

附件 2

深圳市大鹏新区鹏坝通道工程项目 房屋征收补偿方案

编制单位：深圳市大鹏新区大鹏办事处

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：二〇二三年十月

目 录

第一章 总则	- 1 -
一、 目的和依据	- 1 -
二、 原则	- 2 -
三、 适用范围	- 2 -
四、 组织实施主体	- 2 -
五、 补偿方式	- 2 -
六、 补偿内容	- 2 -
七、 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 货币补偿方案标准	- 28 -
一、 土地补偿标准	- 28 -
（一）未完善征（转）补偿手续用地	- 28 -
（二）未建宅基地	- 28 -
二、 房屋补偿标准	- 29 -
（一）取得商品性质房地产权利证书（红本）的住宅房屋	- 29 -
（二）取得非商品性质房地产权利证书（绿本）的住宅房屋	- 29 -
（三）符合原村民“一户一栋”标准房屋	- 30 -
（四）原村民多栋部分房屋	- 31 -
（五）非原村民房屋	- 31 -
（六）华侨房屋	- 31 -
（七）祖屋	- 32 -
（八）非住宅类房屋	- 32 -
三、 其他补偿、补助费用	- 33 -
（一）构筑（附属）物补偿	- 33 -
（二）青苗、花木补偿	- 33 -
（三）室内自行装修装饰补偿	- 33 -
（四）搬迁费	- 34 -

(五) 临时安置费	- 35 -
(六) 停产、停业补偿费	- 35 -
(七) 擅自改为经营性用途适当补偿费	- 36 -
(八) 置业补助	- 36 -
(九) 签约期限及奖励	- 37 -
第四章 安置补偿方案	- 38 -
一、 房屋产权调换原则	- 38 -
二、 安置房源	- 40 -
第五章 资金概算方案	- 42 -
一、 资金来源	- 42 -
二、 资金构成	- 42 -
三、 资金概算	- 43 -
第六章 历史文化资源及古树名木情况	- 53 -
一、 历史文化资源和古树名木概况	- 53 -
二、 古树、名木的保护措施	- 53 -
第七章 附则	- 55 -
一、 本方案未规定情形	- 55 -
二、 特殊情况处理	- 55 -
三、 名词解释	- 55 -
四、 法律责任	- 56 -
五、 方案解释	- 56 -
六、 生效和废止	- 56 -
第八章 附件	- 57 -
附件 1 各类型非商品房货币补偿的计算方式	- 57 -
附件 2 各类未经产权登记房屋的补偿方式	- 58 -
附件 3 中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书	- 59 -

第一章 总则

一、目的和依据

为保障深圳市大鹏新区鹏坝通道工程项目（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《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第 590 号令)、《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》(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》（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）等政策、法规要求，结合大鹏新区和本项目实际情况，制定本方案。

二、原则

本项目补偿工作应当遵循依法征收、公平补偿、决策民主、程序正当、结果公开的原则。

三、适用范围

本方案适用于本项目征收红线范围内的房屋征收补偿工作。

四、组织实施主体

大鹏新区管理委员会负责本项目统筹征收工作，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。

大鹏新区大鹏办事处是本项目的具体实施单位，负责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。

五、补偿方式

根据 292 号令，对补偿住宅房屋，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）地补偿手续用地、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。

六、补偿内容

（一）土地补偿

- 1.未完善征（转）地补偿手续土地；
- 2.未建宅基地。

(二) 房屋补偿 (含已取得的国有土地使用权价值)

- 1.房屋主体;
- 2.室内自行装修装饰补偿;
- 3.搬迁补偿;
- 4.临时安置补偿;
- 5.停产停业损失补偿;
- 6.擅改经营性用途适当补偿;
- 7.构筑 (附属) 物补偿;
- 8.置业补助 (符合产权调换选择货币补偿的房屋);
- 9.奖励。

七、价值时点

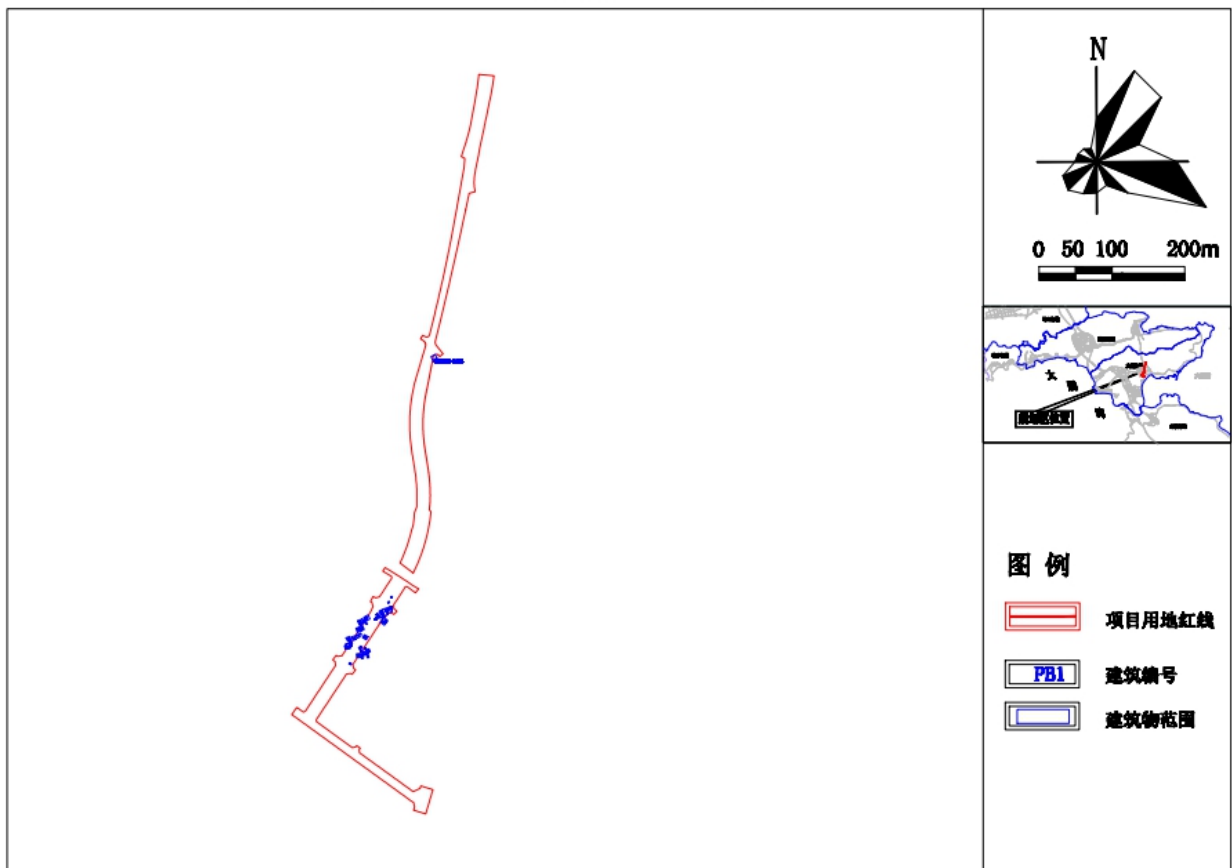
本项目的价值时点以大鹏新区城市更新和土地整备局下发的《鹏坝通道工程项目房屋征收提示》时间为准,即本项目的价值时点为 2023 年 9 月 20 日。

第二章 项目概况

一、征收范围

根据《大鹏新区城市更新和土地整备局关于开展鹏坝通道工程项目征收补偿工作的函》（深鹏城整函〔2023〕601号）、《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第440307202310013号）、《鹏坝通道工程项目房屋征收提示》及结合项目实际情况，鹏坝通道工程项目总用地面积 89500 平方米。项目征收范围详见下图：

鹏坝通道工程项目房屋征收范围图



二、征收规模

（一）土地情况

依据《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 440307202310013 号），结合《市规划和自然资源局大鹏管理局关于商请核查鹏坝通道范围权属性质的复函》（深规划资源鹏函〔2023〕392 号），确定本项目征收范围内面积约为 89500 平方米，其中已完善征（转）补偿手续用地范围面积 64014.54 平方米，未完善征（转）补偿手续用地面积约 25485.46 平方米。

（二）建筑物情况

项目范围内涉及建筑物约 16 栋（其中一栋于 2016 年已补偿并完成拆除），建筑面积约为 3,150.84 平方米（包含已拆除部分面积 854.03 平方米），涉及临时建筑及构筑（附属）物等约 385 项，包括砖墙铁皮顶、门墩、围墙等（以最终测绘数据为准），涉及青苗 2588 棵（其中 441 棵为果树，2147 棵为花木）。具体详见下表：

永久性房屋明细表

序号	测绘编号	名称	结构	工程量	单位	备注
1	PB9	住宅	混合	258.65	m ²	
2	PB7	住宅	混合	204.92	m ²	
3	PB4	非住宅	混合	12.20	m ²	
4	PB5	非住宅	混合	12.42	m ²	
5	PB13	住宅	混合	303.78	m ²	
6	PB23	住宅	混合	16.00	m ²	已剔除 PB3 面积 542.25 m ²
7	PB16	住宅	混合	174.63	m ²	

序号	测绘编号	名称	结构	工程量	单位	备注
8	PB2	住宅	混合	121.70	m ²	
9	PB6	住宅	混合	48.85	m ²	
10	PB17	住宅	混合	121.05	m ²	
11	PB13-5	住宅	混合	8.11	m ²	已剔除 PB13-5、PB13-6、PB13-7 共计面积 116.83 m ²
12	PB1	住宅	混合	384.47	m ²	
13	PB12	住宅	混合	272.94	m ²	已剔除 PB12 面积 12.53 m ²
14	PB11、PB12-1	住宅	混合	58.61	m ²	已剔除 PB12-1 面积 31.20 m ²
15	PB10	住宅	混合	298.48	m ²	已剔除 PB10 面积 98.72 m ²
16	A1	住宅	混合	854.03	m ²	已拆除
合计	——	——	——	3,150.84	——	

临时建（构）筑物明细表

序号	测绘编号	名称或用途	工程量	单位	备注
1	PB9	简易棚	30.10	m ²	
2	PB9-1	简易房	34.03	m ²	
3	PB9-2	简易房	21.93	m ²	含不锈钢架，阳光板顶，地砖地面，铝合金门
4	PB9-3	简易棚	12.99	m ²	
5	G1	围墙	3.43	m ²	
6		围挡	4.75	m ²	铁皮
7	G2	花池	0.42	m ³	
8	G3	花池	0.52	m ³	
9	G4	地砖	8.32	m ²	
10	G5	不锈钢门	6.54	m ²	
11		柱墩	0.81	m ³	
		柱墩贴面	7.73	m ²	大理石
12	G6	花池	0.51	m ³	
13	G7	挡墙	4.78	m ³	
14	G8	花池	2.42	m ³	
15	G9	花池	2.46	m ³	
16	G10	花池	1.32	m ³	
17	G11	不锈钢架	8.42	m ²	
18	G12	花池	1.46	m ³	

19	G13	水泥地	59.80	m ²	厚 0.1m
20	G14	水泥地	151.27	m ²	
21	G15	化粪池	2.00	个	
22	G16	女儿墙	18.06	m ²	包含主体
23	G17	铁丝网	44.16	m ²	
24	G18	铁丝网	65.87	m ²	
25	G19	挡墙	2.95	m ³	
26	G20	洗手台	0.33	m ³	
27	PB7	房屋	0.70	m ²	层高不足 2.2 米部分
28	G1	铁丝网	9.65	m ²	
29		围墙	4.55	m ²	
30	G2	水泥地	31.39	m ²	
31	G3	水池	0.27	m ³	贴瓷
32	G4	地砖	45.51	m ²	
33	G5	不锈钢门	4.92	m ²	
34	G6	柱墩	0.74	m ³	
		柱墩贴面	6.88	m ²	大理石贴面
35	G7	水泥台	0.28	m ³	
36	G8	水泥地	11.41	m ²	
37	G9	水泥涵管	31.25	m	
38	G10	水泥地	74.36	m ²	
39	G11	沙井	2.00	个	
40	G12	化粪池	2.00	个	
41	PB18	简易棚	5.02	m ²	
42	G1	化粪池	10.68	m ³	
43	PB21-G1	碎石地	130.20	m ²	
44	PB19	坍塌房	6.95	m ³	墙宽 0.30 米，高 1.40 米
45	G1	围墙	16.43	m ²	
46	G2	水井	10.00	m	机井，直径 0.1m
47	PB4-1	房屋	—	m ²	层高不足 2.2 米
48	G1	地砖台	0.62	m ³	含贴瓷
49	G2	柱墩	4.58	m ³	
50		围墙 1	1.75	m ²	
51		铁栅栏 1	5.58	m ²	
52		围墙 2	1.75	m ²	
53		铁栅栏 2	5.58	m ²	
54		围墙 3	1.72	m ²	
55		铁栅栏 3	5.51	m ²	
56		围墙 4	1.93	m ²	

57		铁栅栏 4	6.17	m ²	
58		围墙 5	2.19	m ²	
59		铁栅栏 5	6.99	m ²	
60		围墙 6	2.16	m ²	
61		铁栅栏 6	6.90	m ²	
62		围墙 7	1.46	m ²	
63		铁栅栏 7	4.65	m ²	
64		围墙 8	1.46	m ²	
65		铁栅栏 8	4.67	m ²	
66		围墙 9	1.47	m ²	
67		铁栅栏 9	4.68	m ²	
68		围墙 10	1.45	m ²	
69		铁栅栏 10	4.64	m ²	
70		围墙 11	1.77	m ²	
71		铁栅栏 11	5.66	m ²	
72		围墙 12	1.74	m ²	
73		铁栅栏 12	5.55	m ²	
74		围墙 13	1.75	m ²	
75		铁栅栏 13	5.58	m ²	
76		围墙 14	1.76	m ²	
77		铁栅栏 14	5.63	m ²	
78	G3	花池	10.19	m ³	
79	G4	地砖	58.22	m ²	
80	G5	地砖	207.31	m ²	
81	PB5-1	简易棚	10.89	m ²	
82	——	女儿墙	——	m ³	包含主体
83	PB13-1	简易房	17.62	m ²	阳光顶
84	PB13-2	简易房	7.16	m ²	
85	PB13-3	简易房	14.88	m ²	两面借墙
86	PB13-4	简易棚	27.12	m ²	
87	G1	女儿墙	1.06	m ²	包含主体
88	G2	女儿墙	4.15	m ²	
89		太阳能热水器	1.00	m ²	设备
90	G4	不锈钢架	12.87	m ²	
91	G5	水泥地	10.43	m ²	
92	G6	围墙	24.46	m ²	
93	G7	水泥地	5.01	m ²	
94	G8	花池	1.02	m ³	
95	G9	花池	1.09	m ³	

96	G10	围墙	8.06	m ²	贴瓷
97	G11	洗手台	0.44	m ³	
98	G12	花池	0.46	m ³	贴瓷
99	G13	台阶	0.13	m ³	贴瓷
100	G14	花池	0.57	m ³	
101	G15	花池	0.58	m ³	
102	G16	花池	0.48	m ³	
103	G17	花池	0.45	m ³	
104	G18	花池	0.51	m ³	
105	G19	花池	0.51	m ³	
106	G20	围墙	27.48	m ²	贴瓷
107	G21	围墙	3.29	m ²	贴瓷
108		水泥盖板	0.24	m ²	
109	G22	铁门	8.60	m ²	
110	G23	围墙	3.29	m ²	贴瓷
111		水泥盖板	0.24	m ²	
112	G24	围墙	0.68	m ²	贴瓷
113	G25	花池	0.06	m ³	贴瓷
114	G26	花池	0.06	m ³	贴瓷
115	G27	地砖	24.65	m ²	
116	G28	石桌	1.40	m ³	
117	G29	铁丝网	49.14	m ²	
118	G30	水泥地	171.16	m ²	
119	G31	铁门	2.98	m ²	
120	G33	水泥台	9.11	m ³	
121	G34	铁门	1.60	m ²	
122	G35	水泥地	122.53	m ²	
123	G36	铁丝网	100.07	m ²	
124	G37	铁丝网	83.51	m ²	
125	G38	化粪池	6.00	个	
126	PB3-1	简易棚	15.49	m ²	不锈钢加阳光板
127	PB3-2	简易棚	7.26	m ²	不锈钢加铁皮
128	PB3-3	简易房	3.81	m ²	铝合金加铁皮
129	PB3-4	简易棚	16.96	m ²	钢管加铁皮
130	G1	女儿墙	4.43	m ³	包含主体
131		不锈钢栏杆	11.73	m ²	
132		太阳能热水器	1.00	个	设备
133	G2	水泥台	1.94	m ²	贴瓷
134	G3	围墙	2.57	m ²	贴瓷

135	G4	地砖	13.84	m ²	
136	G5	不锈钢门	3.20	m ²	
137	G6	柱墩	0.76	m ³	贴瓷
		柱墩贴面	7.41	m ²	
138	G7	水泥地	34.05	m ²	厚 0.1m
139	G8	挡墙	1.93	m ³	
140	G9	花池	1.25	m ³	
141	G10	台阶	5.41	m ³	
142	G11	围墙	3.28	m ²	贴瓷
143	G12	花池	0.47	m ³	
144	G13	围墙	40.62	m ²	
145	G14	花池	0.81	m ³	
146	G15	挡墙	0.97	m ³	
147	G16	水泥地	11.08	m ²	厚 0.1m
148	G17	花池	32.29	m ³	
149	G18	水泥地	91.85	m ²	厚 0.1m
150	G19	柱墩	0.40	m ³	贴瓷
		柱墩贴面	7.41	m ²	
151	G20	不锈钢门	2.76	m ²	
152	G21	围墙	16.19	m ²	贴瓷
153	G22	台阶	0.46	m ³	贴瓷
154	G23	围墙	2.03	m ²	贴瓷
155	G24	PVC 水管	47.64	m	直径 0.12m
156	G25	沙井	1.00	个	
157	G26	化粪池	3.00	个	
158	PB16	简易房	34.22	m ²	新增 15 平方米
159	PB16-1	简易房	2.00	m ²	
160	G1	花池	0.11	m ³	
161	G2	围墙	2.32	m ²	
162	G3	铁门	3.36	m ²	
163		柱墩	0.67	m ³	贴瓷
164		门墩贴瓷	7.20	m ²	大理石
165	G4	围墙	4.21	m ²	
166	G5	花池	1.68	m ³	
167	G6	花池	0.53	m ³	
168	G7	桌子	1.00	个	
169	G8	花池	2.77	m ³	
170	G9	水泥地	88.81	m ²	厚 0.1m
171	G10	化粪池	2.00	个	实地无法丈量，由业主现场指

					定
172	G11	围墙	13.93	m ²	
173	PB2	简易棚	121.70	m ²	
174	PB6-1	简易房	22.64	m ²	
175	PB6-2	简易棚	12.76	m ²	阳光棚
176	PB6-3	简易棚	4.64	m ²	不锈钢加塑胶板
177	PB6-4	简易棚	21.00	m ²	木结构
178	G1	水泥地	9.94	m ²	厚 0.1m
179	G2	水泥地	6.64	m ²	厚 0.1m
180	G3	大理石桌	1.00	个	
181	G4	花池	0.31	m ³	
182	G5	花池	0.11	m ³	
183	G6	花池	0.33	m ³	
184	G7	花池	0.21	m ³	
185	G8	花池	0.43	m ³	
186	G9	花池	0.42	m ³	
187	G10	花池	0.96	m ³	
188	G11	花池	0.79	m ³	
189	G12	花池	0.92	m ³	
190	G13	水泥地	78.98	m ²	厚 0.1m
191	G14	钢架	16.12	m ²	
192	G15	化粪池	1.00	个	实地无法丈量，由业主现场指定
193	PB17-1	简易棚	4.24	m ²	
194	G1	女儿墙 1	13.46	m ²	包含主体
195		女儿墙 2	17.62	m ²	包含主体
196	G2	水池	0.27	m ³	
197	G3	柱墩	0.79	m ³	
		柱墩贴面	8.11	m ²	贴瓷
198		铁门	7.97	m ²	
199	G4	水泥地	36.31	m ²	
200	G5	围墙	79.21	m ²	
201	G6	地砖	147.79	m ²	
202	G7	柱墩	0.81	m ³	贴瓷
		柱墩贴面	8.22	m ²	贴瓷
203		铁门	6.33	m ²	
204	G8	铁丝网	14.89	m ²	
205	G9	水泥地	61.03	m ²	
206	G10	地砖	3.82	m ²	

207	G11	桌子	2.00	张	
208	G12	铁丝网	31.56	m ²	
209	G13	铁栅栏	58.96	m ²	
210	G14	铁丝网	40.29	m ²	
211	G15	花池	1.24	m ³	
212	G16	水井	10.00	m	
213	G17	铁丝网	52.98	m ²	
214	G18	化粪池	2.00	个	
215	G19	雕塑	2.00	个	石狮
216	G20	花池	1.40	m ³	
217	G21	围墙	13.93	m ²	
218	G1	女儿墙	7.51	m ³	包含主体
219		不锈钢雨棚	7.60	m ²	
220	PB13-7	简易棚	6.80	m ²	新增 6.80 平方米，不予补偿
221	PB1	简易棚	58.98	m ²	木加阳光板
222	PB1-1	简易棚	30.30	m ²	铁皮，含地面贴瓷
223	PB1-2	简易棚	19.97	m ²	不锈钢加塑胶板，含地面贴瓷
224	PB1-3	简易棚	23.44	m ²	木，含地面贴瓷
225	PB1-4	简易棚	25.19	m ²	钢管加铁皮
226	G1	女儿墙	3.54	m ³	包含主体
227		不锈钢栅栏	11.07	m ²	
228	G2	水泥地	71.24	m ²	厚 0.1m
229	G3	围墙	17.69	m ²	
230	G4	水泥地	14.69	m ²	厚 0.1m
231	G5	围墙	43.68	m ²	
232		不锈钢栅栏	22.66	m ²	
233	G6	花池	1.13	m ³	贴瓷
234	G7	花池	0.99	m ³	贴瓷
235	G8	地砖	91.10	m ²	
236	G9	围墙	1.11	m ²	
237		不锈钢栅栏	1.62	m ²	
238	G10	不锈钢门	2.04	m ²	
239	G11	花池	1.79	m ³	贴瓷
240	G12	台阶	2.61	m ³	贴瓷
241	G13	水泥地	58.41	m ²	厚 0.1m
242	G14	化粪池	3.00	个	实地无法丈量，由业主现场指定
243	PB8-4	简易棚	37.46	m ²	钢管加铁皮，新建
244	PB8-5	简易棚	29.52	m ²	钢管加铁皮，新建

245	PB8—6	简易棚	3.85	m ²	铁皮，新建
246	PB8—7	简易棚	14.30	m ²	铁皮，新建
247	PB8—8	简易棚	31.06	m ²	铁皮，新建
248	G1	铁丝网	79.25	m ²	
249		挡墙	1.23	m ³	
250	G2	花池	0.31	m ³	
251	G3	花池	1.13	m ³	
252	G4	铁丝网	14.31	m ²	
253	G5	铁丝网	10.46	m ²	
254	G6	挡墙	0.58	m ³	
255	G7	围墙	2.03	m ²	
256	G8	围墙	0.83	m ²	
257	G9	不锈钢水池	1.00	个	直径 1m
258	G10	花池	0.27	m ³	
259	G11	花池	0.40	m ³	
260	G12	花池	0.08	m ³	贴瓷
261	G13	花池	0.30	m ³	
262	G14	水管	32.10	m	直径 0.03
263	G15	水泥地	119.61	m ²	厚 0.1m
264	G16	花池	8.14	m ³	
265	G17	铁丝网	22.92	m ²	
266	G18	水沟	2.60	m ³	
267	G19	花池	2.67	m ³	
268	G20	水泥地	12.09	m ²	厚 0.1m
269	G21	围墙	0.88	m ²	
270	G22	水泥地	3.93	m ²	厚 0.1m
271	G23	化粪池	3.00	个	实地无法丈量，由业主现场指定
272	——	水管	34.23	m	直径 0.02
273	G1	围墙	66.01	m ²	马赛克
274		挡墙	11.85	m ²	砖砌
275	G2	花池	0.80	m ³	贴瓷
276	G3	铁门	8.86	m ²	
277		柱墩	1.60	m ³	
		柱墩贴瓷	11.42	m ²	马赛克
278	G4	花池	4.26	m ³	贴瓷
279	G5	围墙	32.04	m ²	马赛克
280		挡墙	5.75	m ²	砖砌
281	G6	围墙	24.40	m ²	马赛克

282		挡墙	2.55	m ²	石砌
283	G7	围墙	15.71	m ²	
284	G8	水池	54.75	m ³	
285		假山	74.68	T	锥形，孔隙率 0.4
286	G9	梁 1	4.55	m ³	钢筋混凝土
287		梁 2	2.47	m ³	钢筋混凝土
288		水泥地 1	55.77	m ²	厚 0.06m
289		水泥地 2	19.82	m ²	厚 0.1m
290		柱墩	0.83	m ³	
291		底座平台	30.35	m ²	
292	G10	水池	4.90	m ³	
293		假山	3.66	T	锥形，孔隙率 0.4
294	G11	填土方	633.46	m ³	
295	PB12-4	简易棚	32.65	m ²	
296	PB12-5	简易房	1.50	m ²	
297	G1	不锈钢架	39.95	m ²	
298	G2	女儿墙	18.15	m ²	包含主体
299	G3	养龟池	1.36	m ³	
300	G4	水池	7.31	m ³	含贴瓷
301		假山	2.87	T	锥形，孔隙率 0.2
302	G5	围墙	12.69	m ²	
303		不锈钢栅栏	31.72	m ²	
304	G6	花池	0.36	m ³	
305	G7	水池	28.18	m ³	含贴瓷
306		假山	69.09	T	圆柱形，孔隙率 0.2
307	G8	铁门	8.00	m ²	
308		柱墩	0.70	m ³	
		柱墩贴瓷	7.04	m ²	大理石
309	G9	围墙	24.84	m ²	贴瓷，含瓷花尊
310		不锈钢栅栏	20.48	m ³	
311	G10	花池	1.20	m ³	
312	G11	花池	1.22	m ³	
313	G12	花池	0.76	m ³	
314	G13	水泥地	115.08	m ²	
315	G14	化粪池	3.00	个	
316	G15	围墙	6.30	m ²	
317	G16	水泥地	3.51	m ²	
318	G17	铁门	2.24	m ²	
319	G18	不锈钢栅栏	18.81	m ²	

320	G19	围墙	15.86	m ²	
321	G20	石桌	1.00	个	
322		石凳	5.00	个	
323	G21	地砖	7.30	m ²	
324	G22	石凳	1.00	个	
325	G23	水泥地	49.20	m ²	
326	G24	水泥地	82.87	m ³	
327	G25	花池	1.46	m ³	
328	G26	排污管	18.71	m	
329	G27	围墙	76.98	m ²	贴瓷，含瓷花尊
330		不锈钢栅栏	71.28	m ²	
331	G28	花池	66.92	m ³	花圃
332	G29	排污管	10.03	m	
333	0.00	铁皮雨棚	6.12	m ²	
334	PB11-1	房屋	2.10	m ²	
335	PB11-2	简易房	8.26	m ²	
336	PB11-3	简易房	18.00	m ²	
337		雨棚	16.29	m ²	铁皮
338	PB11-4	简易房	5.26	m ²	
339	PB11-5	房屋	1.38	m ²	
340	G1	挡墙	12.72	m ²	砖砌
341	G2	挡墙	1.92	m ²	砖砌
342	G3	挡墙	1.24	m ²	砖砌
343	G4	水泥台	0.81	m ³	
344	G5	台阶	1.13	m ³	
345	G6	水泥台	0.78	m ³	
346	G7	铁门	2.90	m ²	镀锌铁
347	G8	挡墙	6.15	m ²	砖砌
348		铁丝网	48.38	m ²	
349	G9	水泥地	192.46	m ²	
350	G10	化粪池	1.00	个	
351	PB10-1	简易棚	34.64	m ²	
352	PB10-2	简易棚	211.76	m ²	
353	PB10-3	简易房	29.10	m ²	
354	PB10-4	简易房	1.71	m ²	
355	G1	围墙	18.96	m ²	
356	G2	水池	0.32	m ³	
357	G3	水池	0.48	m ³	
358	G5	围墙	2.00	m ²	

359	G6	柱墩	1.77	m ³	
360		铁门	13.50	m ²	
361	G7	围墙	9.48	m ²	
362	G8	水沟	16.76	m ³	
363	G9	化粪池	2.00	个	
364	G10	围墙	1.80	m ²	
365	G11	水泥地	4.02	m ²	
366	G12	水泥地	210.40	m ²	
367	PB14-G1	柱墩 1	0.35	m ³	钢筋混凝土
368		柱墩 2	0.69	m ³	钢筋混凝土
369		地梁 1	0.33	m ³	钢筋混凝土
370		地梁 2	0.33	m ³	钢筋混凝土
371		地梁 3	0.32	m ³	钢筋混凝土
372		地梁 4	0.45	m ³	钢筋混凝土
373		地梁 5	0.08	m ³	钢筋混凝土
374		地梁 6	0.32	m ³	钢筋混凝土
375		地梁 7	0.32	m ³	钢筋混凝土
376	PB14-G2	柱墩 1	0.93	m ³	钢筋混凝土
377		柱墩 2	0.30	m ³	钢筋混凝土
378		地梁 1	0.32	m ³	钢筋混凝土
379		地梁 2	0.33	m ³	钢筋混凝土
380		地梁 3	0.34	m ³	钢筋混凝土
381		地梁 4	0.31	m ³	钢筋混凝土
382		地梁 5	0.08	m ³	钢筋混凝土
383		地梁 6	0.09	m ³	钢筋混凝土
384		地梁 7	0.31	m ³	钢筋混凝土
385		地梁 8	0.32	m ³	钢筋混凝土

果树明细表

序号	名称	级别	冠幅 (m)	数目 (棵、墩、亩)	备注
1	木瓜	二级	2≤D<3	2	
2	木瓜	三级	1≤D<2	3	
3	葡萄			0.030	占地约 20 m ²
4	龙眼	五级	9	1	
5	龙眼	六级	10.5	1	
6	龙眼	三级	3≤D<5	10	

7	龙眼	二级	$1 \leq D < 3$	3	
8	龙眼	四级	$5 \leq D < 7$	4	
9	木瓜	四级	$3 \leq D < 5$	1	
10	龙眼	四级	$5 \leq D < 7$	1	园区内
11	龙眼	二级	$1 \leq D < 3$	2	园区内
12	龙眼	三级	$3 \leq D < 5$	2	园区内
13	黄皮	三级	$2 \leq D < 3$	1	
14	柚子	四级	$3 \leq D < 5$	1	
15	橘子树	三级	$2 \leq D < 3$	1	
16	柠檬	三级	$2 \leq D < 3$	1	
17	石榴树	四级	$D \geq 3$	1	
18	龙眼	五级	8.50	1	
19	荔枝	三级	$3 \leq D < 5$	6	优质
20	龙眼	二级	$1 \leq D < 3$	2	
21	荔枝	四级	$5 \leq D < 7$	4	优质
22	龙眼	三级	$3 \leq D < 5$	6	
23	龙眼	四级	$5 \leq D < 7$	4	
24	荔枝	二级	$1 \leq D < 3$	4	
25	龙眼	五级	8.30	1	
26	龙眼	五级	8.20	2	
27	龙眼	五级	9.50	2	
28	龙眼	六级	10.20	2	
29	桔子	三级	$2 \leq D < 3$	2	
30	龙眼	五级	7.50	3	
31	荔枝	五级	8.00	1	优质
32	荔枝	五级	7.80	2	优质
33	荔枝	五级	8.50	1	优质
34	荔枝	五级	7.00	2	优质
35	龙眼	四级	$5 \leq D < 7$	4	
36	龙眼	三级	$3 \leq D < 5$	4	
37	荔枝	三级	$3 \leq D < 5$	1	优质
38	龙眼	五级	7.5	1	
39	龙眼	二级	$1 \leq D < 3$	2	
40	龙眼	五级	8.0	1	
41	龙眼	六级	12.50	1	
42	竹子	——	——	3	大
43	树菠萝	三级	$2 \leq D < 3$	1	
44	荔枝	四级	$3 \leq D < 5$	1	
45	菠萝	——	——	0	3 棵占地约 3 m ²

46	芒果	二级	$1 \leq D < 2$	4	
47	梅子	——	$1 \leq D < 2$	3	
48	橘子	——	$1 \leq D < 2$	2	
49	竹子	——	——	2	大墩
50	龙眼	四级	$5 \leq D < 7$	3	
51	龙眼	四级	$5 \leq D < 7$	1	
52	木瓜	三级	$2 \leq D < 3$	1	
53	枇杷	四级	$3 \leq D < 5$	1	
54	芒果	——	$D \geq 500$	6	
55	荔枝	——	$500 \leq D < 700$	44	优质
56	荔枝	——	900	2	优质
57	荔枝	——	$300 \leq D < 500$	6	优质
58	荔枝	——	1150	1	优质
59	龙眼	——	$500 \leq D < 700$	18	
60	芒果	——	120	4	
61	番荔枝	——	350	1	
62	龙眼	——	1000	1	
63	柑橘	220	150	3	
64	枇杷	230	160	3	
65	火龙果	——	——	0.015	占地约 10 m ²
66	龙眼	——	$500 \leq D < 700$	5	
67	木瓜	——	500	2	
68	树菠萝	——	150	1	
69	香蕉	——	——	2	大墩
70	荔枝	——	$500 \leq D < 700$	6	优质
71	龙眼	——	$500 \leq D < 700$	10	
72	龙眼	——	$300 \leq D < 500$	2	
73	黄皮	——	300	5	
74	芒果	——	150	2	
75	番荔枝	——	120	13	
76	龙眼	六级	11	1	
77	龙眼	六级	12.2	1	
78	龙眼	六级	10.2	1	
79	龙眼	三级	$3 \leq D < 5$	7	
80	荔枝	四级	$5 \leq D < 7$	1	优质
81	荔枝	五级	8.2	1	优质
82	荔枝	三级	$3 \leq D < 5$	2	优质
83	龙眼	四级	$5 \leq D < 7$	5	
84	龙眼	五级	8.7	1	

85	龙眼	六级	10.0	1	
86	木瓜	二级	$1 \leq D < 2$	4	
87	菠萝蜜	三级	$2 \leq D < 3$	2	
88	枇杷	三级	$2 \leq D < 3$	3	
89	菠萝蜜	二级	$1 \leq D < 2$	1	
90	荔枝	二级	$1 \leq D < 2$	2	
91	木瓜	三级	$2 \leq D < 3$	1	
92	柚子	三级	$2 \leq D < 3$	1	
93	菠萝蜜	五级	≥ 5	1	
94	荔枝	五级	8.5	1	优质品种
95	龙眼	四级	$5 \leq D < 7$	1	
96	龙眼	三级	$3 \leq D < 5$	1	
97	木瓜	三级	$2 \leq D < 3$	1	
98	龙眼	四级	$5 \leq D < 7$	1	
99	荔枝	二级	$1 \leq D < 3$	3	
100	柚子	三级	$2 \leq D < 3$	2	
101	黄皮	四级	$D \geq 3$	1	
102	树葡萄	五级	$D \geq 5$	1	
103	枇杷	四级	$3 \leq D < 5$	1	
104	番荔枝	四级	$3 \leq D < 5$	1	
105	橙子	四级	$D \geq 3$	1	
106	柿子	三级	$2 \leq D < 3$	1	
107	柿子	四级	$3 \leq D < 5$	2	
108	龙眼	四级	$5 \leq D < 7$	9	
109	枇杷	五级	$D \geq 5$	2	
110	荔枝	二级	$1 \leq D < 3$	1	
111	树葡萄	四级	$3 \leq D < 5$	1	
112	龙眼	三级	$3 \leq D < 5$	2	
113	杨梅	五级	$D \geq 5$	1	
114	龙眼	五级	8.50	1	
115	杨梅	三级	$2 \leq D < 3$	1	
116	树葡萄	三级	$2 \leq D < 3$	1	
117	黄皮	二级	$1 \leq D < 2$	4	
118	树菠萝	四级	$3 \leq D < 5$	1	
119	龙眼	六级	11.20	1	
120	荔枝	三级	$3 \leq D < 5$	1	
121	龙眼	三级	$3 \leq D < 5$	2	
122	黄皮	四级	$D \geq 3$	1	
123	树菠萝	四级	$3 \leq D < 5$	1	

124	桔子	三级	$2 \leq D < 3$	1	
125	芒果	五级	1000	1	
126	竹子	大墩	——	1	
127	柚子	五级	800	1	
128	龙眼	四级	$5 \leq D < 7$	37	
129	龙眼	五级	9.30	4	
130	荔枝	四级	$5 \leq D < 7$	10	
131	荔枝	五级	8.40	2	
132	番石榴	四级	3.50	3	
133	木瓜	四级	3.00	10	
134	黄皮	四级	3.60	2	
135	树菠萝	三级	2.00	2	
136	番荔枝	三级	2.50	1	
137	杨梅	五级	5.50	1	
138	黄皮	三级	2.20	8	
139	枇杷	五级	6.80	1	
140	橄榄	五级	12.00	1	
141	龙眼	二级	1.80	1	
142	木瓜	一级	0.90	1	
143	黄皮	四级	5.20	4	
144	芒果	五级	6.20	1	
145	柚子	三级	2.40	2	
146	柠檬	四级	4.00	4	
147	树菠萝	五级	5.00	4	
148	莲雾	四级	3.00	1	
合计		——	——	441.045	

备注：其中 0.045 的数量为火龙果及葡萄的亩数。

花木明细表

序号	名称	苗高 (cm)	冠幅 (cm)	胸径/地径 (cm)	盆径 (cm)	数目 (棵、墩、 盆)	备注
1	九里香	250	130			2	
2	桂花	270	200			5	

3	茶树	110	90			4	
4	芦荟	50	30			1	
5	牡丹	40	40			4	
6	发财树	180	80			1	景观
7	茶树	40	40			3	
8	牛油果	120	50			1	
9	小叶榄仁	140	120			1	
10	桂花	110	60			1	
11	黑檀	100	80			10	造型
12	小叶黄杨	160	120	8	——	1	造型
13	罗汉松	250	100	8	——	1	造型
14	罗汉松	220	160	10	——	4	造型
15	勒杜鹃	200	150		——	1	园区内
16	罗汉松苗	40	20		——	30	
17	黄金叶苗	30	20		——	302	
18	盆栽	——	——	——	30	46	室内盆栽已计算搬迁
19	罗汉松			5		1	
20	盆栽	40	40			10	计算搬迁
21	罗汉松				——	20	
22	相思	1200	450	44	——	1	
23	盆景竹					1	丛
24	富贵竹					1	丛
25	米仔兰	120	40			15	
26	木麻黄		1040	40		1	
27	盆栽	——	——	——	30	1	果树范围内盆栽，不计算搬迁
28	木麻黄	1300	350	35	——	8	
29	桉树	1100	300	30	——	4	
30	樟树	800	700	10		20	
31	樟树	600	500	8		44	
32	小樟树	120	80			260	
33	朱蕉	150	90			162	
34	九里香	300	150		2	4	
35	罗汉松	400	150	5	——	9	
36	桂花	250	180	5	——	2	
37	铁树		150		20	1	
38	茶花				——	5	
39	樟树	1100		35	——	2	

40	樟树	1000		50	——	1	
41	紫薇树	55		6	——	2	
42	盆栽	——	——	——	30	17	
43	罗汉松	230	180	10	——	6	带造型
44	罗汉松	400	250	15	——	1	二分支，带造型
45	罗汉松	350	299	12	——	2	造型
46	罗汉松	200	140	10	——	7	造型
47	罗汉松	200	140	8	——	7	造型
48	罗汉松	320	250	15	——	1	造型
49	土沉香	450	200	8	——	2	
50	桂花	150	100		——	1	
51	发财树	450	140	22	——	1	
52	发财树	460	120	18	——	1	
53	土沉香	300	50	4	——	3	
54	土沉香	350	120	10	——	1	
55	九里香	130	100		——	1	
56	桂花	150	60		——	1	
57	盆栽	——	——	——	30	16	
58	芋头	——	——	——	——	69	
59	九里香	150	80	——	——	47	
60	阴香	180	90	1	——	134	
61	罗汉松	180	60	1	——	2	
62	罗汉松	100	40	1	——	83	
63	茶树	350	180	3	——	1	
64	九节树	180	100	1	——	115	
65	桉树	1200	350	35	——	2	
66	木麻黄	1100	350	35	——	1	
67	木麻黄	1200	370	40	——	4	
68	苦楝树	850	450	65	——	1	
69	九里香	180	160	——	——	10	
70	阴香	700	420	25	——	1	
71	秋枫	270	130	2	——	6	
72	桉树	1200	270	35	——	6	以下为红线外青苗
73	木麻黄	1100	200	30	——	2	
74	九里香	180	79	——	——	10	
75	血桐	650	310	10	——	4	
76	大叶相思	1150	640	40	——	1	
77	罗汉松	150	70	3	——	5	

78	罗汉松	150	80	4	——	1	
79	罗汉松	120	50	1.5	——	6	
80	罗汉松	140	60	2	——	1	
81	释迦果	250	240		——	1	
82	盆栽	——	——	——	30	48	
83	罗汉松			8	——	1	
84	沉香			5	——	1	
85	盆栽	——	——	——	30	1	
86	勒杜鹃	300	300		——	1	
87	桂花	160	200		——	2	
88	罗汉松	250	300	12	——	1	
89	罗汉松	300	320	10	——	1	
90	富贵竹	60	200		——	20	
91	富贵竹	40	60		——	10	
92	罗汉松	160	280	10	——	1	
93	黑樟	140	250		——	11	
94	发财树	160	450	6	——	2	
95	黄花梨	300	500	10	——	1	
96	黄花梨	120	260	4	——	1	
97	黄花梨	300	520	12	——	1	
98	罗汉松	220	350	16	——	2	
99	罗汉松	200	320	12	——	1	
100	罗汉松	100	280	8	——	14	
101	罗汉松			10	——	9	
102	鸡蛋果	500	800	25	——	3	
103	罗汉松			15	——	7	
104	鸡蛋果	380	450	13	——	1	
105	九里香		160	4	——	6	
106	罗汉松				——	80	
107	人参果	420	450	13	——	1	
108	黑樟	80	120		——	1	
109	罗汉松	100	120	5	——	3	
110	铁树	350	400	30	——	2	
111	罗汉松			6	——	4	
112	沉香		850	18	——	1	
113	沉香			14	——	6	
114	沉香			10	——	16	
115	沉香			6	——	43	
116	大王椰	400	600	50	——	2	

117	木棉	600	1300	70	——	1	
118	樟树	450	900	26	——	1	
119	勒杜鹃	420	560		——	1	
120	发财树	350	660	17	——	5	
121	发财树	300	600	8	——	1	
122	樟树	500	750	32	——	1	
123	桑树	120	160	6	——	1	
124	沉香	300	60	12	——	1	
125	凤凰木	500	950	35	——	1	
126	木棉	700	1300	82	——	1	
127	枫树	130	300	4	——	1	
128	万紫千红	250	450	8	——	1	
129	九里香		150		——	15	
130	山竹	120	250	2	——	1	
131	罗汉松	60	260	10	——	1	
132	杜鹃	400	600		——	1	
133	散尾竹	350	200	4	——	4	
134	菩提树	700	350	25	——	1	
135	榕树	800	400	40	——	2	
136	九里香	240	120	2	——	1	
137	血桐	650	350	25	——	11	
138	血桐	600	300	20	——	6	
139	土蜜树	850	700	35	——	3	
140	朴树	750	450	20	——	2	
141	垂叶榕	850	650	32	——	1	
142	金含欢	450	350	15	——	12	
143	罗汉松	500	250	13	——	1	
144	刺葵	400	300	20	——	2	
145	罗汉松	250	150	5	——	3	
146	榕树	200	310	12	——	1	
147	桂花			8	——	1	
148	含笑花			4	——	4	
149	金银花	250	250		——	1	
150	塔树			30	——	1	
151	叶子花			6	——	1	
152	富贵竹	40			——	45	
153	仙人掌	170		8	——	1	
154	芦苇	50	70		——	1	
155	罗汉松	350	320	10	——	2	

156	大王椰			45	——	1	
157	冬青	160	80	7	——	3	
158	香樟	600	250	10	——	1	
159	造型罗汉松	350	360	15	——	20	
160	造型罗汉松	350	360	15	——	10	
161	夹竹桃			20	——	1	
162	灰莉			26	——	10	
163	艳山姜		200		——	5	
164	鸟巢蕨		50		——	2	
165	黄花梨		220	8	——	3	
166	盆栽			10	——	31	
167	虎尾兰				——	40	
合计		——	——	——	——	2147	

(三) 红线范围内现状图



建筑物



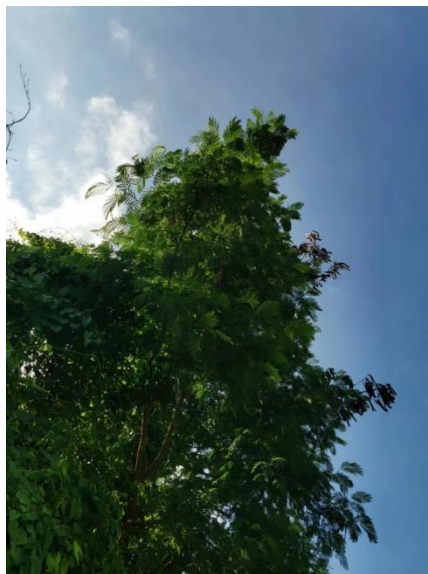
临时建筑及构筑（附属）物



临时建筑及构筑（附属）物



果树



花木

第三章 货币补偿方案标准

一、土地补偿标准

（一）未完善征（转）补偿手续用地

依据《大鹏新区城市更新和土地整备重点项目 2023 年第六次推进会议纪要》第三条的会议精神：会议原则同意将该项目涉及的未征转土地按照《大鹏新区“先整备后统筹”工作规程》（试行）程序，纳入拟申报立项的鹏城社区利益统筹项目，由办事处与社区按照现行标准先行签订征转地补偿协议。如该利益统筹项目在规定的时间内完成实施方案审批，上述转地补偿款则由社区退还政府，土地补偿纳入利益统筹项目里解决；如该利益统筹项目在规定的时间内未完成实施方案的审批，该地块不再纳入利益统筹范围，该地块则视为已完善征转补偿手续国有用地。

现行征（转）地标准参照《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）补偿手续用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）未建宅基地

属于原村民未开发建设的宅基地，每宗宅基地以建筑面积 480 平方米的标准，按照 100% 住宅用地公告基准地价予以货币补偿。

对于存在外卖的宅基地，参照《深圳市龙岗区土地整备工作

联席会议纪要》（2013 年第 1 次纪要）的会议精神，按原村民宅基地的标准 50%进行计算。

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《大鹏新区大鹏街道住宅用地基准地价图》《大鹏新区大鹏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统一分别定为 902 元/平方米及 260 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 8,900 元/平方米。

3.非商品房屋主体补偿价格，参照 292 号令规定扣减相关费用后确定。

4.本项目安置房的建造成本暂按 6000 元/平方米计算（最终以实际为准）。

（一）取得商品性质房地产权利证书（红本）的住宅房屋被补征收人商品性质房屋，选择货币补偿的，按房屋补偿基准价格或按市场评估价进行补偿。

（二）取得非商品性质房地产权利证书（绿本）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

房地产权利证书的住宅房屋（绿本）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二有关规定给予货币补偿；

2.被征收人为非原村民的，被征收人选择货币补偿的，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二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书记载的面积进行货币补偿，被补偿房屋的价值扣减 10%的公告基准地价进行补偿。

（三）符合原村民“一户一栋”标准房屋

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.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。

2.超出 480 平方米的部分，按照本方案附件二有关规定给予

货币补偿。

（四）原村民多栋部分房屋

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。

（五）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.房屋建筑面积在150平方米以内的部分，按被补偿房屋的价值扣减100元/平方米罚款及100%公告基准地价进行补偿。

2.房屋建筑面积在150平方米以外的部分，按被补偿房屋的价值扣减150元/平方米罚款及3倍公告基准地价进行补偿。

（六）华侨房屋

对原籍华侨（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房屋的补偿标准按 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“一户多栋”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。

（七）祖屋

1.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，被征收人选择货币补偿的，以建筑面积 480 平方米的标准，按照被补偿房屋的价值予以补偿。

2.坍塌祖屋的基底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。

（八）非住宅类房屋

1.原农村集体经济组织继受单位所建的生产经营性、商业办公类建筑，位于非农建设用地范围内的，按照被补偿房屋的价值扣减 10 元/平方米的罚款以及扣减 10%公告基准地价进行补偿；位于非农建设用地范围外的，按照被补偿房屋的价值扣减 20 元/平方米的罚款以及扣减 100%公告基准地价进行补偿。

2.原村民、其他企业单位或者非原村民所建的生产经营性、

商业办公类建筑，按照被补偿房屋的价值扣减 30 元/平方米的罚款以及 100%市场评估地价进行补偿。

三、其他补偿、补助费用

（一）构筑（附属）物补偿

对房屋以外的构筑物、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。

（二）青苗、花木补偿

1.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。亦可根据实际情况报请新区城市更新和土地整备工作领导小组审议以市场评估价买断予以补偿。

2.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。

3.果树青苗的补偿标准按《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，并结合原《龙岗区城市化转地领导小组工作会议纪要》（龙岗区城市化转地领导小组文件〔2005〕272号）规定，龙眼与一般品种荔枝的补偿标准统一在原来补偿标准的基础上上调 20%。

（三）室内自行装修装饰补偿

原则上室内自行装修装饰按照住宅类 500 元/平方米、商业类 500 元/平方米、工业厂房类 300 元/平方米的标准进行补偿，

协商不成的，按以下方案实施：

1.按照评估确定的重置成新价给予补偿。

2.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，应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 号令，本项目搬迁费补偿如下：

1.按被永久性建筑物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（含擅改商）	60 元/m ²

2.被征收人不同意参照搬迁费用标准的，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、机械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。

3.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。

4.住宅或者生产经营性房屋，被征收人以期房产权调换或者

经被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

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。

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。

因征收人的责任，延长过渡期限的，应当自逾期之日起增发临时安置费，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%。

2.实行货币补偿的，给予3个月市场租金的临时安置费。

3.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。

（六）停产、停业补偿费

根据292号令，结合项目所在地区实际情况，本项目停产、

停业补偿费补偿如下：

能提供与决定发布日期间隔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个月的一次性经营损失补偿。

征收合法经营性房屋引起停产、停业的，根据被补偿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，按前三年的月平均税后利润给予6个月税后利润补偿；不能提供利润证明的，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。

（七）擅自改为经营性用途适当补偿费

产权性质为非经营性用途或者工业用途房屋，未经国土规划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再给予擅改商业适当补偿费。

擅改商业适当补偿费计算标准为： $(\text{现经营性用途房屋市场租金} - \text{原用途房屋市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times \text{营业执照与评估价值时点间隔月份}$ （不足1个月的按1个月，最长按36个月）进行计算。

（八）置业补助

参照292号令：住宅房屋的被征收人选择货币补偿，但被补偿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提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格的，房屋部门应

当将该价差部分作为置业补助支付给被征收人，其中，符合产权调换的房屋及原村民符合“一户多栋”中的一栋且建筑面积不超过 150 平方米部分给予适当置业补助，同时总补偿单价不应超过安置房的市場评估价。本项目原村民的置业补助标准为 9500 元/平方米，非原村民的置业补助标准为 8500 元/平方米。

（九）签约期限及奖励

本项目的签约期限为自征收决定作出并公布之日起 20 天内签订补偿协议。

被征收人在规定的时限内签订补偿协议、按期腾空、交付房屋的，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。

第四章 安置补偿方案

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。

商品性质住宅房屋选择产权调换的，以不低于原房屋套内建筑面积进行产权调换。

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：

（一）已办理产权登记的房屋（绿本）

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利证书的住宅房屋，以住宅房屋的房地产权利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。

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书记载的面积进行产权置换。

（二）未经产权登记的房屋

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；被搬迁房屋未建足 480 平方米的，不足 480 平方米的面积差部分，由被征收人按安置房成本价格标准购买。

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。

（三）祖屋

1.祖屋属于原村民唯一自建住房的。对选择产权调换的，可以给予建筑面积 480 平方米的产权调换，建筑面积不足 480 平方

米的，被征收人按产权调换房屋的成本价购足差额部分面积。

2.祖屋属于原村民非唯一自建住房的。补偿标准参照祖屋货币补偿标准。

二、安置房源

（一）安置房基本情况

本项目选择产权调换的房屋拟安置在坝光新村（安置区）。坝光新村（安置区）位于丰树山路西侧，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 平方米，总建筑面积 665660.67 平方米，其中住宅面积为 478295.6 平方米，商业配套面积 16966.95 平方米。户型有 60-170 平方米共 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，严格按照“先签先选”原则进行选房。

（二）安置房结算

1.关于产权调换房屋建筑面积不足被征收房屋建筑面积的问题

不足部分按货币补偿价补偿（扣减罚款后的片区指导价+置业补助，即安置房市场评估价）。

2.关于产权调换房屋建筑面积超出被征收房屋建筑面积的问题

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，建议按以下方式结算：

①被征收房屋建筑面积小于 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。

第五章 资金概算方案

一、资金来源

根据《深圳市 2023 年城市更新和土地整备计划》，本项目已纳入 2023 年度市级财政承担的房屋征收常规项目续建项目中，即本项目资金来源为市级房屋征收资金。

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

包含未完善征（转）补偿手续用地、宅基地、建筑物、构筑物、地上附着物、室内自行装修装饰、因征拆造成的搬迁、临时安置、停产、停业补偿费、擅自改为经营性用途适当补偿等其他补偿补助费用、置业补助及奖励金等。

（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协商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、社会稳定风险评估、房屋拆除、清理清运等费用。

（3）工作经费

指房屋征拆实施机构专项用于开展房屋补偿工作的业务性费用。工作经费按直接补偿费的 1%计提。

（4）不可预见费

指因政策、事实、技术等不可控因素，无法在房屋征拆预算方案中明确，但在房屋补偿实施过程中确须支付给补偿对象的费

用，本项目不可预见费需包含古树名木保护所需要的费用。不可预见费按直接补偿费的 10%计提。

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作假设条件，经测算，本项目资金概算总额为 97,387,227 元，大写人民币玖仟柒佰叁拾捌万柒仟贰佰贰拾柒元整（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.土地

（1）未完善征（转）补偿手续用地

对于未完善征（转）补偿手续用地，按征收范围内平均工业公告基准地价的 50%进行修正后给予补偿，即 130 元/平方米标准进行概算，本项目未完善征（转）补偿手续用地面积约 25485.46 平方米，扣除房屋基底面积 1448.24 平方米，实际需转地面积 24037.22 平方米（最终以实际补偿为准）。

由此测算本项目土地补偿概算总值为 3,124,839 元，最终以实际补偿为准。

（2）未建宅基地

根据前期调查，本项目存在 5 块未建宅基地，即未建宅基地面积为 500 平方米。

概算面积为 500 平方米，依据 306 号文的核算标准测算，宅基地概算总值=面积×住宅公告基准地价×4.8=500 平方米×902 元/平方米×4.8=2,164,800 元。

2.房屋

（1）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，本项目涉及需补偿建筑物 15 栋，面积约 2296.81 平方米，其中住宅（2272.19 m²）暂按 8900 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，非住宅（24.62 m²）按重置价进行概算，依据前期摸底核查，该项目存在 7 栋住宅满足“一户一栋”条件，涉及未建足部分面积 2586.88 平方米。具体概算详见下表：

永久性建筑物概算明细表

序号	测绘编号	名称	结构	建筑面积 (m ²)	未建足部分面积 (m ²)	单位	概算单价 (元/单位)	概算总价 (元)	备注
1	PB9	住宅	混合	258.65	221.35	m ²	8,900	4,272,000	原村民“一户一栋”
2	PB7	住宅	混合	204.92	0.00	m ²	8,900	1,823,788	非原村民
3	PB4	非住宅	混合	12.20	0.00	m ²	2,000	24,400	
4	PB5	非住宅	混合	12.42	0.00	m ²	2,050	25,461	
5	PB13	住宅	混合	303.78	0.00	m ²	8,900	2,703,642	原籍原地华侨
6	PB23	住宅	混合	16.00	464.00	m ²	8,900	4,272,000	原村民“一户一栋”，已剔除 PB3 面积 542.25 m ²
7	PB16	住宅	混合	174.63	305.37	m ²	8,900	4,272,000	原村民“一户一栋”
8	PB2	住宅	混合	121.70	358.30	m ²	8,900	4,272,000	原村民“一户一栋”
9	PB6	住宅	混合	48.85	431.15	m ²	8,900	4,272,000	原村民“一户一栋”
10	PB17	住宅	混合	121.05	358.95	m ²	8,900	4,272,000	原村民“一户一栋”
11	PB13-5	住宅	混合	8.11	0.00	m ²	8,900	72,179	原村民“一户多栋”，已剔除 PB13-5、PB13-6、

序号	测绘编号	名称	结构	建筑面积 (m ²)	未建足部分面积 (m ²)	单位	概算单价 (元/单位)	概算总价 (元)	备注
									PB13-7 共计面积 116.83 m ²
12	PB1	住宅	混合	384.47	0.00	m ²	8,900	3,421,783	原籍原地华侨
13	PB12	住宅	混合	272.94	0.00	m ²	8,900	2,429,166	原籍原地华侨, 已 剔除 PB12 面积 12.53 m ²
14	PB11 、 PB12 -1	住宅	混合	58.61	447.76	m ²	8,900	4,506,693	原村民“一户一 栋”, 已剔除 PB12-1 面积 31.20 m ² (两 栋房屋)
15	PB10	住宅	混合	298.48	0.00	m ²	8,900	2,656,472	原籍原地华侨, 已 剔除 PB10 面积 98.72 m ²
合计	——	——	——	2296.81	2586.88	——	——	43,295,584	

3.其他补偿、补助费

(1) 临时建(构)筑物补偿

临时建(构)筑物包括简易房、水泥地、围墙、花池等, 暂按 1,317,614 元进行概算(最终以实际补偿金额为准)。

(2) 青苗

青苗包括果树及花木, 依据前期清点数据概算, 果树暂按 479,035 元进行概算, 花木暂按 508,748 元进行概算, 合计青苗概算金额为 987,783 元(最终以实际补偿金额为准)

(3) 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，非住宅类房屋室内自行装修装饰按 300 元/平方米进行概算，则概算金额为： $2272.19 \text{ 平方米} \times 500 \text{ 元/平方米} + 24.62 \text{ 平方米} \times 300 \text{ 元/平方米} = 1,143,481$ （最终以实际补偿金额为准）。

（4）搬迁费

本项目涉及需补偿建筑物 15 栋，面积约 2296.81 平方米，其中 2272.19 平方米现状用途为住宅（该部分有 443.08 平方米存在擅改商），另有 24.62 平方米的非住宅，住宅/非住宅搬迁费按 40 元/平方米概算，擅改商按 60 元/平方米概算，则概算金额为： $1853.73 \text{ 平方米} \times 40 \text{ 元/平方米} + 443.08 \text{ 平方米} \times 60 \text{ 元} = 100,734$ 元（最终以实际补偿金额为准）。

（5）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 28 元/平方米·月进行概算，则概算金额为： $2272.19 \text{ 平方米} \times 28 \text{ 元/平方米} \cdot \text{月} \times 3 \text{ 个月} = 190,864$ 元（最终以实际补偿金额为准）。

（6）停产、停业补偿费

本项目涉及 443.08 平方米建筑物存在擅改商，停产、停业补偿费按 6 个月，一层临街商业市场租金约为 50 元/㎡·月，民宿的市场租金约为 35 元/㎡·月概算。则概算资金为：一层临街商业面积 \times 一层商业租金 \times 6 个月 + 民宿面积 \times 民宿租金 \times 6 个月 = $58.61 \text{ 平方米} \times 50 \text{ 元/平方米} \cdot \text{月} \times 6 \text{ 个月} + 384.47 \text{ 平方米} \times 35 \text{ 元/平方米} \cdot \text{月} \times 6 \text{ 个月} = 98,322$ 元。

（7）擅改商适当补偿费

本项目涉及 443.08 平方米建筑物存在擅改商，擅改商适当

补偿费按 36 个月，住宅市场租金约为 28 元/平方米，一层临街商业市场租金约为 50 元/㎡·月，民宿的市场租金约为 35 元/㎡·月概算。则概算资金为：一层临街商业面积 ×（一层商业租金-住宅租金）× 36 个月+民宿面积 ×（民宿租金-住宅租金）× 36 个月=58.61 平方米 ×（50-28）元/平方米·月 × 36 个月+384.47 平方米 ×（35-28）元/平方米·月 × 36 个月=143,305 元。

（8）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，原村民、原籍原地华侨暂按 9500 元/平方米给予置业补助，非原村民暂按 8500 元/平方米给予置业补助，未建足部分需扣减 6000 元/平方米的安置房建造成本。测算具体详见下表（最终以实际补偿金额为准）。

置业补助概算表

序号	测绘编号	名称	工程量	单位	概算单价 (元/单位)	概算总价 (元)	备注
1	PB9	住宅	258.65	㎡	9,500	2,457,175	原村民“一户一栋”
		未建足部分	221.35	㎡	3,500	774,725	
2	PB7	住宅	204.92	㎡	8,500	1,275,000	非原村民
3	PB13	住宅	303.78	㎡	9,500	2,885,910	原籍原地华侨
4	PB23	住宅	16.00	㎡	9,500	152,000	
		未建足部分	464.00	㎡	3,500	1,624,000	
5	PB16	住宅	174.63	㎡	9,500	1,658,985	原村民“一户一栋”
		未建足部分	305.37	㎡	3,500	1,068,795	
6	PB2	住宅	121.70	㎡	9,500	1,156,150	原村民“一户一栋”
		未建足部分	358.30	㎡	3,500	1,254,050	

序号	测绘编号	名称	工程量	单位	概算单价 (元/单位)	概算总价 (元)	备注
7	PB6	住宅	48.85	m ²	9,500	464,075	原村民“一户一栋”
		未建足部分	431.15	m ²	3,500	1,509,025	
8	PB17	住宅	121.05	m ²	9,500	1,149,975	原村民“一户一栋”
		未建足部分	358.95	m ²	3,500	1,256,325	
9	PB13-5	住宅	8.11	m ²	9,500	77,045	原村民“一户多栋”， 已剔除 PB13-5、 PB13-6、PB13-7 共计 面积 116.83 m ²
10	PB1	住宅	384.47	m ²	9,500	3,652,465	原籍原地华侨
11	PB12	住宅	272.94	m ²	9,500	2,592,930	原籍原地华侨，已剔除 PB12 面积 12.53 m ²
12	PB12-1	住宅	32.24	m ²	9,500	306,280	原村民“一户一栋”， 已剔除 PB12-1 面积 31.20 m ²
		未建足部分	447.76	m ²	3,500	1,567,160	
13	PB10	住宅	298.48	m ²	9,500	2,835,560	原籍原地华侨，已剔除 PB10 面积 98.72 m ²
合计	——	——	4777.78	—	——	29,717,630	

(9) 奖励金

根据 292 号令第四十三条“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部门确定，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%”的规定，本概算奖励按上述补偿费总额的 5% 概算。

概算金额为：82,284,956 元 × 5% = 4,114,248 元（最终以实际补偿金额为准）。

以上直接补偿费合计为 86,399,204 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》（深鹏查违更新整備办〔2020〕5号）等相关规定结合已签订合同确定。

1. 方案编制费

根据概算，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》（深鹏查违更新整備办〔2020〕5号）等，本项目的评估费用暂定为 128,000 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： $128,000 \text{ 元} \times 20\% = 25,600 \text{ 元}$ （最终以实际结算金额为准）。

5. 社会稳定风险评估费

初步估算，本项目的社会稳定风险评估费 50,000 元（最终以实际支付金额为准）。

6. 测绘费

根据测绘合同，本项目测绘费用暂定为 175,788 元（最终以实际结算金额为准）。

7.测绘监理费

测绘监理费按测绘费用的 20%计取，概算金额为：175,788 元 $\times 20\% = 35,158$ 元（最终以实际结算金额为准）。

8.房屋拆除、清理清运费

按需拆除建筑物面积以 450 元/平方米概算。则建筑拆除费用为： $2296.81 \text{ m}^2 \times 450 \text{ 元/m}^2 = 1,033,565$ 元（最终以实际结算金额为准）。

以上技术支持费合计为 1,484,111 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： $86,399,204 \text{ 元} \times 1\% = 863,992$ 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，无法在房屋征拆预算方案中明确，但在房屋补偿实施过程中确须支付给补偿对象的费用。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 10%计提。即概算金额为： $86,399,204 \text{ 元} \times 10\% = 8,639,920$ 元（最终以实际补偿金额为准）。

综上，本项目的资金概算总计为 97,387,227 元，大写人民币玖仟柒佰叁拾捌万柒仟贰佰贰拾柒元整（最终以实际补偿金额为准），详见下表：

深圳市大鹏新区鹏坝通道工程项目房屋征收补偿方案

资金概算表

序号	补偿项目			概算面积	补偿金额	备注
				(m ²)	(元)	
一	直接补偿费	土地	未完善征转手续用地	24,037.22	3,124,839	暂按工业公告基准地价的 50%进行概算
			宅基地	500.00	2,164,800	依据 306 号文概算
		房屋	建筑物	2,296.81	20,272,352	住宅暂按房屋补偿基准价格 8900 元/m ² 概算，未考虑房屋成新及相应地价及罚款的扣减；非住宅按重置价概算
			未建足部分面积	2,586.88	23,023,232	“一户一栋”未建足部分面积暂按房屋补偿基准价格 8900 元/m ² 概算
		其他补偿、补助	临时建（构）筑物	——	1,317,614	按照测绘数据初步概算
			青苗	——	987,783	依据前期清点数据概算
			室内自行装修装饰	2,296.81	1,143,481	住宅类房屋按 500 元/m ² 概算，非住宅类房屋按 300 元/m ² 概算
			搬迁费	2,296.81	100,734	住宅类/非住宅类搬迁费按 40 元/m ² 概算，擅改商按 60 元/m ² 概算
			临时安置费	2,272.19	190,864	暂按 3 个月，市场租金约为 28 元/m ² ·月概算，非住宅为配套建筑，不予概算
			停产停业补偿费	443.08	98,322	一层商业市场租金约为 50 元/m ² ·月概算，民宿市场租金按 35 元/m ² ·月概算
			擅改商适当补偿费	443.08	143,305	暂按最高 36 个月概算
			置业补助	2,190.90	20,663,550	原村民暂按 9500 元/m ² 给予、非原村民暂按 8500 元/m ² 概算
			置业补助（未建足部分）	2,586.88	9,054,080	原村民暂按 9500 元/m ² 概算，未建足部分需扣减建安成本 6000 元/m ²
		奖励金	——	4,114,248	按实际支付给补偿对象费用的 5%概算	
	小计					86,399,204
二	技术支持费	方案编制费	—	30,000	依据《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	
		方案复核费	—	6,000		

		评估费	—	128,000	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， 有合同部分按合同价格。
		评估督导费	—	25,600	
		社会稳定风险评 估费	—	50,000	
		测绘费	—	175,788	
		测绘监理费	—	35,158	
		房屋拆除、清理清 运费	—	1,033,565	
小计				1,484,111	—
三	工作经费	—	—	863,992	按直接补偿费的 1%计提
四	不可预见费	—	—	8,639,920	按直接补偿费的 10%计提
资金概算总额				97,387,227	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 历史文化资源及古树名木情况

一、历史文化资源和古树名木概况

根据《市规划和自然资源局大鹏管理局关于商请核查鹏坝路施工范围内历史建筑及古树名木情况的复函》（深规划资源鹏函〔2023〕406号），本项目涉及登记在册的古树名木3棵，核查范围不涉及历史建筑保护范围、市规划和自然资源局下发的历史建筑和历史风貌区调查对象库、市规划和自然资源局下发的历史建筑和历史风貌区调查对象。

根据《大鹏新区文化广电旅游体育局关于核查鹏坝路施工范围内文物情况的复函》，该施工范围内不涉及登记在册的不可移动文物。

二、古树、名木的保护措施

本项目中涉及古树名木的土地按照现状进行土地入库,并按照以下相关法律、法规及政策对古树名木进行保护。

关于古树名木保护，根据《深圳经济特区绿化条例》规定：古树名木树冠垂直投影线外五米范围内为古树名木保护范围，建设工程影响古树名木生长的，必须提出避让和保护措施。一是在开发建设时，应充分预留古树保护空间,在编制项目设计方案时，同步编制古树保护方案，保护方案应请古树专家提供科学指导意见并通过专家评审后方可实施，并在工程实施过程中严格落实古树保护方案要求。二是后续在红线范围内，如发现疑似后备古树资源的线索，及时报市规划和自然资源局组织专家核实。规划国土部门审查建设工程规划设计方案时，根据需要征询绿化行政主管部门意见，由绿化行政主管部门对建设工程范围内是否存在古

树名木,以及是否采取了有效的避让和保护措施予以核查并出具意见。该部分工作所产生的费用在项目不可预见费中列支。

第七章 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。原村民中已婚或年满 30 周岁未婚的（特区外截至 2004 年 3 月 31 日）可以认定为一户。“一栋”：在一块宅基地（用地约 200-300 m²，投影面积约 80-120 m²）建一栋房屋。

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、 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。

五、 方案解释

本方案由深圳市大鹏新区大鹏办事处负责解释。

六、 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。

第八章 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 m²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 m²的部分	符合“两规”处理条件		被征收房屋的价值-20 元/m²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/m²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/m²-2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/m²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 m²的部分		产权调换：缴纳 100 元/m²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/m²-100%公告基准地价	
		超过建筑面积 150 m²的部分		被征收房屋的价值-150 元罚款/m²-3 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/m²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/m²罚款-100%公告基准地价	
	原村民、其他企业单位或者非原村民	——		被征收房屋的价值-30 元/m²罚款-100%市场评估地价	


附件3 中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书

中华人民共和国
建设项目
用地预审与选址意见书

用字第 440307202310013 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 2023年07月18日



基本情况	项目名称	鹏坝通道工程
	项目代码	2014-440300-53-01-701233
	建设单位名称	深圳市交通公用设施建设中心
	项目建设依据	已批准项目建议书，依据文件名称：深圳市人民政府关于鹏坝通道工程项目建议书的批复，批准文号：深发改〔2014〕2040号
	项目拟选位置	葵涌街道、大鹏街道
	拟用地面积 (含各地类明细)	项目地面部分拟用地总面积89500平方米，其中农用地64842平方米（耕地18803平方米，园地3309平方米，林地25160平方米，其他农用地17570平方米），建设用地23072平方米，未利用地1586平方米，图斑漏0平方米。不占用基本农田。
拟建设规模	鹏坝通道工程北起环鹏路，南至坝底路，全长约5.9公里，道路等级为城市主干道，双向4车道	
附图及附件名称 附件一：选址范围图 附件二：用地预审选址要求		
<div>遵守事项</div> <div>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据。 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。</div>		