

大鹏新区葵涌办事处上洞新村城市更新单元 项目未签约部分房屋征收补偿方案

(2)

编制单位：深圳市大鹏新区葵涌办事处

审核单位：深圳市大鹏新区住房和建设局

编制时间：二〇二四年三月

目 录

第一章 总则	- 3 -
一、目的和依据	- 3 -
二、原则	- 4 -
三、适用范围	- 4 -
四、组织实施主体	- 4 -
五、补偿方式	- 4 -
六、补偿内容	- 5 -
七、价值时点	- 5 -
第二章 项目概况	- 6 -
一、征收范围	- 6 -
二、征收规模	- 7 -
第三章 货币补偿方案标准	- 10 -
一、空地补偿标准	- 10 -
二、房屋补偿标准	- 10 -
三、其他补偿、补助费用	- 14 -
第四章 安置补偿方案	- 20 -
一、房屋产权调换原则	- 20 -
二、安置房源	- 22 -
第五章 资金概算方案	- 25 -

一、资金来源	- 25 -
二、资金构成	- 25 -
三、资金概算	- 26 -
第六章 历史文化资源及古树名木情况	- 33 -
一、历史文化资源和古树名木概况	- 33 -
二、古树、名木的保护措施	- 33 -
第七章 附则	- 34 -
一、本方案未规定情形	- 34 -
二、特殊情况处理	- 34 -
三、名词解释	- 34 -
四、法律责任	- 35 -
五、方案解释	- 35 -
六、生效和废止	- 36 -
第八章 附件	- 37 -
附件一 各类型非商品房货币补偿的计算方式	- 37 -
附件二 各类未经产权登记房屋的补偿方式	- 38 -

第一章 总则

一、目的和依据

根据《深圳经济特区城市更新条例》（2020年12月30日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第四十六次会议通过）第三十六条：城中村合法住宅、住宅类历史违建部分，已签订搬迁补偿协议的物业权利人人数占比不低于百分之九十五的，可以参照前款规定由区人民政府对未签约住宅类房屋依法实施征收。为保障大鹏新区葵涌办事处上洞新村城市更新单元未签约部分房屋征收项目（以下简称“本项目”）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未签约部分房屋征收的补偿工作。

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，新区住房和建设局负责指导房屋和土地补偿安置工作，并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、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，对住宅房屋的补偿，被征收人可以选择货币补偿、产权调换或两者相结合的补偿方式。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）空地补偿

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

七、价值时点

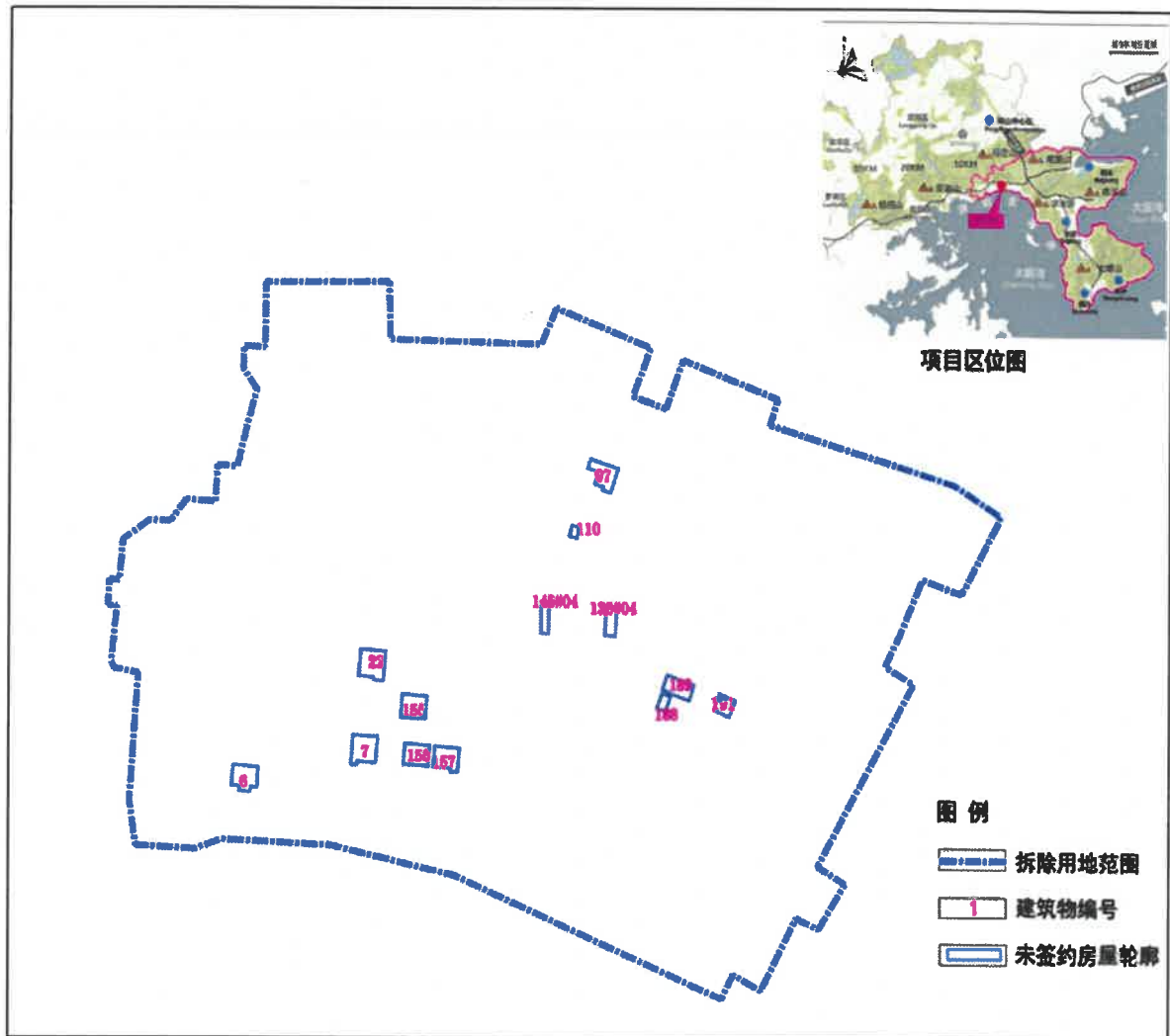
本项目的价值时点为房屋征收决定公告之日。

第二章 项目概况

一、征收范围

本项目位于大鹏新区葵涌办事处上洞新村城市更新单元范围内，根据大鹏新区葵涌办事处上洞新村城市更新单元拆除范围，本次拟实施房屋征收未签约部分房屋共计13栋，房屋建筑面积共计2,471.92平方米。项目征收范围详见下图：

大鹏新区葵涌办事处上洞新村城市更新单元项目未签约部分房屋征收范围图



二、征收规模

（一）土地情况

根据前期核查结果，本项目暂不涉及土地征转情况，后续若存在空地补偿根据《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）及相关规定执行。

（二）建筑物情况

本项目范围内涉及永久性建筑13栋，建筑面积共计2,471.92平方米，其中：红本房屋共计1栋，建筑面积共计369.97平方米；绿本房屋共计6栋，建筑面积共计1,173.18平方米；未办理产权登记房屋6栋，建筑面积共计928.77平方米。具体详见下表：

上洞新村城市更新项目未签约房屋基本情况

序号	门牌号	编号	建筑面积（平方米）	业主类型
1	上洞村1-21号	189#	107.37	香港居民（无产权）
2	上洞村15-1号	191#	84.40	
3	上新二巷1-3号	7#	457.50	原村民（无产权）
4	——	188#	21.45	原村民（集体建设用地使用证）
5	上新四巷1号	22#	438.13	原村民（绿本）
6	上洞村34号	97#	163.45	原村民（集体建设用地使用证）
7	——	110#	5.57	
8	上洞村1-33号	145#04	76.66	原村民（集体建设用地使用证）
9	上新东三巷1号	155#	369.97	非原村民（红本）
10	上新东二巷1号	156#	229.28	非原村民（绿本）
11	上新东二巷2号	157#	244.21	非原村民（绿本）

序号	门牌号	编号	建筑面积(平方米)	业主类型
12	上新一巷1号	6#	235.90	非原村民
13	——	133#04	38.03	
合计			2,471.92	

(三) 红线范围内房屋现状图





第三章 货币补偿方案标准

一、空地补偿标准

根据《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）：房屋征收涉及下列空地的，按以下标准补偿：

（一）属于原村民未开发建设的宅基地的，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。

二、房屋补偿标准

本项目中涉及的补偿价格标准为：

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一为 1,211 元/平方米，工业用地基准地价为 291 元/平方米。

2.被征收房屋（包含未经产权登记、绿本、红本）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（含土地使用权价值）。若后续评估机构评估确定的价格高于房屋征收补偿基准价格，权利人可选择市场评估价格作为补偿基准价。

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 6,000 元/平方米计算（最终以审定的评估报告为准）。

（一）取得商品性质房地产权利证书（红本）的住宅房屋

被征收人选择货币补偿的，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

权利证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，未建足 480 平方米部分需扣减成本价后予以补偿。

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。

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。

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。

（三）室内自行装修装饰补偿

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

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（含擅自改商）	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。

4.被征收人可选择征收人提供的周边同类型房屋（由征收人在项目需要实施时统一租赁）或坝光新村安置房等临时过渡。

（六）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场评估价。本项目置业补助标准暂定为 8400 元/平方米。

（七）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：

1.能提供与价值时点发布日期间隔 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.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。

(八)擅自改变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.能提供与价值时点发布日期间隔3年以上的工商营业执照的，补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金}-\text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅自改变部分建筑面积} \times 36 \text{ 月} (\text{即 } 3 \text{ 年})$ 。

2.能提供与价值时点发布日期间隔不到3年的工商营业执照的，补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金}-\text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅自改变部分建筑面积} \times \text{间隔月份} (\text{不足 } 1 \text{ 个月的按 } 1 \text{ 个月计算})$ 。

(九)签约期限及奖励

本项目签约期限为两个月（60天），被征收人在规定的签约期限内签订补偿协议及腾空交房的，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：

1.第一时段：房屋征收决定公告之日起45日内（含当日）签约及腾空交房的，按补偿金额的5%给予奖励。

2.第二时段：房屋征收决定公告之日起第 46 日至 60 日签约及腾空交房的，按补偿金额的 2.5%给予奖励。

3.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调换。

（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安置在坝光新村和南澳 01-03 地块（南澳畔湾花园）。

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 211,496.56 平方米，土地性质为划拨用地，总建筑面积为 671,429.02 平方米，其中：住宅面积 478,941.32 平方米、商业配套面积 17,432.32 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、120 平方米、170 平方米三种户型。

南澳 01-03 地块（南澳畔湾花园）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 29,281.75 平方米，土地性质为国有已出让用地，户型有 45-120 平方米共 6 个类别。

本项目选择产权调换的房屋安置按就近、公平公正原则，优先选择坝光新村（安置区）。被补偿人符合产权调换条件的，严格按照“先签先选，红换红，绿换绿”原则进行选房。

另根据《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）第四条：征收非商品性质房地产以及未经产权登记的建筑，在依法给予产权调换并办理安置房的初始登记后，符合以下条件的，可申请安置房转为商品性质房地产：

1.原村民按照非商品住宅建设用地标准给予产权调换的安置房以及对原农村集体经济组织统建住宅给予产权调换的安置房，按照签订征收补偿协议时公告基准地价的10%补缴地价；

2.非原村民给予产权调换的安置房，在初始登记满10年后，按照签订征收补偿协议时公告基准地价的50%补缴地价。

（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45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 45 平方米的，原则上就近置换 45 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 45 平方米的：超出面积在 10 平方米以内的部分（含 10 平方米），由被征收人按产权调换房屋的建设成本价购买，补缴差价；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评估价格购买，补缴差价。

第五章 资金概算方案

一、资金来源

本项目所需资金由大鹏新区财政拨付。

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。

（一）直接补偿费

包含未完善征（转）补偿手续用地、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、临时安置等其他补偿补助费用、置业补助及奖励金等。

（二）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、测绘、测绘监理、评估、评估督导、社会稳定风险评估、房屋拆除等费用。

（三）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。

（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需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 45,675,083 元，大写人民币肆仟伍佰陆拾柒万伍仟零捌拾叁元整（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）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 13 栋，面积约 2,471.92 平方米，其中住宅（2,433.89 平方米）暂按 8600 元/平方米进行测算，祖屋（38.03 平方米）暂按 12,900 元/平方米进行测算，建筑面积 ≤ 7 平方米按重置价 2500 元/平方米测算，未考虑房屋成新及相应地价及罚款的扣减，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 64.37 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	建筑面积 (㎡)	未建足部分 面积 (㎡)	单位	概算单价 (元/单位)	概算总价 (元)	备注
1	189#	住宅	107.37	——	㎡	8,600	923,382	香港居民(无产权)
2	191#	住宅	84.4	——	㎡	8,600	725,840	香港居民(无产权)
3	7#	住宅	457.5	22.50	㎡	8,600	4,128,000	原村民(无产权)
4	188#	住宅	21.45	——	㎡	8,600	184,470	原村民(集体土地 建设用地使用证)
5	22#	住宅	438.13	41.87	㎡	8,600	4,128,000	原村民(绿本)
6	97#	住宅	163.45	——	㎡	8,600	1,405,670	原村民(集体土地 建设用地使用证)
7	110#	住宅	5.57	——	㎡	2,400	13,925	
8	145#04	住宅	76.66	——	㎡	8,600	659,276	原村民(集体土地 建设用地使用证)
9	155#	住宅	369.97	——	㎡	8,600	3,181,742	非原村民(红本)
10	156#	住宅	229.28	——	㎡	8,600	1,971,808	非原村民(绿本)
11	157#	住宅	244.21	——	㎡	8,600	2,100,206	非原村民(绿本)
12	6#	住宅	235.9	——	㎡	8,600	2,028,740	非原村民
13	133#04	祖屋	38.03	——	㎡	12,900	490,587	
合计	——	——	2,471.92	64.37	——	——	21,941,646	

2.其他补偿、补助费

(1) 临时建(构)筑物及青苗补偿

临时建(构)筑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。经前期核查,由于本项目不涉及临时建(构)筑物及青苗,本次不计算。

(2) 室内自行装修装饰的补偿

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 500 元/平方米进行概算统计，则概算金额为： $2,471.92 \text{ 平方米} \times 500 \text{ 元/平方米} = 1,235,960 \text{ 元}$ （最终以实际补偿金额为准）。

（3）搬迁费

本项目涉及需补偿建筑物 13 栋，面积约 2,471.92 平方米，现状用途为住宅，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，则概算金额为： $2,471.92 \text{ 平方米} \times 40 \text{ 元/平方米} = 98,877 \text{ 元}$ （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： $2,471.92 \text{ 平方米} \times 20 \text{ 元/平方米} \cdot \text{月} \times 3 \text{ 个月} = 148,316 \text{ 元}$ （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 8,400 元/平方米给予置业补助，未建足部分需扣减 6,000 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(㎡)	概算单价 (元/㎡)	概算总值(元)	备注
1	189#	住宅	107.37	8,400	901,908	香港居民
2	7#	住宅	457.5	8,400	3,843,000	原村民
		未建足部分	22.5	2,400	54,000	
3	22#	住宅	438.13	8,400	3,680,292	原村民
		未建足部分	41.87	2,400	100,488	
4	155#	住宅	369.97	8,400	3,107,748	非原村民(红本)
5	156#	住宅	150	8,400	1,260,000	非原村民
6	157#	住宅	150	8,400	1,260,000	非原村民
7	6#	住宅	150	8,400	1,260,000	非原村民
合计	——	——	——	——	15,467,436	

(6) 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：38,893,435 元 × 5% = 1,944,612 元（最终以实际补偿金额为准）。

以上直接补偿费合计为 40,836,847 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.测绘费

根据测绘合同，本项目测绘费用暂定为 76,600 元（最终以实际结算金额为准）。

4.测绘监理费

测绘监理费按测绘费用的 20%计取，概算金额为： $76,600 \text{ 元} \times 20\% = 15,320 \text{ 元}$ （最终以实际结算金额为准）。

5.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）等计取，本项目的评估费用暂定为 140,219 元（最终以实际结算金额为准）。

6.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： $140,219 \text{ 元} \times 20\% = 28,044 \text{ 元}$ （最终以实际结算金额为准）。

7.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）。

以上技术支持费合计为 346,183 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： $40,836,847 \text{ 元} \times 1\% = 408,368 \text{ 元}$ （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需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： $40,836,847 \text{ 元} \times 10\% = 4,083,685 \text{ 元}$ （最终以实际补偿金额为准）。

综上，本项目的资金概算总计为 45,675,083 元，大写人民币肆仟伍佰陆拾柒万伍仟零捌拾叁元整（最终以实际补偿金额为准），详见下表：

大鹏新区上洞新村城市更新单元项目未签约部分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
				(m²)	(元)	
一	直接补 偿费	房屋	建筑物	2471.92	21,388,064	住宅暂按房屋补偿基准价格 8,600 元/m²概算； 祖屋暂按房屋补偿基准价格 12,900 元/m²概算， 未考虑房屋成新及相应地价及罚款的扣减；
			未建足部分 面积	64.37	553,584	“一户一栋”未建足部分面积暂按房屋补偿基 准价格 8600 元/m²概算
			室内自行装 修装饰	2471.92	1,235,960	按 500 元/m²概算
			搬迁费	2471.92	98,877	住宅类/非住宅类搬迁费按 40 元/m²概算
			临时安置费	2471.92	148,316	暂按 3 个月，市场租金约为 20 元/m²·月概算
			置业补助	1822.97	15,312,948	暂按 8400 元/m²概算
			置业补助(未 建足部分)	64.37	154,488	暂按 8400 元/m²概算，未建足部分需扣减建安 成本 6000 元/m²
			奖励金	——	1,944,612	按实际支付给补偿对象费用的 5%概算
小计					40,836,847	—
二	技术支持费	方案编制费	—	30000	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	—	6000		
		测绘费	—	76,600		
		测绘监理费	—	15,320		
		评估费	—	140,219		
		评估督导费	—	28,044		
		社会稳定风 险评估费	—	50,000		
小计					346,183	—
三	工作经费	—	—	408,368	按直接补偿费的 1%计提	
四	不可预见费	—	—	4,083,685	按直接补偿费的 10%计提	
资金概算总额					45,675,083	一、二、三、四项费用之和

说明：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协助核查上洞新村城市更新单元项目未签约部分房屋涉及古树名木及历史文化资源相关情况的复函》及前期调查，用地范围不涉及登记在册的古树名木及古树后续资源。

根据《大鹏新区文化广电旅游体育局关于协助核查上洞新村城市更新单元未签约部分房屋涉及文物保护的复函》及前期调查，项目范围内相关房屋不涉及已公布不可移动文物。

二、古树、名木的保护措施

本项目中若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，保护方案应邀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。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他情形，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葵涌办事处负责解释。

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	

附件二 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
				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	
--	------------------	----	--	--