（二）房屋权属情况假设

1.假设未征（转）地上的房屋均属于《决定》第二条规定范围且尚未处理，本次概算暂不考虑应扣减的罚款及地价；

2.假设已征（转）地上的房屋均为转地前建成且转地时未作补偿，本次概算暂不考虑应扣减的基底面积的转地补偿费；

(三) 被征收对象的面积、用途等以前期测绘成果结合对项目前期摸底结果确认，并以此为前提进行估算。

(四) 对于住宅房屋，我们假设被征收人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。

(五) 对于住宅房屋，我们假设房屋中17栋房屋中被征收人均均为非原村民并符合非原村民非商品住宅建设用地标准，计算其补偿价值。

(六) 本概算报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的，相关方对其所提供的资料的真实性承担责任。

(七) 本概算报告结果仅供相关部门申请征收补偿资金参考，不对其他用途负责，其概算价值并非完全等同补偿价值。

(八) 本概算报告全部数据采用电子化表格估算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，最终以合计结果为准。

四、资金概算

(一) 直接补偿费

1. 未完善征(转)手续土地

对于未完善征(转)手续土地，按征收范围内工业公告基准地价的50%，即暂按129元/平方米标准进行概算。根据相关批复文件，本项目未完善征(转)手续土地面积约507.38平方米，则概算金额为： $507.38 \text{ 平方米} \times 146 \text{ 元/平方米} = 74,077 \text{ 元}$ ，最终以实际补偿为准。

2. 永久性房屋

(1) 住宅

根据《市规划国土委关于发布房屋征收补偿基准价格的通

告》，葵涌街道住宅基准价格为 8,600 元/平方米，本次测算中，住宅类房屋按基准价概算，未考虑房屋成新率及相应地价及罚款的扣减。

(2) 住宅配套类房屋

本项目范围内住宅配套房屋现状用途多为杂房，按重置价概算。

(3) 祖屋

按照不超过被征收房屋价值的 1.5 倍进行概算。

经测算永久性房屋补偿总值为 54,746,902 元，详见《永久性房屋资金概算统计表》。

永久性房屋资金概算统计表

序号	物业	栋数	补偿建筑 面积 (m ²)	概算单价 (元/m ²)	概算总额 (元)	备注
1	住宅	15	6075.85	8,600	52,252,310	--
2	祖屋	2	178.72	12,900	2,305,488	--
3	住宅配套	1	118.19	1,600	189,104	--
合计	—	18	6372.76	—	54,746,902	--

3. 临时建筑

根据《深圳市建筑工程消耗量标准》《深圳市安装工程综合价格》及《深圳市建设工程价格信息》，结合本项目结构状况按重置价进行估算，最终以实际补偿为准。经测算，本项目临时建筑补偿费概算总额为 69,701 元，详见《临时建筑物资金概算统计表》。

临时建筑物资金概算统计表

序号	图上编号	建筑名称	投影面积	主要结构	概算单价	概算总额	备注
			(平方米)		(元/m ²)	(元)	
1	B141	阳光雨篷	3.97	--	200	794	--
2		简易棚	5.68	--	300	1,704	--
3		屋面层	36.72	简易棚	300	11,016	--
4	B6	简易房	12.57	--	500	6,285	--
5	B5	简易房	6.70	--	500	3,350	--
6	B40	楼梯间	3.38	混合	1500	5,070	层高 1.98
7	B53	阳光房	57.67	--	600	34,602	h=3-3.59
8		楼梯间	2.92	混合	1500	4,380	--
9	B127	雨篷	5.00	混合	500	2,500	
			134.61	--	--	69,701	--

4. 构筑（附属）物及青苗附着物

构筑（附属）物按重置价进行补偿，青苗根据《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）规定相关标准进行补偿。经测算，构筑（附属）物及青苗附着物的概算总额为 842,406 元，最终以实际补偿金额为准。

5. 室内自行装修装饰

按重置成新价进行补偿。根据《深圳市建筑装饰工程消耗量标准》《深圳市建筑装饰工程综合价格》及《深圳市建设工程价格信息》，结合项目涉及的物业类型、装修特点，结合估价经验，暂按建筑面积住宅及配套 500 元/平方米、祖屋 150 元/平方米进行概算统计。

经测算，本项目室内自行装饰装修概算总额为 3,123,828 元。详见下表：

室内自行装饰装修资金概算统计表

序号	物业	栋数	补偿建筑 面积 (m ²)	概算单价 (元/m ²)	概算总额 (元)	备注
1	住宅	15	6075.85	500	3,037,925	
2	祖屋	2	178.72	150	26,808	
3	住宅配套	1	118.19	500	59,095	
合计	——	18	6372.76	——	3,123,828	

6. 置业补助

(1) 假设所有房屋确权用途均为前期工作资料显示的现状用途。假设本项目范围内 17 栋住宅（不含 1 栋车库）符合非原村民“一户一栋”资格，置业补助建筑面积按每户 150 平方米估算，则置业补助面积 2550 平方米。

以上假设条件不成立或存在变动，以下概算数据需调整。

(2) 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。

具体测算详见下表：

置业补助概算统计表

序号	物业类型	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	安置房平均市场 评估单价 (元/m ²)	置业补助单 价 (元/m ²)	置业补助总价 (元)
1	住宅	2550	——	——	8,000	20,400,000
合计	——	2550		——	——	20,400,000

7. 搬迁费

根据 292 号令规定，按建筑面积计算，住宅房屋、厂房（含工业配套及宿舍）搬迁费补偿标准为 40 元/平方米。

搬迁费概算统计表

序号	物业	栋数	补偿建筑面积 (m ²)	概算单价 (元/m ²)	概算总额 (元)	备注
1	住宅、配套及租屋	18	6372.76	40	254,910	
合计	—	18	6372.76	—	254,910	

8. 临时安置费

实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费补偿。

本区域内同类住宅类房屋市场租金为 20 元/平方米·月。

经测算，本项目临时安置费补偿概算总值为 382,365 元，详见《临时安置资金概算统计表》。

临时安置费概算统计表

序号	物业类型	面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ² ·月)	补偿期 (月)	总价 (元)
1	住宅、租屋及住宅配套	6372.76	20	3	382,365
合计	—	6372.76	—	—	382,365

9. 停产、停业补偿费

根据本方案规定，按市场租金给予 6 个月的一次性租赁经营损失补偿，住宅用途房屋按 20 元/平方米·月的标准给予 6 个月

的一次性租赁经营损失补偿。

经征收人核实，因征收引起停产、停业的，给予停产停业补偿费。假设均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。

经测算，本项目停产、停业补偿费补偿概算总值为764,731元，详见《停产停业适当补偿费资金概算统计表》。

停产停业补偿费概算统计表

序号	物业类型	面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ² ·月)	补偿期 (月)	总价 (元)
1	住宅、祖屋及住宅配套	6372.76	20	6	764,731
合计	--	6372.76	--	--	764,731

10. 奖励金

被征收人在规定时限内签订补偿协议，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：80,658,920元 × 5% = 4,032,946元。最终以实际补偿金额为准。

以上直接补偿费合计为84,691,866元。最终以实际补偿金额为准。

(一) 技术支持费

1. 方案编制费

根据初步概算，本项目方案编制费用为50,000元。

2. 方案审核费

按方案编制费的20%，概算金额为10,000元。

3.测绘服务费

根据初步概算，本项目测绘服务费概算金额为 300,000 元。

4.测绘监理费

按测绘服务费的 20%计算，概算金额为 60,000 元。

5.评估服务费

依据评估服务费收费规范按计价格〔1995〕971号，初步概算，本项目评估服务费为 143,166 元。最终以实际支付金额为准。

6.评估督导费

按评估服务费的 20%计算，概算金额为 28,633 元。最终以实际支付金额为准。

7.建筑拆除费用

按建筑物面积以 120 元/m²计算。

经测算，本项目建筑拆除费用为 764,731 元。

8.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），参照《深圳市龙岗区土地整备专项指挥部会议纪要（6 号）》，本项目社会稳定风险评估费为 80,000 元（最终以实际结算金额为准）。

技术支持费概算合计为 1,436,530 元。

（二）不可预见费

按直接补偿费的 10%计提，概算金额为 8,469,187 元。

（三）工作经费

按直接补偿费的 1%计提，概算金额为 846,919 元。

五、概算汇总

根据本方案相关规定以及计算假设前提，经测算，本项目直接补偿费为 ¥ 84,691,866 元，依据有关政策及行业惯例标准测算得到技术支持费为 1,436,530 元，不可预见费为 8,469,187 元，工作经费为 846,919 元，以上概算费用总计 95,444,502 元。汇总数据详见《溪涌片区城市更新单元（一期）未签约部分房屋征收项目资金概算表》，如下：

溪涌片区城市更新单元（一期）未签约部分房屋征收项目资金概算表

分类	序号	项目名称	工程量(m ²)	概算金额(元)	备注
(一) 直接补偿费用	1	土地补偿费	507.38	74,077	工业基准地价 50%即 129 元/平方米
	2	永久性建筑	6372.76	54,746,902	住宅类 8600 元/平方米，祖屋 12900 元/m ²
	3	临时建筑物	129.61	69,701	根据 292 号令，按重置价补偿
	4	构筑(附属)物	—	842,406	根据 292 号令，按重置价补偿
	5	室内自行装修装饰	—	3,123,828	暂按住宅类 500 元/m ² ，祖屋 150 元/m ²
	6	置业补助	—	20,400,000	根据“292 号令”
	7	搬迁费	—	254,910	根据“292 号令”
	8	临时安置费	—	382,365	根据“292 号令”
	9	停车停业补偿费	—	764,731	根据“292 号令”
	10	奖励金	—	4,032,946	根据“292 号令”
		小计	—	84,691,866	Σ(1-10)
(二) 技术支持费	1	测绘服务费	—	300,000	根据《测绘生产成本费用定额》([2009]17 号)暂定
	2	评估服务费	—	143,166	参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》(计价格[1995]971 号)计算，其中清点费按 10 元/平方米计算。
	3	测绘监理服务费	—	60,000	按测绘服务费用的 20%计取
	4	评估督导服务费	—	28,633	评估复核费用按评估标准收费的 20%计取
	5	方案编制费	—	50,000	本次补偿资金预算总额≤1 亿元，收费 3 万元。
	6	方案审核费	—	10,000	按方案编制费用的 20%计取
	7	建筑物拆除费	6119.71	764,731	按 120 元/平方米概算
	8	社会稳定风险评估费	—	80,000	1 亿元 < 补偿资金预算总额 ≤ 5 亿元，人民币 8 万元
		小计	—	1,436,530	Σ(1-6)
(三) 工作经费	—	—	846,919	根据《深圳市房屋征收资金管理办法》，按直接补偿费用的 1%计算	
(四) 不可预见费	—	—	8,469,187	根据《深圳市房屋征收资金管理办法》，按直接补偿费用的 10%计算	
合计	—	—	95,444,502	(一) + (二) + (三) + (四)	

说明：1、本表概算金额是参照《深圳市房屋征收资金管理办法》概算，并根据相关单位提供的工程量资料及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。

第八章 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 号令等有关法规、政策执行。

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征收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

（一）原村民：是指在公安机关登记在册（截至 2003 年 10 月 29 日）并参加本村劳动分红的原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。

（二）原村民一户：是指原村民划定原农村宅基地或者非农建设用地标准中的“一户”，是原村民的户籍单位。

凡于 2004 年 3 月 31 日前，在公安部门登记分户且已婚的原村民家庭、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。

（三）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中具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润的价格。

（四）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处于同等成新状态下的必要支出及应得利润的价格。

四、评估报告异议的处理方法

被补偿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。被补偿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。

被补偿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。

五、不履行补偿决定的处理

房屋部门与被补偿人在本方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被补偿房屋所有权人不明确的，由房屋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。

因被补偿人不同意评估机构、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 号令确定的评估、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。

被补偿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。

被补偿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补偿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。

六、法律责任

（一）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。

（二）被补偿人提供虚假资料，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。

（三）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

本方案解释权归大鹏新区葵涌办事处。

八、生效和废止

本方案自发布之日起施行，本项目征收安置完毕即废止。

附件 各类房屋补偿方式

表一：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	

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。

表二：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 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 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 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/m ² 罚款—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/m ² 罚款—3 倍公告基准地价		
	原农村集体经济组织所建建楼	经规划国土部门批准建设		产权调换		非商品性质
		未经规划国土部门批准或者超过批准建设		货币补偿：被征收房屋的价值—10%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 ² 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 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、其他企业单位或者非原村民所建	—		被征收房屋的价值—30 元/m ² 罚款—100% 市场评估地价		