

附件 2

深圳市城市轨道交通 14 号线工程-坑梓站项目 房屋征收补偿方案

目录

第一章 总 则.....	1
一、目的和依据.....	1
二、征收范围.....	1
三、征收部门和征收实施单位.....	1
四、适用范围.....	1
五、补偿内容.....	2
六、补偿方式.....	2
七、不予补偿范围.....	2
八、估价时点.....	3
第二章 项目概况.....	3
一、项目位置.....	3
二、征收规模.....	3
第三章 征收补偿标准.....	4
一、土地货币补偿.....	4
二、房屋征收补偿.....	4
三、其他补偿、补助.....	5
第四章 产权调换的安置房概况.....	8
一、区位.....	8
二、数量.....	9
三、套型面积.....	9
四、产权调换方式面积结差.....	9
第五章 资金概算.....	9
一、资金来源.....	9
二、资金构成.....	9
三、资金概算.....	9
四、资金账户.....	11
第六章 签约期限、奖励.....	11
一、签约期限.....	11
二、奖励.....	12

第七章 附则	12
一、名词解释	12
二、其他情形	13
三、生效与终止	13
四、方案解释	13
第八章 附件	14

第一章 总 则

一、目的和依据

为确保深圳市城市轨道交通 14 号线工程-坑梓站项目（以下简称“本项目”）顺利进行，规范房屋征收行为，维护被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《深圳市人民政府关于修改〈深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）〉的决定》（深圳市人民政府令第 292 号，以下简称“292 号令”）《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）、《深圳市 2019 年度城市更新和土地整备计划》及坪山区相关政策，结合本项目的实际情况，制定本项目房屋征收补偿方案（以下简称“本方案”）。

二、征收范围

本方案适用于《深圳市城市轨道交通 14 号线工程-坑梓站项目房屋征收提示》确定征收范围内的被征收房屋、土地及地上构筑（附属）物、附着物，征收范围详见第八章附件。

三、征收部门和征收实施单位

深圳市坪山区城市更新和土地整备局为本次房屋征收的征收部门。

深圳市坪山区坑梓街道办事处为本次房屋征收的实施单位，受深圳市坪山区城市更新和土地整备局委托负责征收补偿工作具体事宜，并接受坪山区城市更新和土地整备局的监督、指导。

四、适用范围

本方案仅适用于深圳市城市轨道交通 14 号线工程-坑梓站项目征收红线范围内的房屋征收与补偿工作。

五、补偿内容

房屋征收部门对被征收人以及符合规定的合法使用人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）的补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（三）292 号令规定的其他应补偿内容。

六、补偿方式

根据 292 号令第二十四条规定，房屋征收可采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的补偿方式，除 292 号令及深圳市人民政府另有规定外，征收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。

七、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；但具有下列情形之一，且建设行为发生在土地用途依法确定前的，参照可以处理确认的历史遗留违法建筑的补偿标准给予货币补偿：

- 1、占用基本农田；
- 2、占用一级水源保护区用地；
- 3、占用高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地；
- 4、压占原水管蓝线；
- 5、不符合橙线管理要求；

6、位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内。

(二) 自房屋征收提示公告之日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的续建；
- 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、刑满释放和解除劳动教养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。

八、估价时点

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

第二章 项目概况

一、项目位置

深圳市城市轨道交通 14 号线工程-坑梓站项目位于深圳市坪山区坑梓街道办事处。

二、征收规模

根据本目前期调查结果，本项目涉及 4 栋住宅，总建筑面积约 2,361.87 平方米。具体情况详见下表：

深圳市城市轨道交通 14 号线工程-坑梓站项目建筑物征收明细表

编号	建筑面积 (m ²)
KZ-08	395.75
KZ-07	374.30
KZ-10	759.41
KZ-16	832.41
合计	2,361.87

第三章 征收补偿标准

一、土地货币补偿

1、未完善征（转）地补偿手续土地，根据坪山区关于转地工作的相关规定，对于本项目范围内的未完善征（转）地补偿手续土地，土地按 210 元/m²标准补偿，地上建（构）筑物、青苗及其它附着物、土地开发费等另行补偿。

2、国有已出让用地，如相关文件或合同已约定土地收回补偿条款的，按约定执行；如未约定的，按《深圳市土地征用与收回条例》及《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》等有关规定给予补偿。

二、房屋征收补偿

（一）货币补偿。被征收房屋的补偿价格由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定或以房屋征收补偿基准价格确定，并根据 292 号令附件进行补偿。

（二）产权调换。住宅类房屋的被征收人选择产权调换的，按照如下方式给予产权调换：

1、对取得商品性质房地产权证书的房屋，可以按照被征收房屋房地产权利证书记载的面积进行产权调换。

2、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，超出部分按照本办法附件有关规定给予货币补偿。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。

3、被征收人为非原村民的，不超过建筑面积 150 平方米的部分给予产权调换。

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。符合相关规定的，被征收人可以补交规定差价后转为商品性质。

（三）房屋面积与用途认定，被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定，以房地产权证书、房地产登记簿记载的面积和用途为准；但房地产权证书记载与房地产登记簿记载不一致的，以房地产登记簿记载为准。

房地产权证书、房地产登记簿未记载或者记载不明的，可以根据合法有效的竣工测绘报告认定房屋建筑面积，根据合法有效的规划证明文件认定房屋用途。

根据前款规定仍无法认定被征收房屋的建筑面积的，应当根据 292 号令的规定进行测绘。

三、其他补偿、补助

（一）临时建筑物、构筑（附属）物

对房屋以外的临时建筑物、构筑（附属）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

对青苗的补偿标准参照《深圳市征用土地实施办法》（深府（2002）121 号）文执行。

（三）室内自行装修装饰

被征收房屋室内自行装修装饰补偿费补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，按照评估确定的重置成新价给予补偿。

室内装修装饰由承租人投资的，出租人与承租人无约定或者不能达成协议的，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）未封闭或半封闭的凹（凸）阳台、柱廊、走廊、檐廊和滴水

1、未封闭或半封闭的凹（凸）阳台、柱廊和走廊

属未封闭或半封闭的凹（凸）阳台、柱廊和走廊的，按规定属可计算面积部分，在扣减相关地价罚款后按市场评估价给予货币补偿；属不可计算面积部分，在扣减建造成本及相关地价罚款后按市场评估价给予货币补偿。

2、檐廊

按其水平投影面积，在扣减建造成本及相关地价罚款后，按市场评估价给予货币补偿。

3、滴水

按全面积给予重置价补偿，此处的重置价是指滴水所在房屋的重置价。

（五）其他补助费

1、搬迁费

（1）按被征收房屋本体的建筑面积计算，参照以下标准给予搬迁费：

序号	类型	搬迁费
----	----	-----

1	住宅房屋	40 元/m ²
2	商业	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) 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。

2、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。

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。

3、因征收引起的停产、停业的补偿费

(1) 能提供与征收决定发布日期间隔 3 个月以上时间有登记、备案凭证的房屋租赁合同的住宅房屋，按市场租金给予 6 个月的一次性租赁经营损失补偿。无登记、备案凭证的房屋租赁合同的出租住宅房屋，不给予租赁经营损失补偿。

(2) 征收合法经营性房屋引起停产、停业的，根据被征收房屋的区位和使用性质，按照下列标准给予一次性停产、停业补偿费：

能依据完税证明提供利润标准的，给予 6 个月税后利润补偿；不能提供利润标准的，按上年度同行业月平均税后利润额计算或者按同类房屋市场租金，给予 6 个月的补偿。

4、擅自改为经营性用途的适当补偿

征收产权性质为非经营性用途或者工业用途房屋，未经规划国土部门批准擅自改为经营性用途，但已依法取得营业执照的，除按照原用途予以补偿外的适当补偿标准：

(1) 能提供与征收决定发布日期间隔 3 年以上的工商营业执照的，补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times 36 \text{ 月}$ （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： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times \text{间隔月份}$ （不足 1 个月的按 1 个月计算）。

5、置业补助

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。

第四章 产权调换的安置房概况

一、区位

安置房位于位于深圳市坪山区的香江花园。

二、数量

对符合本方案规定可以选择产权调换方式的被征收人，按照产权调换的标准提供相应数量安置房。

三、套型面积

安置房套型面积与按本方案换算后应补偿给被征收人的产权调换房屋套型面积相近。

四、产权调换方式面积结差

产权调换房屋建筑面积超过应补偿建筑面积的，超出面积部分以产权调换后房屋市场评估价格结算差价；被征收房屋市场评估价高于产权调换房屋市场评估价的，以市场评估价的差额结算差价。

第五章 资金概算

一、资金来源

本项目资金来源主要为市级房屋征收资金，部分为区级房屋征收资金。

二、资金构成

本项目补偿资金由直接补偿费、不可预见费、工作经费、技术支持费、社区工作补助金等五个部分构成。

三、资金概算

经测算，本方案资金概算总金额为人民币 6,942.04 万元，其中直接补偿费 6,027.14 万元、不可预见费 602.71 万元、工作经费 120.54 万元、技术支持费 131.37 万元，社区工作补助金 60.27 万

元。详见《深圳市城市轨道交通 14 号线工程-坑梓站项目房屋征收补偿费用概算表》。

深圳市城市轨道交通 14 号线工程-坑梓站项目房屋征收补偿费用概算表

分类	序号	项目名称	工程量 (m ²)	概算金额 (万元)	备注
(一)直接补偿费用	1	永久性建筑物	2,361.87	3,306.62	住宅类房屋暂按 14,000 元/m ² 概算
	2	置业补助		1,739.55	暂按安置房香江花园的平均价 22,788.5 元/m ² 与评估的补偿价格的价差部分概算置业补助
	3	临时建筑物、构筑(附属)物、青苗补偿		165.33	未提供工程量数据,暂按永久性建筑补偿概算总额的 5% 概算
	4	室内自行装修装饰补偿费		141.71	暂按 600 元/m ² 概算
	5	其他补助费		386.92	搬迁费,临时安置费,停产、停业的补偿费,擅自改为经营性用途的适当补偿费等
	6	征收奖励		287.01	按 1-5 补偿费的 5% 计算
	小计	--	--	6,027.14	Σ (1-6)
(二)不可预见费		--	--	602.71	按直接补偿费用 10% 进行计算
(三)工作经费		--	--	120.54	按直接补偿费用的 2% 计算,其中 1% 的工作经费在区级房屋征收资金中列支
(四)技术支持费	1	房屋征收预算方案编制费	--	7.00	按《深圳市不动产估价行业收费管理规定》标准计算
	2	房屋征收补偿方案编制费	--	1.00	根据深坪委办公纪【2016】86 号会议纪要标准计算
	3	专项律师服务费	--	20.00	依据行业收费标准
	4	社会稳定风险评估费	--	10.00	依据行业收费标准
	5	公告费用	--	48.00	依据行业收费标准
	6	测绘服务费(土地、建筑物及构筑附属物)	--	1.00	依据测绘收费标准
	7	评估服务费	--	30.14	包含评估费用和装修查勘费,暂按直接补偿费的 0.5% 估算
	8	补偿方案审核费	--	0.20	按补偿方案编制费的 20% 计算
	9	测绘监理服务费	--	0.20	按测绘服务费用的 20% 计算
	10	评估督导服务费	--	2.55	总建筑面积在 10 万平方米以下的,按 12 元/平方米核算并下浮 10%
	11	建筑物拆除费	0.00	7.09	按测绘建筑面积以 30 元/m ² 估算
	12	拆除监理服务费	--	0.23	按建筑物拆除费用的 3.3% 计算
	13	项目结算费	0.00	3.30	根据《广东省物价局关于会计师事务所服务收费有关问题的通知》(粤价[2011]313 号)规

分类	序号	项目名称	工程量(m ²)	概算金额 (万元)	备注
					定计算
	14	项目结算审核费	--	0.66	按项目结算费的 20%计算
	小计	--	--	131.37	Σ (1-14)
(五)社 区工作 补助金				60.27	按直接补偿费用的 1%计算，在区级房屋征收 资金中列支
合计		--	--	6,942.04	(一) + (二) + (三) + (四) + (五)

四、资金账户

本项目资金从政府投资项目计划中列支，资金账户信息如下：

(一) 账户名：深圳市坪山区财政局

开户行：平安银行股份有限公司深圳坪山新区支行

账 户：15000102772475

(二) 账户名：深圳市坪山区坑梓街道办事处土地整备中心

开户行：交通银行深圳分行坪山支行

账 户：443066508013001448047

第六章 签约期限、奖励

一、签约期限

本项目签约期限为房屋征收决定公告之日起 90 日内（含 90 日），由深圳市坪山区坑梓街道办事处与被征收人按本方案相关规定协商签订征收补偿协议，补偿款按协议约定进行支付。

深圳市坪山区坑梓街道办事处与被征收人在签约期限内达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请坪山区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

二、奖励

本项目的签约期限自本项目房屋征收决定公告之日起 90 日内。

被征收人在签约期限内签订补偿协议、按期腾空、交付房屋及交付产权注销相关资料的，按不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的 5%作为提前征收奖励；逾期签约和不签约的，将不再给予提前征收奖励。具体奖励办法如下：

在本项目房屋征收决定公告后 90 日内完成签约、按期腾空、交付房屋及交付产权注销相关资料的，按补偿金额的 5%给予奖励。

第七章 附则

一、名词解释

1、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。

2、重置价：是指由估价机构评估的采用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物或构筑物、附着物等的正常价格。

3、重置成新价：是指用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，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筑物或构筑物、附着物等的正常价格。

二、其他情形

本项目涉及的相关公示、测绘、评估及其结果异议处理，征收纠纷的处理、证据保全等事项，按 292 号令及相关法规、规章、政策执行。

三、生效与终止

本方案自发布之日起施行，至本项目房屋征收与补偿完毕之日终止。

四、方案解释

本方案由深圳市坪山区城市更新和土地整备局负责解释。

第八章 附件

附件：房屋征收提示

深圳市坪山区城市更新和土地整备局

深圳市城市轨道交通 14 号线工程-坑梓站项目 房屋征收提示

各有关单位和个人：

按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第 292 号）规定，深圳市城市轨道交通 14 号线工程-坑梓站项目拟征收土地范围已确定（详见附件），现拟对项目范围内的房屋进行征收。自本征收提示发布之日起至房屋征收决定公告之日止，在拟征收范围内，因下列行为导致房屋征收补偿费用增加的，对增加部分不予补偿：

- （一）新建、改建、扩建、装修房屋；
 - （二）改变房屋和土地用途；
 - （三）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；
 - （四）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；
 - （五）除婚姻、出生、回国、军人退伍转业、刑满释放和解除劳动教养等必须办理户口迁入、分户之外的其他户口迁入和分户。
-

(六) 以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续;

(七) 其他不当增加补偿费用的行为。

特此提示。

附件：深圳市城市轨道交通 14 号线工程-坑梓站项目用地范围图

深圳市坪山区城市更新和土地整备局

2020年7月30日

(联系人：何慧，联系电话：18675529272)

