

龙岗区坪地街道龙腾路建设工程 项目征收补偿方案

征收部门：深圳市龙岗区土地整备中心

实施单位：深圳市龙岗区坪地街道办事处

编制时间：二〇一五年八月

目 录

第一章 项目概况及总则	3
第二章 征收补偿规定	6
第三章 其他补偿及补助规定	9
第四章 签约期限与征收奖励	12
第五章 附 则	13
附件:	15

第一章 项目概况及总则

第一条 【项目概况】

龙腾路位于坪地街道辖区范围内坪西社区高桥居民小组，属市政建设项目，本次征收范围为龙腾路未建段部分，未建段部分建成可与盐龙大道衔接，能更好的服务周边地区，方便周边人群的出入。

第二条 【目的和依据】

为确保深圳市龙岗区坪地街道龙腾路建设工程项目（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，根据《国有土地上房屋征收与补偿办法》（第 590 号令）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（第 248 号令）及有关法规、政策，结合本项目实际情况，制定深圳市龙岗区坪地街道龙腾路建设工程项目房屋征收补偿方案（以下简称“本方案”）。

第三条 【适用范围】

本方案仅适用于深圳市龙岗区坪地街道龙腾路建设工程项目征收红线范围内的房屋征收及征（转）地补偿。征收范围仅限于区政府批准的深圳市龙岗区坪地街道龙腾路建设工程项目征收红线范围内的房屋、土地及地上构筑（附属）物、附着物。

第四条 【征收部门和征收实施单位】

深圳市龙岗区土地整备中心是本项目的征收部门。

深圳市龙岗区坪地街道办事处是本项目的征收实施单位，受深圳市龙岗区土地整备中心委托负责办理征收补偿工作具体事宜。

第五条 【征收范围及规模】

本项目规划用地面积 4663.39 平方米，征收对象包括：征收房屋 24 栋，征收房屋占地面积约 2501.46 平方米，总建筑面积约 4280.57 平方米；临时建筑约 12 栋，建筑面积约 740.2 平方米；附属物约 75 项。

第六条 【征收补偿方式】

征收住宅房屋，被征收人可以选择货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合的方式进行补偿。除本方案及市、区政府另有规定外，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。

第七条 【货币补偿】

对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格，但本方案另有规定的除外。

非商品性质的房地产，实行货币补偿时，应按本方案附件《各类型非商品房货币补偿的计算方式》的规定扣减相应地价和其他应当补交的费用。

第八条 【产权调换】

对住宅房屋以产权调换方式进行征收补偿的，房屋征收部门应当提供相应的住宅进行调换，并按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》的有关规定结算差价。

以非商品性质住宅房屋进行产权调换的，其所调换房屋的产权仍受相应限制。符合相关规定的，被征收人补交规定差价后转为商品性质。

本项目被征收人符合产权调换的，可选择在深圳国际低碳城土地整备项目安置小区内的期房进行安置，也可选择位于深圳市龙岗街道丰田路新翠雅苑安置小区内现有房源进行置换，新翠雅苑安置小区剩余房源户型及各户型面积详见下表：

新翠雅苑安置小区剩余房源户型及各户型面积表

房屋编号	户型	户型建筑面积 (m²)
1 号楼	四房两厅两卫	148.62
		150.24
		161.16
		167.98
2 号楼	三房两厅两卫	124.23
3 号楼	三房两厅两卫	124.52
4 号楼	三房两厅一卫	109.00
		108.99
5 号楼	一房一厅一卫	61.05
		56.84
		56.00
		55.90
		55.82
		55.80

第九条 【估价时点】

估价时点以本项目征收决定公告之日为准。

第十条 【资金账户】

账户名：深圳市龙岗区坪地街道财政办公室

开户行：中国银行坪地支行

账 户：823100917708094001

第二章 征收补偿规定

第十一条 【原农村集体未征未转土地及青苗补偿】

对征收范围内涉及原农村集体经济组织拥有的未征转的零星用地、空地，土地按 110 元/平方米补偿，地上附着物和苗木按评估价补偿，其他开发建设费用据实补偿。

第十二条 【住宅房屋补偿】

（一）商品性质住宅房屋、安居房或其他具备相关房地产权利证书的不完全产权住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋类似房地产的市场价格进行补偿；被征收人选择产权调换的，以住宅房屋的房地产权利证书为产权调换基本单位，由征收人提供相应的住宅进行调换。

（二）根据《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》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，按照下列规定进行补偿：

1、符合原村民非商品住宅建设用地标准（“一户一栋”政策）的，被征收房屋建筑面积不超过 480 平方米的部分，被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋类似房地产的市场价格进行补偿；被征收人选择产权调换

的，按等建筑面积进行产权调换。被征收房屋建筑面积不足 480 平方米的面积差部分，被征收人可按产权调换房屋所选安置小区全成本价格标准购买同等建筑面积的安置房。被征收房屋建筑面积超出 480 平方米的部分，按附件一规定给予货币补偿。

2、征收华侨房屋的，按照《广东省拆迁城镇华侨房屋规定》予以补偿；若华侨或者港、澳、台同胞原籍在被征收房屋所属原农村集体经济组织范围内的，可以参照原村民符合“一户一栋”政策的标准进行补偿，但被征收房屋建筑面积不足 480 平方米的面积差部分，不予按产权调换房屋所选安置小区全成本价格标准购买同等建筑面积的安置房。

3、被征收人原籍在被征收房屋所属原农村集体经济组织范围内，因升学、就业、婚嫁、服兵役等原因户籍已迁往国内其他地方的，未享受准成本房、全成本房、全成本微利房和社会微利房等安居房、经济适用房的，可以参照原村民符合“一户一栋”政策的标准进行补偿，但被征收房屋建筑面积不足 480 平方米的面积差部分，不予按产权调换房屋所选安置小区全成本价格标准购买同等建筑面积的安置房。

4、被征收人为非原村民，不超过建筑面积 100 平方米的部分给予产权调换，超出部分按附件一规定给予货币补偿。

（三）房屋征收范围内未经产权登记的建筑，属于《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》（以下简称《决定》）第二条规定范围，已经申报但尚未进行处理的住宅，按照下列规定进行补偿：

1、1999 年 3 月 5 日以前所建符合《深圳市龙岗区实施〈深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定〉办法》和《深圳市龙岗区实施〈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》办法》(以下简称《龙岗实施“两规”办法》)处理条件但尚未处理的,根据《龙岗实施“两规”办法》及其配套政策确定其可以获得的产权状况,扣减其补办手续的地价、罚款后予以补偿。可获得非商品性质产权的住宅房屋,以栋为产权调换基本单位,可以参照本方案第十一条第二款规定给予补偿。

2、2009年6月2日前所建,不符合《龙岗实施“两规”办法》处理条件,但符合原村民非商品住宅建设用地标准(“一户一栋”政策)的农村城市化历史遗留违法建筑,不超过建筑面积480平方米的部分,被征收人选择货币补偿的,按照商品性质房屋扣减10%的公告基准地价后予以货币补偿;被征收人选择产权调换的,以栋为产权调换基本单位,按等建筑面积进行产权调换;被征收房屋建筑面积不足480平方米的面积差部分,被征收人可按产权调换房屋所选安置小区全成本价格标准购买同等建筑面积的安置房。被征收房屋建筑面积超出480平方米的部分,扣减参照《龙岗实施“两规”办法》相应情形规定标准的地价2倍罚款以及10%现行公告基准地价后按市场评估价格给予货币补偿。

3、2009年6月2日前所建,除以上规定情形外的其他农村城市化历史遗留违法私房,经规划国土部门审查不属于依法应当拆除或者没收的,对建筑物不予产权调换,扣减参照《龙岗实施“两规”办法》相应情形规定标准的地价、2倍罚款以及10%现行公告基准地价后按市场评估价格给予货币补偿。

4、经确权确认历史遗留违法建筑建成时间在2009年6月2日之后的,按照重置价给予货币补偿。

(四) 征收在 1980 年以前建成的瓦面、砖木结构(含木结构、砖木结构及其他简易结构)、2 层及 2 层以下的祖屋, 可以不扣减《龙岗实施“两规”办法》罚款和地价, 不符合本方案产权调换条件的, 除按祖屋市场评估价给予货币补偿外, 还可按祖屋现状建筑面积给予每平方米 2,000 元的现金补贴, 但最高不超过商品房交易均价补偿。祖屋的认定及其建筑面积计算等, 按下列规定执行:

- 1、祖屋建成时间需经社区、街道办事处确认并进行公示。
- 2、祖屋的阁楼、部分斜面屋顶未超过 2.2 米但不低于 1.5 米部分, 计入建筑面积并给予补偿。

坍塌祖屋及残留祖屋宅基地按照已批未建宅基地的补偿标准, 即按照土地面积 $\times 4.8$ (容积率) $\times$ 该片区住宅类公告基准地价 $\times 50\%$ 补偿标准执行, 所占地面积参照祖屋补偿办法另外再增加每平方米 2000 元补偿费。

(五) 原村民符合“一户一栋”标准, 在本次征收补偿范围内用于产权调换的房产(一幢)不足 480 平方米的, 可将其名下拥有的合法房产(含瓦房)叠加计算, 480 平方米用于产权调换, 其余的货币补偿。

第十三条 【未申报的历史遗留违法建筑补偿】

截止 2010 年 3 月 2 日, 未申报的农村城市化历史遗留违法建筑, 根据实际确权确认的历史遗留违法建筑建成时间, 参照本方案相应时间段已申报历史遗留违法建筑的处理规定执行。

第三章 其他补偿及补助规定

第十四条 【其他补偿、补助费标准】

其他补偿补助包括：构筑物、附着物的货币补偿，室内自行装修装饰费补偿，搬迁费，临时安置费，停产、停业补偿费，擅自改为经营性用途的适当补偿。

第十五条 【构筑物、附着物补偿】

房屋以外的构筑物、其附着物等给予货币补偿，由被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。

第十六条 【室内自行装修装饰费补偿】

被征收房屋室内自行装修装饰费补偿，由被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。

第十七条 【搬迁费】

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：

（一）按房屋本体的建筑面积计算，住宅房屋（含宿舍、公寓、工业配套宿舍）、厂房、办公按每平方米 40 元给予补助，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。

第十八条 【临时安置费和过渡期限】

(1) 实行货币补偿的房地产，按建筑面积给予 3 个月同类型房地产市场租金的临时安置费补偿。

(2) 实行产权调换的房地产，按照过渡期限、产权调换面积及同类型房地产市场租金给予临时安置费。过渡期限按以下方式确定：

实行产权调换的住宅房屋：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补助费。

临时安置补助费按年为周期支付，补偿协议签订生效时预付 12 个月的临时安置补助费，最终依据“多退少补”原则，以实际过渡期进行结算。

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。

第十九条 【停产、停业补偿费】

因征收引起停产、停业的，给予停产、停业补偿费。

(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；不能提供利润证明的，按上年度同行业月平均税后利润额计算或按同类房屋市场租金，给予 6 个月的补偿。

合法经营性房屋是指征收范围内截止征收决定发布之日已依法取得营业执照并符合经营条件的商业用途房屋、办公用途房屋、工业用途房屋，包括工业配套房屋及临时建筑。

第二十条 【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并符合经营条件的，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，补偿计算办法：（现经营性用途房屋租赁市场租金 - 原用途房屋租赁市场租金）× 擅改部分建筑面积 × 36 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：（现经营性用途房屋租赁市场租金 - 原用途房屋租赁市场租金）× 擅改部分建筑面积 × 间隔月份（不足 1 个月的按 1 个月计算）。

第四章 签约期限与征收奖励

第二十一条 【签约期限与征收奖励】

本项目签约期限为征收决定发布之日起半年内，房屋征收部门与被征收人在征收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作出房屋征收决定的辖区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人按如下约定时间完成签约及搬迁的，可以在与其签订的房屋征收补偿安置协议补偿金额的 5% 以内给予奖励。具体奖励办法如下：

1、在被征收人收到补偿安置协议之日起 15 个工作日内完成签约、在约定的搬迁期限届满前完成搬迁并交付房屋的，按补偿金额的 5% 给予奖

励。

2、在被征收人收到补偿安置协议之日起16至30个工作日内完成签约、在约定的搬迁期限届满前完成搬迁并交付房屋的，按补偿金额的3%给予奖励。

3、在被征收人收到补偿安置协议之日起30至45个工作日内完成签约、在约定的搬迁期限届满前完成搬迁并交付房屋的，按补偿金额的1%给予奖励。

4、在被征收人收到补偿安置协议之日起45个工作日内未完成签约的，不予奖励。

第五章 附 则

第二十二条 【其他情形】

本项目涉及的相关公示、评估结果异议处理、征收纠纷的处理、证据保全，以及本方案未明确的其它情形，按《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》及相关法规、规章、政策执行。

第二十三条 【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，按照相关规定办理。

（二）“一户一栋”中的“一户”：是指按照每户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。

（三）“两规”：是指《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》和《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》。

(四) 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。

(五) 重置价: 是指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下的建筑物的正常价格。

(六) 重置成新价: 是指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并且在相同成新状态下的正常价格。

(七) 产权调换房屋所选安置小区全成本价: 包含勘察设计和前期工作费、建筑及设备安装工程费、小区内基础设施和非经营性公用配套设施建设费、管理费等; 不包含征收补偿费、地价, 有线电视、网络、燃气等开户费, 公共设施专用基金、办证费等。产权调换房屋所选安置小区全成本价由建设单位负责核算并报区政府批准后发布实施。

第二十四条 【方案解释】

本方案授权深圳市龙岗区土地整备中心负责解释。

第二十五条 【生效和废止】

本方案自发布之日起施行, 本项目征收完毕即废止。

附件:

附件一:《各类型非商品房货币补偿的计算方式》

附件二:《龙腾路建设项目征收范围示意图》

附件一 各类型非商品房货币补偿的计算方式

序号	产权证明材料	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	被征收房屋类似商品性质房地产的市场价格-10%公告基准地价	
2		行政划拨用地性质的房屋	被征收房屋类似商品性质房地产的市场价格-35%公告基准地价×年期修正系数	
3		房改房	被征收房屋类似商品性质房地产的市场价格-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	被征收房屋类似商品性质房地产的市场价格-应补交的地价	
5	《房屋所有权证》	—	被征收房屋类似商品性质房地产的市场价格-10%公告基准地价(无土地使用年期)	
6	《集体土地使用证》	—	被征收房屋类似商品性质房地产的市场价格-10%公告基准地价(无土地使用年期)	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》	—	被征收房屋类似商品性质房地产的市场价格	

说明:本表《房屋所有权证》、《集体土地使用权证》、《国有土地使用证》需经房地产登记、规划国土等相关部门和机构认定。

附件二：龙腾路建设项目征收范围示意图

界址点坐标			
编号	X 坐标	Y 坐标	标志
1	44943.44	138807.83	
2	44935.76	138820.92	
3	44938.65	138828.15	
4	44927.04	138832.78	
5	44897.39	138758.48	
6	44889.97	138739.91	
7	44901.58	138735.27	
8	44901.72	138735.82	
9	44902.68	138736.12	
10	44905.82	138737.76	
11	44908.72	138739.28	
12	44912.00	138741.00	
13	44914.67	138742.40	
14	44917.97	138744.13	
15	44921.63	138746.04	
16	44926.82	138748.65	
17	44931.05	138750.97	
18	44933.58	138752.29	
19	44937.18	138754.18	
20	44940.64	138755.99	
21	44982.21	138748.31	
22	44983.19	138748.13	
23	44990.47	138787.46	
24	44989.48	138787.64	
25	44951.11	138794.74	

