

深圳市罗湖区人民政府

罗府函〔2020〕13号

深圳市罗湖区人民政府关于公开征求《罗湖区布心中学改扩建工程房屋征收项目补偿方案（征求意见稿）》意见的通告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）有关规定，现将《罗湖区布心中学改扩建工程房屋征收项目补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《补偿方案》）予以公布，并征求社会公众意见。具体内容如下：

一、《补偿方案》公示地点

罗湖区布心中学改扩建工程房屋征收项目范围内及罗湖政府在线网站（<http://www.szlh.gov.cn>）。

二、《补偿方案》征求意见期

自2020年1月10日至2020年2月8日（共30日）。

三、《补偿方案》意见反馈方式

（一）书面方式请递交或邮寄至：

1. 罗湖区东湖街道办事处：深圳市罗湖区东湖路92号东湖社区服务楼4楼，联系人：赖伟嘉，联系方式：0755-22256801。

2. 罗湖区城市更新和土地整备局：深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心七楼、深圳市罗湖区清水河一路52号博隆大厦六楼，联系人：程军，联系方式：0755-82370912。

接待时间：周一至周五，上午9:00-12:00，下午2:00-6:00。

（二）电子邮件请发送至：lh_tdzbx@szlh.gov.cn

四、注意事项

（一）无论以何种方式提出意见和建议，均应当提供本人有效身份证明和房屋权属证明等文件。委托他人提出意见和建议的，还应当提供委托代理证明和双方的有效身份证明。

（二）以电子邮件方式反馈的，邮件标题应包含“反馈《罗湖区布心中学改扩建工程房屋征收项目补偿方案（征求意见稿）》意见”。

（三）以邮寄方式反馈的，邮寄单上应写明“反馈《罗湖区布心中学改扩建工程房屋征收项目补偿方案（征求意见稿）》意见”。

（四）超出征求意见期的意见和建议，不予处理。

特此通告。

附件：罗湖区布心中学改扩建工程房屋征收项目补偿方案
（征求意见稿）



附件

罗湖区布心中学改扩建工程房屋 征收项目补偿方案

(征求意见稿)

为规范罗湖区布心中学改扩建工程房屋征收项目(以下简称“本项目”)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)、《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(市政府令第292号)有关规定,结合本项目实际情况,制定罗湖区布心中学改扩建工程房屋征收项目补偿方案(以下简称“本方案”)。

第一章 总 则

第一条【适用范围】

本方案适用于深圳市罗湖区布心中学改扩建工程房屋征收范围图确定范围内的被征收房屋,详见附件。

第二条【房屋征收部门和实施单位】

深圳市罗湖区城市更新和土地整备局是本项目的房屋征收部门。

深圳市罗湖区东湖街道办事处是本项目的房屋征收实施单

位，受深圳市罗湖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。

第三条【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）《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 292 号）规定的其他应补偿内容。

第四条【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、货币补偿与产权调换相结合的方式进行补偿。除《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 292 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构筑物、其他附着物等实行货币补偿。

第五条【不予补偿范围】

对经规划土地监察机构审查属于依法应当拆除或者没收的违法建筑，不予补偿。

自征收提示发布之日起，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：

（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。

第六条【项目费用概算】

项目费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算,保障所需费用充足。

第七条【价值时点】

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 房屋征收补偿标准

第八条【货币补偿】

住宅类房屋的被征收人选择货币补偿的,按如下方式确定补

偿价格:

对商品性质房屋(“红本”)的补偿,由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

对非商品性质房屋的补偿,由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定的价格或市房屋征收部门发布的房屋征收补偿基准价格确定,以价高者为准,并根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(市政府令第292号)附件进行补偿。

第九条【产权调换】

住宅类房屋可选择产权调换方式进行补偿,按被征收房屋房地产权证书记载的建筑面积1:1.2予以产权调换,或按被征收房屋房地产权证书记载的套内建筑面积1:1予以产权调换。房地产权证书或者房地产登记簿没有记载套内面积或者记载不明的,按证载建筑面积1:1.2予以产权调换。

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。符合相关规定的,被征收人可以按照市政府相关政策补交规定差价后转为商品性质。

第十条【非住宅类房屋补偿】

征收非住宅房屋以及房屋以外的构筑物、其他附着物等按照市场评估价格实行货币补偿。

第十一条【房屋面积与用途认定】

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;

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（包括套内建筑面积）的，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（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）》（市政府令第292号）的规定进行测绘。

第三章 产权调换的安置房概况

第十二条【区位】

1套安置房位于罗湖区东湖街道布心村水围村城市更新单元规划范围内，34套安置房位于附近片区拟规划建设安置房范围内。

第十三条【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。

第十四条【套型面积】

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套型，并按照第十五条结算差价。

第十五条【产权调换方式面积结差】

产权调换房屋建筑面积（包括套内建筑面积）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；产权调换房屋建筑面积（包括套内建筑面积）小于应补偿建筑面积的，差异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。

第四章 签约期限、奖励及相关补偿补助

第十六条【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）。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罗湖区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第十七条【提前搬迁奖励】

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）奖励与签约期限挂钩。

（二）在房屋征收决定公告之日起 60 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，按被搬迁房屋建筑面积 500 元/平方米给予奖励。

（三）在房屋征收决定公告之日起 60 日至 90 日内（含 90 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，按被搬迁房屋建筑面积 300 元/平方米给予奖励。

（四）在房屋征收决定公告之日起 90 日后完成签约的，不予奖励。

第十八条【室内自行装修装饰费补偿】

被征收房屋室内自行装修装饰按建筑面积计算，以 800 元/平方米的标准进行补偿，被征收人有异议的，被征收人提出评估申请后，按照评估确定的重置成新价给予补偿，无论评估结果高于或低于 800 元/平方米，均以评估结果为标准进行补偿。

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。

第十九条【搬迁费补偿】

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）住宅、办公类房屋搬迁费标准为 40 元/平方米，商业类房屋搬迁费标准为 60 元/平方米。

（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。

（三）征收住宅，征收人以期房产权调换或者征收人认可需要二次搬迁的，给予两次搬迁费用，并一次付清。

第二十条【临时安置费补偿】

实行产权调换的住宅房屋，被征收人自行安排该过渡期的周转房，过渡期内的临时安置费以被征收房屋的建筑面积计算，移交房屋及交付产权注销相关资料后，参照同类房屋市场租金按期支付临时安置费，市场租金由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。支付临时安置费的计算期限为被征收房屋移交之日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，应当自逾期之月起增发临时安置费，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%。

实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。

过渡期限按《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 292 号）相关规定执行。

第二十一条【停产、停业费补偿】

因征收引起的停产、停业的补偿费：

（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。

（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。

第二十二条【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：

（一）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： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times 36 \text{ 月（即 3 年）}$ 。

（二）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： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times \text{间隔月份（不足 1 个月的按 1 个月计算）}$ 。

第五章 附则

第二十三条【其他情形】

本项目涉及的相关公示、评估及其结果异议处理，征收纠纷的处理等事项，以及本方案未明确的其他情形，按《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）及相关规定执行。

第二十四条【资金账户】

账户名：深圳市罗湖区土地整备中心

开户行：建行深圳凤凰支行

账 号：44201602000052518084-0002

第二十五条【生效与废止】

本方案自发布之日起施行，至本项目补偿完毕之日自行失效。

第二十六条【方案解释】

房屋征收部门负责本方案的解释，本方案未尽事宜及特殊个案，由房屋征收部门按照相关规定报罗湖区人民政府处理。

附件：深圳市罗湖区布心中学改扩建工程项目房屋征收范围图

附件

深圳市罗湖区布心中学改扩建工程房屋征收范围图

征收范围界址点坐标		
点号	x (m)	y (m)
21	23686.894	123253.806
22	23691.526	123294.523
23	23687.897	123295.652
24	23677.445	123254.135

备注:
(1) 图中坐标系为深圳独立坐标系;
(2) 图尺寸标注单位为米。

