

附件

深圳市盐田区海涛花园城市更新单元 房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

第一章 总则

一、目的和依据

为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，保障海涛花园城市更新范围内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》（中华人民共和国国务院令第 590 号）、《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市第六届人大常委会公告第 228 号）、《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 342 号）及相关法律法规，结合项目实际情况，制定海涛花园城市更新单元房屋征收补偿方案（以下简称“本方案”）。

二、房屋征收主体

征收主体：深圳市盐田区人民政府

征收部门：深圳市盐田区城市更新和土地整备局

实施单位：深圳市盐田区土地整备事务中心

三、房屋征收范围

海涛花园城市更新单元房屋征收范围，详见附件。

四、被征收人

海涛花园城市更新单元内未签约的房屋所有权人。

五、签约期限

签约期为 90 个自然日，从《房屋征收决定》发布之日起算。房屋征收部门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盐田区人民政府作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

六、补偿内容

- （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）被征收房屋室内自行装修装饰的补偿；
- （三）因征收房屋造成的搬迁、临时安置补偿；
- （四）因征收房屋造成的停产、停业损失的补偿；
- （五）符合本方案有关条件的，给予按时签约、搬迁交房奖励；
- （六）《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 342 号）规定的其他应补偿内容。

七、评估价值时点

《房屋征收决定》发布之日为项目的评估价值时点。

第二章 房屋补偿方式及标准

一、补偿方式

征收被征收人合法所有的住宅房屋，被征收人可以选择货币补偿、产权调换或者货币补偿与产权调换相结合的方式获取补偿。

除《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342号）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临时建筑、构筑物、其他附着物等实行货币补偿。

以上补偿方式不得重复选择，《房屋征收补偿协议》签订后，选定的补偿方式不得更改；被征收人在规定的签约期限内未选定补偿方式且未签订补偿协议的，按产权调换方式补偿。

二、补偿标准

（一）货币补偿标准

被征收人选择货币补偿方式的，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定被征收房屋价值。

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。

（二）产权调换标准

被征收人可选择产权调换方式进行补偿，产权调换标准按被征收房屋的建筑面积1:1.2予以产权调换，或按被征收房屋的套内建筑面积1:1调换应补偿套内建筑面积。

（三）产权调换的安置房概况

1. 区位

安置房位于海涛花园更新单元拆除重建回迁房范围内。

2. 户型面积

按本方案选择房屋产权调换的，被征收人应选择所提供的安置房源中面积与应安置面积最相近的户型，并按照本方案第四章选房及结差原则处理。

3. 安置房性质

安置房的产权性质与被征收房屋产权性质相同。

第三章 其他补偿、补助及奖励标准

一、室内自行装修装饰费

（一）住宅房屋按被征收房屋建筑面积 1,000 元/平方米标准补偿室内自行装修装饰费。

（二）被征收人如对以上补偿标准有异议的，按照评估确定的重置成新价给予补偿。

（三）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。

二、搬迁费

(一) 住宅类房屋按被征收房屋建筑面积 40 元/平方米·次的标准进行补偿,商业类房屋按被征收房屋建筑面积 60 元/平方米·次的标准进行补偿,其他类房屋按被征收房屋建筑面积 40 元/平方米·次的标准进行补偿。

(二) 实行产权调换的房屋,搬迁费按两次计算;实行货币补偿的房屋,搬迁费按一次计算;实行货币补偿和产权调换相结合作为补偿方式的房屋,产权调换部分,搬迁费按两次计算;货币补偿部分,搬迁费按一次计算;搬迁费一次性支付给被搬迁人。

(三) 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。

三、临时安置费

过渡期间以被征收房屋建筑面积为计算基数计算临时安置费。

(一) 产权调换标准

实行产权调换的住宅类房屋,临时安置费自搬迁之日起至安置房屋交付使用之日止,另外再加 3 个月的装修期临时安置费。

(二) 货币补偿标准

给予 3 个月市场租金作为临时安置费。

(三) 市场租金标准

住宅类房屋市场租金按建筑面积每月 70 元/m²。

四、停产、停业补偿费

被征收人能提供与《房屋征收决定》发布日期间隔3个月以上，且协议签订时仍在租赁期限内的有效租赁备案凭证的住宅类房屋，按被搬迁房屋建筑面积给予6个月的一次性租赁经营损失补偿。

五、擅自改为经营性用途的适当补偿

(一)能提供与《房屋征收决定》发布日期间隔3年以上的工商营业执照的，补偿标准： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times 36 \text{月} (\text{即} 3 \text{年})$ 。

(二)能提供与《房屋征收决定》发布日期间隔不到3年的工商营业执照的，补偿标准： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times \text{间隔月份} (\text{不足} 1 \text{个月的按} 1 \text{个月计算})$ 。

六、奖励标准

在本方案确定的签约期限内被征收人与房屋征收部门签订征收补偿协议并按约定腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的，分不同情况给予不同的奖励。具体参照下列奖励方法：

(一)在房屋征收决定公告之日起30个自然日内(含30日)完成签约并在补偿协议约定时限内腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的，每套房屋奖励60,000元。

(二)在房屋征收决定公告之日起31个自然日至60个自然日内(含60日)完成签约并在补偿协议约定时限内腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的，每套房屋奖励30,000元。

(三)在房屋征收决定公告之日起 60 个自然日后完成签约的,不给予奖励。

第四章 安置房选房及结差原则

一、选房原则

被征收人在规定签约期限内签约并按时腾空交付所有房屋的,根据签约时间的先后顺序(以日为单位)确定选房顺序;被征收人有多套房屋的,以最后一套房屋签约时间确定选房顺序。多个被征收人的选房时段为同一日的,以抽签方式确定选房顺序。

二、结差原则

安置房实际建筑面积(包括套内建筑面积)不得少于应补偿房屋建筑面积(包括套内建筑面积),安置房实际建筑面积(包括套内建筑面积)超出应补偿房屋建筑面积(包括套内建筑面积)在 3%以内的,物业权利人可以不再支付超出面积部分的房价。

安置房实际建筑面积(包括套内建筑面积)超出应补偿房屋建筑面积(包括套内建筑面积)3%的部分,以安置房市场评估价格结算差价。

第五章 附则

一、房屋面积与用途的认定

(一)被征收房屋的建筑面积(包括套内建筑面积)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;

如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（包括套内建筑面积），根据合法有效的规划证明文件认定房屋用途。

（二）根据前款规定无法认定被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）的，应当根据《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342号）第五章的规定进行测绘。

二、资金账户

账户名：深圳市盐田区土地整备事务中心

开户行：工商银行深圳盐田支行

账 号：4000020909200235206

三、未尽事宜

房屋征收部门负责本方案的解释，本方案未尽事宜按照相关法律法规执行。

征收范围：

深圳市盐田区海涛花园城市更新单元房屋征收范围图

