

附件2

大鹏新区鹏毅南路工程项目房屋征收补偿安置方案



房屋征收部门：深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局

实施单位：深圳市大鹏新区大鹏办事处

编制时间：二〇二二年五月

目录

第一章总则	1
一、目的和依据	1
二、实施主体	1
三、适用范围	2
四、征收补偿方式	2
五、征收补偿内容	2
六、不予补偿范围	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
第三章历史文化资源及古树名木情况	9
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	15
一、临时建（构）筑物	15
二、青苗果树	15
三、室内自行装修装饰补偿费	15
四、搬迁费	15
五、临时安置费及过渡期限	16
六、停产、停业补偿费	17
七、擅改商业用途的适当补偿费	18
八、置业补助	18
九、奖励金	18
第六章房屋安置方案	20
一、产权调换	20
二、安置房源	22
三、安置房差价结算	22
第七章资金概算方案	23
一、资金来源	23
二、资金构成	23

三、概算前提	23
四、资金概算	24
五、概算汇总	31
第八章附则	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、评估报告异议的处理方法	35
五、不履行补偿决定的处理	35
六、法律责任	36
七、方案解释	36
八、生效和废止	37
附件	38

第一章 总则

一、目的和依据

为确保大鹏新区鹏毅南路工程项目（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）（下称“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》（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，制定鹏毅南路工程项目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

进行研究决策，深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局是本次房屋征收的房屋征收部门，负责指导房屋和土地补偿安置工作，保障工作顺利推进。

深圳市大鹏新区大鹏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以及房屋征收部门委托实施的其他房屋征收和补偿工作，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鹏毅南路工程项目征收红线范围内的房屋征收补偿工作。

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。除本方案另有规定外，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费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、擅改经营性用途适当补偿及置业补助等。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、不予补偿范围

（一）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；

（二）自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，对增加部分将不予补偿：

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。

七、价值时点

本项目的评估价值时点为房屋征收决定公告发布之日。

第二章 项目概况

一、征收范围

本项目位于大鹏新区大鹏办事处，根据《大鹏新区城市更新和土地整备局关于加快推进大鹏新区鹏毅南路、创富路工程项目征收补偿工作的函》（深鹏城整函〔2022〕99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440307202210002号），本项目总用地面积为21,144.82平方米。本项目范围涉及石桥头城市更新项目和布锦、新屋园城市更新项目两个城市更新项目，其中509.12平方米位于石桥头城市更新范围内，6,812.99平方米位于布锦、新屋园城市更新范围内。



大鹏新区鹏毅南路工程征拆项目位置示意图

二、征收规模

根据前期核查结果，本项目范围内未完善征（转）手续面积约 10,834.27 平方米。涉及永久性建筑约 42 栋，建筑面积约为 9,285.92 平方米，其中住宅 30 栋，建筑面积约 8,144.85 平方米，祖屋 11 栋，建筑面积约 727.57 平方米，工业配套 1 栋，建筑面积约 413.50 平方米；临时建筑 3 处，水平投影面积约 58.60 平方米，

永久性房屋面积统计表

序号	栋号 或名称	层数	用途	结构	基底面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)
1	A15	2	住宅	砖瓦	63.76	123.52
2	A17	1	住宅	砖瓦	62.11	66.82
3	A18	1	住宅	砖瓦	27.08	30.72
4	A19	1	住宅	砖瓦	42.74	76.66
5	A20	1	住宅	砖瓦	73.19	73.19
6	A34	1	住宅	砖瓦	43.19	43.19
7	B52	2	住宅	砖瓦	83.90	167.80
8	B55	2	住宅	混合	34.98	54.84
9	B56	1	住宅	砖瓦	13.39	13.39
10	B98	1	住宅	混合	68.63	68.63
11	B72	1	住宅	砖瓦	8.81	8.81
12	A121	3	住宅	混合	116.44	352.98
13	A128	5	住宅	混合	114.36	619.34
14	B71	2	住宅	混合	69.92	130.53
15	B73	1	住宅	混合	40.42	40.42
16	B140	1	住宅	混合	42.72	42.72
17	B8	2	住宅	混合	312.31	621.47
18	A123	5	住宅	混合	379.90	2,061.20
19	A21	3	住宅	混合	105.46	251.61
20	A30	2	住宅	砖瓦	42.08	79.72
21	A31	2	住宅	砖瓦	33.77	64.04
22	A58	3	住宅	混合	135.35	297.52
23	B16	2	住宅	混合	98.94	313.49
24	B17	2	住宅	混合	77.72	228.61
25	B18	2	住宅	混合	67.43	140.77
26	B32	2	住宅	混合	168.72	341.51
27	B33	2	住宅	混合	110.63	234.06
28	B34	2	住宅	混合	25.04	44.60
29	B35	2	住宅	混合	115.45	231.35
30	B36	2	住宅	混合	52.19	100.83
31	B37	2	住宅	混合	90.77	200.16
32	B53	2	住宅	混合	91.34	190.13
33	B54	1	住宅	混合	19.35	19.35
34	B74	3	住宅	混合	110.06	232.70
35	B75	2	住宅	混合	76.04	148.69
36	B76	2	住宅	混合	69.12	134.85
37	B78	3	住宅	混合	98.51	212.18
38	B97	3	住宅	混合	167.16	167.16
39	A38	3	住宅	混合	66.82	155.14

40	A39	3	住宅	混合	82.58	286.12
41	A48	2	住宅	混合	113.73	201.60
42	B1	2	工业	混合	204.34	413.50
合计						9,285.92

临时建筑面积统计表

序号	栋号	房屋功能	层数	用途	结构	投影面积 (平方米)
1	R2	简易房	1	杂物房	砖墙铁皮顶	12.55
2	R16	简易房	1	杂物房	铁皮房	4.92
3	B2	简易棚	1	简易棚	钢架铁皮顶	41.13
合计						58.6

项目现状照片（部分）



第三章 历史文化资源及古树名木情况

调查情况：

根据《大鹏新区文化广电旅游体育局关于商请核查创富路、鹏毅南路工程范围内历史文化资源及古树名木情况的复函》，本项目范围内无登记在册不可移动文物，历史建筑和古树名木情况需征询市规划和自然资源局大鹏管理局。

根据《市规划和自然资源局大鹏管理局关于核查创富路和鹏毅南路工程范围内历史建筑线索及名树古木情况的复函》（深规划资源鹏函〔2022〕581号）及前期核查，本项目范围内涉及一株古树，未涉及历史建筑线索。根据《深圳经济特区绿化条例》第五十二、五十三条规定：“古树名木树冠垂直投影线外五米范围内为古树名木的保护范围。建设工程影响古树名木生长的，建设单位在规划设计和施工中应当采取有效的避让和保护措施。”建议继续优化方案，最大限度保护古树。

第四章 货币补偿方案

一、土地补偿

未完善征（转）手续土地

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《大鹏新区大鹏街道住宅用地基准地价图》及《大鹏新区大鹏街道工业基准地价图》，本项目范围内工业用地基准地价为310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8,900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约为26元/m²·月，工业市场租金约为12元/m²·月，商业市场租金约为50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

(1)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一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一有关规定给予货币补偿。

(2)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，并按本方案附件一计算非商品性质住宅房屋的价值。

（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 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），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 / m²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 / m²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 m² 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 m² 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 m² 的标准，按照被征收房屋的价值予以补偿。

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。

6、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，按照被征收房屋的价值扣减 10 元/m²的罚款及 10%公告基准地价进行补偿；位于非农建设用地范围外的，按照被征收房屋的价值扣减 20 元/m²的罚款及 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，按照被征收房屋的价值扣减 30 元/m²的罚款以及 100%市场评估地价进行补偿。

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

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。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。房前屋后零星种植、其它特殊情况确实无法搬迁的苗木部分，可按其市场价值进行补偿。

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：

1、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（含擅自改商业）按每平方米 60 元给予补助。

序号	类型	搬迁费
1	住宅（含宿舍、公寓、工业配套宿舍）、厂房、办公	40 元/m ²
2	商业（含擅改商）	60 元/m ²

2、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。

3、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。

4、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、临时安置费及过渡期限

（一）临时安置费

根据 292 号令，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。

（二）过渡期限

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

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：

3、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。

4、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、擅自改变商业用途的适当补偿费

征收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》等经认可的相关经营性证明文件的，补偿计算办法： $(\text{现经营性用途房屋市场租金} - \text{原用途房屋市场租金}) \times \text{擅自改变部分建筑面积} \times 36 \text{ 月 (即 3 年)}$ ；

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，补偿计算办法： $(\text{现经营性用途房屋市场租金} - \text{原用途房屋市场租金}) \times \text{擅自改变部分建筑面积} \times \text{间隔月份 (不足 1 个月的按 1 个月计算)}$ 。

八、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。本项目安置房价格参照东部海堤重建工程（三期）项目安置房市场评估价格，原村民安置房价格为18,400元/平方米，非原村民安置房价格为17,400元/平方米。

九、奖励金

被征收人在规定的签约期限内签订补偿协议，按期腾空、交付房屋的，

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：自房屋征收决定公告之日起60日内（含当日）签约，并在房屋征收决定公告之日起90日内（含当日）腾空交房的，按补偿金额的5%给予奖励。

2、第二时段：自房屋征收决定公告之日起60日内（含当日）签约，并在自房屋征收决定公告之日起第91日至第120日完成腾空交房的，以及自房屋征收决定公告之日起第61日至90日签约，并在自房屋征收决定公告之日起120日内（含当日）腾空交房的，按补偿金额的2.5%给予奖励。

3、未在签约期限内签约，或未在自房屋征收决定公告之日起120日内（含当日）腾空交房的，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

本项目的安置小区暂定为大鹏 08-27 地块上，08-27 安置地块位于大鹏办事处布新社区中部，具体以协议签订时协商确定的房源为准。

三、安置房差价结算

安置面积差结算规则

- 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，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安置房源最小面积的，原则上就近最小面积的安置房，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安置房源最小面积的：

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。

第七章 资金概算方案

一、资金来源

本项目为区政府投资项目，所需资金由区财政拨付。

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

1、本方案概算时点：2022 年 3 月 15 日。

2、假设所有权利人均选择货币补偿。

3、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；

4、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。

5、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。

6、本方案构筑（附属）物及青苗附着物的补偿暂按永久性建筑物补偿金额的10%进行概算，最终以实际评估补偿为准。

7、对于住宅房屋，我们假设被征收人为原村民并符合原村民非商品住宅建设用地标准，建筑面积不足480 m²的住宅房屋（住宅配套除外）以480 m²的标准进行概算，计算其补偿价值。

8、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。

9、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。

10、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155元/平方米标准进行概算。经测算，本项目未完善征（转）手续

土地补偿费为 1,679,311.85 元。

土地补偿资金概算统计表

序号	土地类型	面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (元)	备注
1	未征（转）土地	10,834.27	155	1,679,311.85	未征（转）原农村集体土地补偿标准按所在区域工业用地公告基准地价的 50%进行补偿。
合计	——	10,834.27	——	1,679,311.85	

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》，大鹏办事处住宅基准价格为 8,900 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) 工业配套

本项目范围内工业配套房屋暂按 3,600 元/平方米概算，未考虑房屋成新率及相应地价及罚款的扣减。

(3) 祖屋

假设祖屋被征收人均符合原村民唯一自建住房，参照原村民“一户一栋”概算。

经测算永久性房屋补偿总值为 193,212,489 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	概算单价	货币补偿额	备注
----	----	----	--------	------	-------	----

			(m²)	(元/m²)	(元)	
1	住宅	30	16,262.01	8,900	144,731,889	假设均符合原村民“一户一栋”
2	祖屋	11	5,280.00	8,900	46,992,000	假设均符合原村民唯一自建住房，参照原村民“一户一栋”概算
3	工业	1	413.50	3,600	1,488,900	
合计	——	42	21,955.51	——	193,212,489	

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》，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 21,074 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	物业	栋数	投影面积 (m²)	概算单价(元/m²)	货币补偿额 (元)	备注
1	简易房	2	17.47	500	8,735	
2	简易棚	1	41.13	300	12,339	
合计	——	3	58.60	——	21,074	

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）规定相关标准进行补偿，因未进行实际清点，构筑（附属）物及青苗附着物暂按永久性房屋资金概算总额的 10%概算，经测算，构筑（附属）物及青苗附着物的概算总值为 19,321,248.90 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》，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、商业 1000 元/平方米、工业配套 300 元/平方米、祖屋 150 元/平方米进行概算统计。

经测算，本项目室内自行装修装饰概算总值为 4,305,611 元。详见下表：

室内自行装修装饰资金概算统计表

序号	物业分类	建筑面积 (m²)	概算单价 (元/m²)	概算总额 (元)	备注
1	住宅	7330.36	500	3,665,180	
2	祖屋	727.57	150	109,136	
3	工业	413.50	300	124,050	
4	商业(擅改商)	814.49	500	407,245	暂按住宅建筑面积的 10%概算
合计	—	9,285.92	—	4,305,611	—

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。假设本项目范围内住宅符合原村民“一户一栋”资格，祖屋均符合原村民唯一自建住房，置业补助建筑面积 19,680.00 平方米。

(2)以上假设条件不成立或存在变动，以下概算数据需调整。

(3)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 (m²)	评估单价 (元/m²)	安置房平均市场评估单价(元/m²)	置业补助单价 (元/m²)	置业补助总价 (元)
1	住宅	19,680.00	8,900	18,400	9,500	186,960,000

合计	——	19,680.00		——	——	186,960,000
----	----	-----------	--	----	----	-------------

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/m²，商业类房屋搬迁费补偿标准为 60 元/平方米。暂按建筑面积的 10%概算商业类面积。

搬迁费概算统计表

序号	物业类型	面积 (m ²)	补偿单价(元/m ²)	总价 (元)
1	住宅	7,330.36	40	293,214.40
2	祖屋	727.57	40	29,102.80
3	工业	413.50	40	16,540.00
4	商业（擅改商）	814.49	60	48,869.40
合计	—	9,285.92	—	387,726.60

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的租金约为 26 元/m²·月，工业类房屋租金约为 12 元/m²·月。

经测算，本项目临时安置费补偿概算总值为 706,934.76 元，详见《临时安置费资金概算统计表》。

临时安置费资金概算统计表

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	8,872.42	26	3	692,048.76
2	工业	413.50	12	3	14,886.00
合计	—	9,285.92	—	—	706,934.76

9、擅改经营性用途适当补偿

本项目的擅改商业面积暂按住宅房屋建筑面积的 10%估算，本项目被

补偿房屋擅改商业部分，假定均能提供与本方案正式发布之日间隔3年以上的《工商营业执照》或其他可以认定为商业佐证的等，按以下方式进行补偿： $(\text{现经营性用途房屋补偿标准}-\text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times 36 \text{ 月} (\text{即 } 3 \text{ 年})$ 。

经测算，本项目擅改经营性用途适当补偿概算总值为703,719.36元，详见《擅改经营性用途适当补偿概算统计表》

擅改经营性用途适当补偿概算统计表

序号	物业类型	面积 (m²)	补偿标准 (元/m²·月)	补偿期 (月)	总价 (元)
1	商业 (住改商)	814.49	24	36	703,719.36
合计	—	814.49	—	—	703,719.36

10、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，商业用途房屋按50元/m²·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。假设均能提供合法经营的营业执照。

经测算，本项目停产、停业补偿费补偿概算总值为244,347.00元，详见《停产、停业补偿费概算统计表》。

停产、停业补偿费概算统计表

序号	物业类型	面积 (m²)	补偿标准 (元/m²·月)	补偿期 (月)	总价 (元)
1	商业 (擅、改商)	814.49	50	6	244,347.00
合计	—	814.49	—	—	244,347.00

11、奖励金

被征收人在规定时限内签订补偿协议、按期腾空交房的，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：218,903,150.62 元 × 5%=10,945,157.53 元。最终以实际补偿金额为准。

以上直接补偿费合计为 418,487,620.00 元。最终以实际补偿金额为准。

（二）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 70,000 元。

2、方案审核费

按方案编制费的 20%，概算金额为 14,000 元。

3、测绘服务费

根据合同，本项目测绘服务费概算金额为 91,000.00 元。

4、测绘监理费

按测绘服务费的 20%计算，概算金额为 18,200.00 元。

5、评估服务费

根据合同，本项目评估服务费为 88,000.00 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 17,600.00 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 1,121,342.40 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）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 1,500,142.40 元。

（三）不可预见费

按直接补偿费的 10%计提，概算金额为 41,848,762.00 元。

（四）工作经费

按直接补偿费的 1%计提，概算金额为 4,184,876.20 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 ¥418,487,620.00 元，依据有关政策及行业惯例标准测算得到技术支持费为 ¥1,500,142.40 元，不可预见费为 ¥41,848,762.00 元，工作经费为 ¥4,184,876.20 元，以上概算费用总计 ¥466,021,400.60 元。汇总数据详见《大鹏新区大鹏办事处鹏毅南路工程改造项目征收补偿费用资金概算表》，如下：

大鹏新区大鹏办事处鹏毅南路工程项目征收补偿费用资金概算表

分类	序号	项目名称	工程量	单价	概算金额	备注
			(m²)	(元/m²)	(元)	
(一) 直接补偿费	1	土地补偿费	10,834.27	—	1,679,311.85	
	2	永久性房屋	21,955.51	—	193,212,489.00	住宅类 8900 元/平方米, 工业 3600 元/m²
	3	临时建筑	58.60	—	21,074.00	
	4	构筑(附属)物及花木果树	—	—	19,321,248.90	按永久性房屋资金概算总额的 10%估算
	5	室内自行装修装饰	9,285.92	—	4,305,611.00	暂按住宅类 500 元/m², 祖屋 150 元/m², 工业类 300 元/平方米, 商业类 500 元/平方米
	6	置业补助	—	—	186,960,000.00	参照 292 号令
	7	搬迁费	—	—	387,726.60	参照 292 号令
	8	临时安置费	—	—	706,934.76	参照 292 号令
	9	擅改商补偿费	—	—	703,719.36	参照 292 号令
	10	停产、停业补偿费	—	—	244,347.00	参照 292 号令
	11	奖励金	—	—	10,945,157.53	
	小计		—	—	418,487,620.00	Σ (1-11)
(二) 技术支持费	1	方案编制费	—	—	70,000.00	4 亿元≤补偿资金预算总额≤5 亿元, 方案编制费 7 万
	2	方案审核费	—	—	14,000.00	按方案编制费的 20%计取
	3	测绘服务费	—	—	91,000.00	暂按合同价概算
	4	测绘监理服务费	—	—	18,200.00	按测绘服务费的 20%计算
	5	评估服务费	—	—	88,000.00	暂按合同价概算, 最终以实际工作量结算。
	6	评估督导服务	—	—	17,600.00	按评估服务费的 20%概算

		费				
	7	建筑物拆除费	—	—	1,121,342.40	按测绘建筑面积（含临建）以120 元/m²估算
	8	社会稳定性风险评估费	—	—	80,000.00	1 亿元<补偿资金预算总额≤5 亿元，人民币 8 万元
	小计		—	—	1,500,142.40	Σ（1~8）
(三)不可预见费			—	—	41,848,762.00	按直接补偿费 10%进行计算
(四)工作经费			—	—	4,184,876.20	按直接补偿费的 1%计算
合计			—	—	466,021,400.60	(一) + (二) + (三) + (四)

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、若本项目因红线调整,导致征收范围有变动的,项目前期开展所产生的费用在区房屋征收资金中列支。

3、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，由街道办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。

2、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。

3、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。

4、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

1、房屋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。

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

本方案解释权归大鹏新区大鹏办事处

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

附件一：各类房屋补偿方式

附件二：《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》

附件一：

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	

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
		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
	非原村民所建私房	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		非商品性质
		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
生产经营性、商业办公类	原农村集体经济组织所建统建楼	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		
		未经规划国土部门批准或者超过批准建设		被征收房屋的价值—100 元/m ² 罚款—2 倍公告基准地价
	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	

附件二：《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 440307202210002 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。

转发机关

日期 2022年01月20日

深圳市规划和自然资源局

大膽投資

基 本 情 况	项目名称	新敏南路工程
	项目代码	2019-440327-48-03-102097
	建设单位名称	深圳市大鹏新区政府投资项目前期工作办公室
	项目建控依据	已获《深圳经济特区土地使用权出让合同书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》等文件。
	项目叙述位置	大鹏办事处
	拟用地面积 (含各地类明细)	项目拟用地总面积 21144.82 平方米，其中农用地 9520.23 平方米（耕地 3199.69 平方米，园地 1245.22 平方米，林地 4883.07 平方米，其他农用地 192.27 平方米），建设用地 11140.19 平方米，未利用地 492.75 平方米，填海填 0 平方米。不占用基本农田。
拟建规模	填筑土地，全长 1223.184 米，南北走向，起于清溪路南侧，终点位于清溪路北侧，道路红线宽 12 米，路面宽 10 米，沥青混凝土路面。	
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		

遵守事項

- 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，附件描述用地要求。
- 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。

建设项目规划选址范围图

项目名称：鹏毅南路工程		界址点坐标	
层名：鹏毅南路	高程：	面积（㎡）：21144.82	
比例尺：1:11250	坐标系：2000国家大地坐标系		