

# 深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发 《深圳市罗湖区财政预算管理办法》 的通知

(2024年12月31日)

罗府办〔2024〕3号

各街道办事处，各有关单位：

现将《深圳市罗湖区财政预算管理办法》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中的具体问题，请径向区财政局反映。

深圳市罗湖区人民政府办公室

2024年12月13日

## 深圳市罗湖区财政预算管理办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范我区财政预算编制、执行、决算、预算绩效管理和监督等工作，依据《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）、《中华人民共和国预算法实施条例》（以下简称《预算法实施条例》）、《国务院关于印发推进财政资金统筹使用方案的通知》（国发〔2015〕35号）等法律法规

及国务院、财政部出台的相关政策，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 根据现行市区财政体制，本级预算包括一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算。各部门预算应当反映一般公共预算、政府性基金预算、国有资本经营预算安排给本部门及其所属各单位的所有预算资金。

**第三条** 财政预算管理应遵循统筹兼顾、勤俭节约、量力而行、讲求绩效和收支平衡的原则。

**第四条** 区财政部门负责编制本级财政预算、决算草案，具体组织本级预算的执行，编制本级预算调整方案，汇总、审核、批复部门预算与决算，制定预算相关支出标准，负责本级财政总预算、决算信息公开工作，定期向区政府报告本级预算的执行情况，负责重点支出绩效评价。

**第五条** 区属各部门、各街道办事处是部门预算的管理主体，负责本部门及下属单位的预算编制、预算执行、部门决算、预算监督以及财政信息公开工作，对单位使用财政资金情况进行绩效自评，对预算的真实性和预算执行中资金使用的绩效情况负责。

## 第二章 预算编制

**第六条** 财政收入预算的编制，应当参考上一年度预算执

行情况，并结合经济形势和政策调整等因素科学预测本年度收入规模，将所有收入全部列入预算进行编制。预算收入征收部门和单位应当按照区财政部门的要求提供下一年度预算收入征收预测情况。加强财政资源和预算统筹，把依托行政权力、政府信用、国有资源资产获取的收入全部纳入政府预算管理。

**第七条** 财政支出预算的编制，应当根据辖区经济社会发展目标和跨年度预算平衡需要，按照民生优先、绩效优先、厉行节约、零基预算的原则，统筹考虑项目的轻重缓急，对每一个项目开展必要性、合理性、科学性等方面的论证分析，参考上一年预算执行情况、有关支出绩效评价结果、审计整改结果情况、本年度收支预测和存量资产情况进行编制。

**第八条** 预算编制应当细化。其中，一般公共预算支出，按其功能分类应当编列到项；按其经济性质分类，基本支出应当编列到款。政府性基金预算和国有资本经营预算，按其功能分类应当编列到项。

**第九条** 从严从紧控制一般性支出，各预算单位要大力压缩一般性支出，建立健全厉行节约、反对奢侈浪费的长效机制。

**第十条** 部门预算是财政预算的组成部分，包括各部门本级预算以及下属各单位预算。部门的收支活动全部纳入部门预算管理，统筹安排。

（一）部门预算编制工作要按照科学化、精细化管理的要求，健全预算决策机制。部门预算编制需经单位领导班子集体讨论决策，应当按照区财政部门制定的政府收支分类科目、预算支出标准和要求，以及绩效目标管理等预算编制规定，围绕区委区政府工作部署和本部门职责要求，认真研究安排项目支出内容，统筹兼顾、厉行节约，提高预算编制的准确性。

（二）部门预算编制实行“部门分类、项目分级”管理。部门分类是指，根据单位的性质实行差异化的保障方式和核定办法。分为：全额保障预算单位、差额保障预算单位、经费自筹以收定支预算单位。项目分级是指，部门预算项目支出逐步实行级次项目分类体系管理。

（三）部门收入预算包括本级财政安排给本部门及其所属各单位的预算拨款收入和其他收入。

（四）部门支出预算分为基本支出和项目支出。

#### 1. 基本支出预算编制

基本支出预算包括人员经费和日常公用经费。人员经费预算按单位编内实有人数（教育系统另行规定）和规定的工资、津贴标准编制；日常公用经费实行综合定额和据实编报项目单列。严禁超范围、超标准安排人员经费和日常公用经费。

#### 2. 项目支出预算的编制

项目支出预算是各预算单位为完成其特定的工作任务或事业发展目标，在基本支出预算之外编制的年度项目支出计划。预算单位按照轻重缓急原则编制项目预算，必须保证所报项目必要、可行，申报材料真实、详细。预算单位可以按存量一般性项目支出一定比例编列部门预算准备金。

专项资金预算严格按照《罗湖区区级财政专项资金管理办法》规定编制。

政府投资项目支出预算，由区财政部门根据区发改部门审定的年度政府投资计划项目资金需求，结合区财力状况确定资金规模和资金渠道，再由区发改部门根据实际情况编制，并按程序报批。

（五）上解支出预算按上一年度市财政批复决算情况编制，年底按实际发生情况与上级财政在体制中结算。

（六）其他支出预算包括预留驻区单位经费补助、预算准备金等，具体由区财政部门视实际情况编制。

（七）预备费根据《预算法》规定设置，用于当年预算执行中的自然灾害救灾开支及其他难以预见的特殊开支。具体由区财政部门视当年财力情况编制。

**第十一条** 财政支出预算项目属于政府集中采购范围的，应当按照《深圳经济特区政府采购条例》、《深圳经济特区政府采购条例实施细则》等有关规定，编制政府采购预算。

**第十二条** 区财政部门于每年年中启动下一年度预算编制工作，部门预算编制实行“二上二下”的程序：

（一）“一上”是指各部门编报部门预算申报数。编报部门预算要从基层单位编起，逐级审核汇编成部门预算申报数，报送区财政部门。

（二）“一下”是指区财政部门下达部门预算控制数。区财政部门对各部门报送的预算申报数审核、平衡后，汇总成本级预算初步方案报区政府，经批准后向各部门下达预算控制限额。

（三）“二上”是指各部门上报部门预算。各部门根据区财政部门下达的预算控制限额，编制部门预算草案报送区财政部门。

（四）“二下”是指区财政部门批复部门预算。部门预算草案经区人民代表大会批准后，为当年正式的部门预算。区财政部门应当在区人民代表大会批准预算之日起20日内，批复区各预算单位预算。

### **第三章 预算执行和调整、调剂**

**第十三条** 预算收入征收单位，必须依照法律、行政法规的规定，及时、足额征收上缴应征应缴的预算收入。不得违

反法律和法规规定，多征、提前征收或者减征、免征、缓征应征应缴的预算收入，不得截留、占用或者挪用预算收入。

**第十四条** 区财政部门必须按照法律、行政法规和国务院财政部门的规定，及时、足额拨付预算支出资金，加强对预算支出的管理和监督。支出预算经区人民代表大会批准后，应当按照批准的预算执行，不得虚列支出。

**第十五条** 预算年度开始后，预算草案在区人民代表大会批准前，可以安排下列支出：

（一）上一年度结转的支出；

（二）参照上一年同期的预算支出数额安排必须支付的本年度部门基本支出和项目支出；

（三）法律规定必须履行支付义务的支出，以及用于自然灾害等突发事件处理的支出。

根据前款规定安排支出的情况，应当在预算草案的报告中作出说明。预算经区人民代表大会批准后，按照批准的预算执行。

**第十六条** 我区全面实施国库集中收付制度。各部门根据年度预算以及工作需要申报用款计划，按程序审批后，通过财政零余额账户或单位零余额账户办理资金支付。

**第十七条** 各部门、各单位是本部门、本单位的预算执行主体，负责本部门、本单位的预算执行，并对执行结果负责。

**第十八条** 经区人民代表大会批准的预算，在执行中出现以下四类情况的，应当进行预算调整。区财政预算调整，由区财政部门提出调整方案，经区政府审批同意后报区人大常委会批准。

- （一）需要增加或者减少预算总支出的；
- （二）需要调入预算稳定调节基金的；
- （三）需要调减预算安排的重点支出数额的；
- （四）需要增加举借债务数额的。

**第十九条** 预算调剂是指在区人民代表大会批准的预算框架内，不增加预算支出总额的情况下，在不同预算科目、预算级次或者项目间的变更。

**第二十条** 区财政预算调剂，按以下权限审批：

（一）年初预算安排时有明确政策要求或指定用途的专项支出项目，由区财政部门根据相关政策和标准据实安排。需具体的实施方案或开支标准明确后方能安排的支出项目，待区政府批准后，由区财政部门根据批准的方案或标准据实安排。

（二）各部门的预算调剂审批管理。各预算单位要严格按照区人民代表大会批准的部门预算执行，非经规定程序批准，不得自行调整变更。预算执行中，如确有特殊情况需要进行部门预算调剂的，按以下要求和权限审批：

1. 凡是涉及类级功能科目、类级经济科目变动的，应当

报区财政部门批准。

2. 不涉及类级功能科目、类级经济科目变动的，按以下规则处理：

（1）同一个二级项目下的调剂，由单位内部自行决定；

（2）不同一级、二级项目下的调剂，报区财政部门审批。

3. 除“同一个二级项目下的调剂”事项外，预算单位申请单位内部门预算资金调剂（不含人员经费），按以下程序办理：

（1）单次调剂资金在 20 万元（含）以下的，由预算单位按照单位财务（内控）制度相关规定执行并向区财政局提出申请，由区财政局局长审定；

（2）单次调剂资金在 20 万元（不含）以上，100 万元（含）以下的，由预算单位报分管区领导签批后向区财政局提出申请，由区财政局局长审定（对于无分管区领导的预算单位，应报业务主管部门的区分管领导审批）。

（3）单次调剂资金在 100 万元（不含）以上的，由预算单位向区财政局提出申请，经区财政局审核后报分管财政区领导审定。

4. 各部门所属单位的资金调剂事项，应当先报经主管部门审批同意后，再报区财政部门审批。

（三）因“费随事转”跨预算单位调剂事项，如属于同

一部门，由主管部门审批，报区财政部门备案；如属于跨部门调剂，由调出部门征求调入部门意见后，报区财政部门审批。专项转移支付的二次分配执行专项转移支付有关规定。

（四）年初已编入部门预算的政府投资计划，如因区发改部门下达新的实施计划而需要进行预算调剂时，以区发改局下达的实施计划为准。

（五）年初已编入部门预算的专项资金，按照专项资金管理办法在实际拨付时需要调剂到其它相关部门支出的，按照相关专项资金管理办法规定执行。

（六）基本支出和项目支出两部分指标分别独立执行，同一预算单位的基本支出和项目支出相互之间不得调剂。

**第二十一条** 预算执行过程中，各部门预算经费总额需追加（减）的，按以下规定执行：

（一）基本支出。年初预算安排有明确政策要求或者指定用途的，由区财政部门根据相关规定办理。

（二）项目支出。年度内原则上不予追加（减）预算指标，对于因重大政策调整、突发应急事件等引起的经费追加（减），该部门预算又无法进行调剂的，按以下规定办理：

1. 一般性事项。对于年度内经费总额出现变化的预算部门，实行集中申报审批制度，按区财政部门时间要求，统一向区财政部门申报经费预算调整，区财政部门汇总初审后按

程序报批。区财政部门根据审批情况，相应调整相关部门的年度预算指标。

2. 急特办事项。属于急特办事项的，申请部门需专项申请，报请分管区领导同意后，转区财政部门提出审核意见，按照以下权限审批：

（1）凡一次性安排临时用款金额在 10 万元以下（含 10 万元）的支出，由区长授权区财政局长审定；

（2）凡一次性安排临时用款金额在 10 万元以上 20 万元以下（含 20 万元）的支出，由区长授权分管财政的副区长审定；

（3）凡一次性安排临时用款金额在 20 万元以上 50 万元以下（含 50 万元）的支出，由区长审定；

（4）凡一次性安排临时用款金额在 50 万元以上的支出，由区政府常务会议讨论决定。

**第二十二条** 对于需要通过跨预算单位进行资金统筹使用的，由区财政部门审核并提出资金统筹使用方案，按程序报区政府审批。

**第二十三条** 根据国务院和财政部要求，探索实行中期财政规划管理，研究建立跨年度预算平衡机制。对于跨年度的项目，预算单位应明确当年支出需求和整个项目的支出需求，并将后续资金编入三年滚动规划。

**第二十四条** 按照以丰补歉的原则，发挥预算稳定调节金

的作用。在出现超收的年份，除保障因突发情况或国家、省、市新出台政策的刚性支出外，原则上不在当年安排新增支出，超收部分全部转入预算稳定调节金；在出现短收的年份，可通过调入预算稳定调节金或压减支出的方式来弥补缺口，平衡预算。

**第二十五条** 各单位必须严格执行人民代表大会批准的预算，除费随事转外，原则上不得进行部门间经费划转。因政策、标准或具体使用对象在编制年初预算时尚未明确等原因，需在年中预算执行中再进行经费划转的项目，由业务主管部门根据相关规定提出部门间经费划转需求，报区财政部门审核，原则上条件成熟的一律编入相关单位部门预算，实行国库集中支付。

## 第四章 预算绩效管理

**第二十六条** 各部门各单位是预算绩效管理的责任主体，其主要负责同志对本部门本单位预算绩效负责，项目负责人对项目预算绩效负责。

**第二十七条** 各部门各单位编制预算时，应按照区财政部门的要求，全面设置部门和单位整体绩效目标和项目绩效目标，对新出台重大政策、重大项目开展事前绩效评估。

区财政部门在审核预算时同步对绩效目标进行审核，未按要求设定绩效目标或审核未通过的，不予安排预算。

**第二十八条** 各部门各单位应按照区财政部门的要求，对绩效目标实现程度和预算执行进度实行“双监控”，发现问题要分析原因并及时纠正，确保绩效目标如期保质保量实现。

**第二十九条** 各部门各单位应按照区财政部门的要求，对预算执行情况以及政策、项目实施效果开展绩效自评，评价结果报送区财政部门。

各部门各单位应对绩效自评及有关重点评价发现的问题进行整改，将绩效评价结果应用到下年度部门预算编制和执行中。区财政部门将绩效评价结果作为部门预算安排和财政支出政策存续、退出或调整完善的重要参考依据。

## 第五章 结算和决算

**第三十条** 部门年终结转结余资金管理。

（一）基本支出结余指标年终收回。

（二）项目支出结余指标，除上级专项转移支付等特殊情况下，原则上均需收回。上级专项转移支付等确需结转下年使用的指标，部门需在11月底前向区财政部门报送结转申请，经区财政部门审定后，方可结转下年度继续使用。结转

下年度使用指标不得再次结转，连续两年未用完的结转资金予以收回。

### **第三十一条** 财政年终结转结余资金管理。

一般公共预算的结余资金，应当补充预算稳定调节基金，统筹用于平衡以后年度预算。连续两年未用完的一般公共预算结转资金，应当作为结余资金管理，全部补充预算稳定调节基金。结转未满一年但调整用途的结转资金，其结转时间按初次安排预算的时间计算。

**第三十二条** 年度调整预算未安排支出的超收资金，以及年度预算执行的剩余指标，除按规定必须结转的上级专项转移支付和确需结转使用的以外，原则上应全部补充预算稳定调节基金。

**第三十三条** 部门预算年度执行结束后，各部门应当审核并汇总所属单位的决算草案后，编制本部门的决算草案，并在规定的期限内报区财政部门审核。

**第三十四条** 区财政部门应在年度预算结束后，及时提交当年度财政决算情况，按程序报送区人大常委会审议。

**第三十五条** 财政决算草案的编制必须符合法律、行政法规，做到收支真实、数额准确、内容完整、报送及时。决算草案应当与预算相对应，按预算数、调整预算数、决算数分别列出。一般公共预算支出应当按其功能分类编列到项，按其经济性质分类编列到款。

## 第六章 批复和公开

**第三十六条** 经区人民代表大会或者区人大常委会批准的区级预算、决算，区财政部门应当在批准后20日内向区级各部门批复预算、决算。各部门应当在接到区财政部门批复的本部门预算、决算后15日内向所属各单位批复预算、决算。

**第三十七条** 经区人民代表大会或者区人大常委会批准的区本级预算、预算调整、决算、预算执行情况的报告及报表，区财政部门应当在批准后20日内向社会公开。

经区财政部门批复的部门预算、决算及报表，应当在批复后20日内向社会公开。各部门所属单位的预算、决算及报表，应当在部门批复后20日内由单位向社会公开。涉密信息的公开严格按照财政部《地方预决算公开操作规程》的相关规定办理。

**第三十八条** 预算、决算信息公开应当细化。各部门各单位应当公开基本支出和项目支出。预算、决算支出按其功能分类应当公开到项；按其经济性质分类，基本支出应当公开到款。

各部门各单位应当将本部门预决算信息在区级政府门户网站和本部门门户网站主动公开，并保持长期公开状态。

**第三十九条** 绩效目标随同部门预算同步批复。

**第四十条** 各部门各单位应按照区财政部门的要求，将绩效有关内容随同预决算予以公开。

## 第七章 监督

**第四十一条** 各预算单位对本单位及下属单位预算收支管理活动负有监督责任，应当建立预算管理内部监督制度，对本单位及下属单位的预算编制、执行、决算和日常财务管理进行全程监督，严格执行有关法律、法规。

**第四十二条** 各预算单位依法接受人大、审计、财政等部门对预算管理工作的监督检查，如实提供有关信息资料，改进和加强部门预算管理工作。

**第四十三条** 各预算单位应严格遵守财经纪律，如有违反，参照《预算法》等相关法律法规处理。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

## 第八章 附则

**第四十四条** 本办法由区财政部门负责解释，自发布之日起实施。原《深圳市罗湖区财政预算准则》（罗府办〔2019〕

5号)、《深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区财政资金统筹使用方案的通知》(罗府办〔2018〕6号)同时废止。

深圳市罗湖区人民政府关于发布《〈黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）〉反馈意见汇总及回复情况说明》及《黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目房屋征收补偿方案》的通告

（2024年12月31日）

罗府函〔2024〕62号

《黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《补偿方案》）已于2024年4月1日在项目征收范围内、罗湖政府在线网站公布并征求公众意见，征求意见期自2024年4月1日起至2024年4月30日止。

在征求意见期间，收到11份反馈意见，征求意见情况详见《〈黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）〉反馈意见汇总及回复情况说明》（附件1）。

鉴于征求意见期已届满，根据相关规定，现予以发布《黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目房屋征收补偿方案》（附件2）。

特此通告。

- 附件： 1. 《黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》反馈意见汇总及回复情况说明
2. 黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目房屋征收补偿方案

深圳市罗湖区人民政府

2024年6月7日

## 附件 1

# 《黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》反馈意见汇总及回复情况说明

《黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《补偿方案》）已于2024年4月1日在项目征收范围内、罗湖政府在线网站公布并征求公众意见，征求意见期自2024年4月1日起至2024年4月30日止。

在《补偿方案》征求意见期间，共收到反馈意见11份，其中《补偿方案》内容相关的反馈意见4份，规划设计相关意见4份，其他相关意见3份，现就相关意见作如下汇总及

回复说明：

### 一、《补偿方案》内容相关意见

（一）关于产权调换标准的问题。住宅房屋增加按照套内建筑面积 1: 1 给予产权调换的选择。

采纳情况：解释说明

被征收的住宅房屋主要竣工于 1987 年~1988 年，建成年代久远，根据目前产权核查情况，房地产权证书及房地产登记簿均没有记载套内建筑面积，也未找到合法有效的竣工测绘报告，故以房地产权证书及房地产登记簿有明确记载的建筑面积为基数，按照建筑面积 1: 1.2 予以产权调换。

（二）关于给予优惠差价结算标准的问题。产权调换房屋面积与被征收房屋的应补偿面积差额尽量控制在 3%以内，若面积差额超过 3%，超过部分面积给予优惠的差价结算标准。

采纳情况：解释说明

在后续回迁房的规划、设计和建设过程中，将充分考虑产权调换房屋面积与被征收房屋的应补偿面积差额，尽量减少因面积差额产生差价结算款的金额。

本项目属于因公共利益的需要而实施的房屋征收项目，差价结差标准按照《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 342 号）第二十五条规定执行。

（三）关于回迁房面积增购的问题。增加产权调换房屋（期房）优惠增购 10%建筑面积的选择。

采纳情况：解释说明

本项目属于因公共利益的需要而实施的房屋征收项目，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）及《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）的相关规定，房屋征收的补偿内容不包含回迁房的面积增购。

（四）关于提供停产、停业补偿费所需资料起算时间的问题。由“能提供与征收提示公告之日间隔 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，按同类房屋市场租金给予 6 个月的一次性租赁经营损失补偿”修改为“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”。

采纳情况：解释说明

本项目拟在征收提示公告后先行启动搬迁补偿的协商工作，后续将根据实际情况进一步研究是否发布房屋征收决定。

## 二、规划设计相关意见

主要意见包括：规划分区的布置（建成后单独一栋楼用于回迁，且车位与保障房相分隔）；电梯数量的设置（回迁房楼层超过 33 层或不超过 33 层但规划户数为 150 户至 270 户，配置 3 部电梯（含消防梯））；车位的设置（按照 1:1.2~

1:1.5 设置)。

上述意见涉及回迁房的规划设计相关内容，相关工作将严格按照建筑规划设计等标准开展，后续将充分考虑被征收人的相关意见。

### 三、其他意见

主要意见包括：项目实施给租户、学生上学、老弱病残孕搬家等带来的困难。

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），房屋征收补偿给予被征收房屋所有权人，相关补偿给被征收房屋所有权人后，由被征收房屋所有权人与承租人自行协商搬迁事宜。

对于项目实施造成的学生上学及老弱病残孕搬家等困难，项目实施过程中相关部门将在政策范围内予以支持，并提供相关服务。

## 附件 2

# 黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目 房屋征收补偿方案

为规范开展黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目（以下简称“本项目”）房屋征收行为，维护公共利益，保障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）》（深圳市人民政府令 第 342 号，以下简称“342 号令”）及有关规定，结合本项目实际情况，制定黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目房屋征收补偿方案（以下简称“本方案”）。

## 第一章 总 则

### 第一条【房屋征收当事人】

房屋征收主体：深圳市罗湖区人民政府

房屋征收部门：深圳市罗湖区住房和建设局

房屋征收实施单位：深圳市罗湖区黄贝街道办事处

被征收人：本项目范围内的房屋权利人

### 第二条【房屋征收范围】

本项目房屋征收范围东至新湖村住宅楼，北至新湖村一街，西至沿河北路，南至深圳古玩城（详见下图）。



本项目房屋征收范围图

本项目房屋征收范围的总用地面积为 11210.08 平方米、征收房屋建筑面积约 12040.5 平方米。其中 H123-0020 宗地土地面积 7495.98 平方米，现状为巴士集团公交场站用地，拟征收 3 栋建筑物，建筑面积约 2106.47 平方米；H123-0021 宗地土地面积 3714.1 平方米，土地用途为住宅用地，拟征收 2 栋建筑物，建筑面积约 9934.03 平方米，2 栋建筑物共涉及 114 套（深圳市巴士集团股份有限公司共 2 套、个人业主共 112 套）已办理相关产权证的住宅房屋。



H123-0020 宗地现状相关照片



H123-0021 宗地现状相关照片

### **第三条【古树名木和历史建筑物核查情况】**

本项目征收范围不涉及古树名木和历史建筑物。

### **第四条【征收补偿内容】**

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内容包括：

- （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）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；

(四) 342 号令规定的其他应补偿内容。

### **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历史遗留违法建筑，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【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），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 342 号令第五章的规定进行测绘。

### **第七条【资金概算】**

项目费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算，保障项目所需费用充足。

### **第八条【价值时点】**

（一）H123-0020 宗地涉及的房屋等征收评估价值时点。结合本项目实际情况，H123-0020 宗地涉及的房屋等征收评估价值时点为 2023 年 11 月 1 日；

（二）H123-0021 宗地涉及的房屋等征收评估价值时点。H123-0021 宗地涉及的房屋等征收评估价值时点以本项目征收提示公告之日为准，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**

### **第九条【征收补偿方式】**

根据 342 号令第二十四条规定，H123-0020 宗地涉及的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，H123-0021 宗地涉及的住宅房屋可以选择货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合的方式补偿。

## 第十条【产权调换】

H123-0021 宗地涉及的住宅房屋被征收人选择产权调换的，可以获得以下补偿：

（一）被征收人选择产权调换的，按被征收房屋的产权登记建筑面积 1: 1.2 予以产权调换。

### 1. 产权调换房屋位置

本项目产权调换房屋有期房和现房两种类型，具体位置如下：

#### （1）期房类型

产权调换房屋类型为期房的，按原地回迁方式进行补偿，期房房屋位于本项目 H123-0020、H123-0021 宗地范围内，具体以最终规划位置为准。

#### （2）现房类型

产权调换房屋类型为现房的，现房房屋位于笋岗街道宝岗花园、南湖街道向西路向西花园、莲塘街道聚宝路 191 号、黄贝街道西岭花园。

### 2. 产权调换原则

被征收房屋产权性质为市场商品房的，以商品性质期房或商品性质现房进行产权调换；被征收房屋产权性质为非商品性质住宅房屋的，以非商品性质期房或非商品性质现房进行产权调换，其所调换房屋的产权仍受相应限制。

被征收人选择产权调换的，一套房屋原则上调换一套房

屋，选房总建筑面积与应补偿总建筑面积相当。

### 3. 被征收房屋与产权调换房屋之间的差价结算规定

产权调换房屋总建筑面积超过应补偿总建筑面积的，超出面积部分以产权调换房屋市场评估价结算差价；产权调换房屋总建筑面积小于应补偿总建筑面积的，差异面积部分以产权调换房屋市场评估价结算差价；被征收房屋市场评估价格高于产权调换房屋市场评估价格的，以市场评估价的差额结算差价。被征收房屋价格与产权调换房屋价格，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

## （二）室内自行装修装饰费

1. 被征收房屋室内自行装修装饰按建筑面积计算，按 1000 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 1000 元/平方米，均以评估结果为标准进行补偿。

2. 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。

## （三）搬迁费

1. 选择产权调换的住宅房屋，以被征收房屋的建筑面积为计算依据，按 40 元/平方米/次标准计算，给予被征收人二次

搬迁费用。

2. 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。

#### （四）临时安置费

以被征收房屋的建筑面积为计算依据，按 80 元/平方米·月的标准给予补偿。

1. 由被征收人自行安排住处临时过渡，临时安置费计算期限自被征收人按期搬出被征收房屋，并将房屋及房地产权证书、委托书等产权注销所需相关资料移交房屋征收部门之日起（至当月底满 15 天按一个月计；不满 15 天按半个月计）至产权调换房屋交付使用之日止，另增加三个月的装修期临时安置费。

2. 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 个月时按最初逾期前一个月的临时安置费标准增发 50%，逾期 4 至 8 个月时按最初逾期前一个月的临时安置费标准增发 70%，逾期 9 个月以上时按最初逾期前一个月的临时安置费标准增发 100%。过渡期限从本项目建筑主体工程取得《建筑工程施工许可证》之日起按照 36 个月计算。

#### （五）停产、停业补偿费

经房屋征收部门核实，因征收引起停产停业的，能提供与征收提示公告之日间隔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，按同类房屋市场租金给予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。

#### （六）擅自改为经营性用途的适当补偿费

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. 能提供与征收提示公告之日间隔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. 能提供与征收提示公告之日间隔不到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）。

### 第十一条【货币补偿】

被征收人选择货币补偿的，可以获得以下补偿：

#### （一）H123-0020宗地涉及的房屋等

##### 1. 土地开发费

由用地单位自行支付征地拆迁补偿费用且自行平整的土地，参照《深圳市宗地地价测算规则（试行）》（深规土

〔2013〕12号)》相关规定，土地开发费按120元/平方米进行补偿。

## 2. 地上建筑物、附着物

结合《深圳市土地征用与收回条例》相关规定，对于地上建筑物、附着物的补偿金额，按评估确定的重置成新价给予补偿。

## 3. 室内自行装修装饰费

按评估确定的重置成新价给予补偿。

## 4. 搬迁费

(1) 以被征收房屋的建筑面积为计算依据，现状商业用途房屋按60元/平方米的标准、其他用途房屋按40元/平方米的标准支付给被征收人。

(2) 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。

(3) 对于位于地下隐性工程等特殊的设施、设备，根据后续开挖后实际清点情况，由具备法定资质的评估机构对须搬迁的设施、设备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。

## 5. 临时安置费

以被征收房屋的建筑面积为计算依据，按50元/平方

米·月的标准，给予被征收人 3 个月的临时安置费。

#### 6. 停产、停业补偿费

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。

涉及跨宗地红线属于宗地红线外的地上建筑物、附着物等，参照上述宗地红线范围内的房屋征收相关标准计算。

### （二）H123-0021 宗地涉及的房屋等

1. 住宅类被征收房屋本体价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）的补偿。

对被征收房屋价值的补偿，不得低于本项目征收提示公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。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。

#### 2. 搬迁费

（1）以被征收房屋的建筑面积为计算依据，按 40 元/平方米/次标准计算，给予被征收人一次搬迁费用。

（2）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。

### 3. 临时安置费

以被征收房屋的建筑面积为计算依据，按 80 元/平方米·月的标准，给予被征收人 3 个月的临时安置费。

4. 室内自行装修装饰费、停产、停业补偿费及擅自改为经营性用途的适当补偿费，根据本方案第十条相关补偿标准计算。

5. 置业补助等其他未尽补偿事宜根据 342 号令相关规定执行。

## 第三章 签约期限及奖励

### 第十二条【签约期限】

本项目签约期限为政府公告的签约启动之日起 90 日内（含 90 日）。

### 第十三条【奖励】

对于 H123-0021 宗地涉及住宅房屋被征收人，按期签约搬迁的，给予一次性奖励。

（一）自本项目政府公告的签约启动之日起 60 日内（含 60 日）完成签约，并按搬迁补偿协议约定期限腾空被征收房屋、提交房地产权证书、委托书等产权注销所需相关资料并将被征收房屋移交房屋征收部门的，按被征收房屋建筑面积 500 元/平方米给予奖励。

（二）自本项目政府公告的签约启动之日起 60—90 日内（含 90 日）完成签约，并按搬迁补偿协议约定期限腾空被征

收房屋、提交房地产权证书、委托书等产权注销所需相关资料并将被征收房屋移交房屋征收部门的，按被征收房屋建筑面积300元/平方米给予奖励。

（三）自本项目政府公告的签约启动之日起90日后完成签约的，不给予奖励。

## 第四章 附 则

### 第十四条【其他问题处理】

（一）符合住房保障条件的被征收人可以申请住房保障

征收个人住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，被征收房屋不记录为住房保障申请条件中的自有住房，被征收人符合《深圳市保障性住房条例》规定的住房保障条件的，可以依法申请住房保障。

（二）设定抵押权的房屋处理

征收设有抵押的房屋，执行国家有关担保的法律、法规的规定。

被征收人应当与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务签订相关协议，并按规定注销原抵押权登记。被征收人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门应当按照协议对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构办理提存并通知被征收人；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押权人可以变更抵押物。

（三）房地产权利证书的注销

房屋征收补偿协议签订时，被征收人应当按照协议的约定向房屋征收部门提交被征收房屋房地产权证书及注销房地产权证书委托书；没有房地产权证书的，应当提交相应的产权证明文件及放弃房地产权的声明书。房屋征收部门应当及时向房地产登记机构办理注销手续。

征收被查封的房地产的，房屋征收部门应当将征收事项通知查封机关。查封机关解除查封后，房屋征收部门应当及时向房地产登记机构办理注销等房地产登记手续。

#### （四）未达成补偿协议及不履行补偿决定的处理

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的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。

补偿决定应当包括补偿方式、被征收房屋补偿金额、用于产权调换房屋的地点、面积和房地产评估价格、搬迁费、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式、过渡期限以及补偿费用支付期限等事项。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由深圳市罗湖区人民政府依法向人民法院申请强制执行。

#### （五）无法评估、测绘的处理

因被征收人不同意评估、测绘机构进场等原因导致房屋征

收的评估、测绘无法正常进行的，房屋征收部门应当依法进行证据保全后，会同依照 342 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征收的评估、测绘工作依据，最终确定被征收房屋补偿金额并作出房屋征收补偿决定，有类似被征收房屋的也可以比照类似被征收房屋的补偿金额予以确定。

#### （六）评估报告异议的处理方法

被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，房屋征收评估机构应当作出解释说明。被征收人或房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房屋征收评估机构书面申请复核评估。

原房屋征收评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

被征收人或者房屋征收部门对房屋征收评估机构的复核结果仍有异议的，可以自收到复核结果之日起 10 日内，向评估专家委员会申请技术鉴定。

评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内对申请进行审查，同意受理的应当指派 3 人以上单数成员组成鉴定组承担鉴定工作，不同意受理的应当书面答复鉴定申请人。鉴定组组长中房地产（土地、资产）估价师应当超过半数。

### **第十五条【资金账户】**

户 名：深圳市罗湖区土地整备中心

开户银行：中国银行深圳深南支行

账 号：745857945713

### **第十六条【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废止。

### **第十七条【方案解释】**

深圳市罗湖区城市更新和土地整备局负责本方案的解释，本方案中未尽事宜及特殊个案，按照国家、广东省和深圳市现行相关法规政策办理。

深圳市罗湖区人民政府关于发布《深圳市  
罗湖区东晓街道海关草埔生活区  
片区棚户区改造项目房屋征收  
补偿方案》的通告

(2024年12月31日)

罗府函〔2024〕103号

《深圳市罗湖区东晓街道海关草埔生活区片区棚户区改造项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》已于2024年9月3日在项目征收范围内、罗湖政府在线网站公布并征求公众意见，征求意见期自2024年9月3日起至2024年10月3日止。

征求意见期间，未收到房屋权利人有效意见和建议。现征求意见期已届满，根据相关规定，将《深圳市罗湖区东晓街道海关草埔生活区片区棚户区改造项目房屋征收补偿方案》予以公布（详见附件）。

特此通告。

附件：深圳市罗湖区东晓街道海关草埔生活区片区棚户区  
改造项目房屋征收补偿方案

深圳市罗湖区人民政府

2024年11月1日

附 件

# 深圳市罗湖区东晓街道海关草埔生活区片区 棚户区改造项目房屋征收补偿方案

为规范深圳市罗湖区东晓街道海关草埔生活区片区棚户区改造项目房屋征收行为，维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，保障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 342 号）及有关规定，结合本项目实际情况，制定深圳市罗湖区东晓街道海关草埔生活区片区棚户区改造项目房屋征收补偿方案（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《深圳市罗湖区东晓街道海关草埔生活区片区棚户区改造项目房屋征收范围图》（详见附件）确定范围内的被征收房屋。

### 第二条【房屋征收部门和实施单位】

深圳市罗湖区住房和建设局是本项目的房屋征收部门。

深圳市罗湖区东晓街道办事处是本项目的房屋征收实施单位，受深圳市罗湖区住房和建设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 342 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 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【项目补偿费用概算】**

项目补偿费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算，区财政部门保障项目所需费用。

#### **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】**

##### **(一) 住宅类房屋**

住宅类房屋的被征收人选择货币补偿的，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，并根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第342号）及附件《深圳

市房屋征收补偿规则》进行补偿。

## （二）非住宅类房屋

征收非住宅房屋按照市场评估价格进行货币补偿，并根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）及附件《深圳市房屋征收补偿规则》进行补偿。

## （三）其他

征收房屋以外的构筑物、其他附着物等按照市场评估价格进行货币补偿，并根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）及附件《深圳市房屋征收补偿规则》进行补偿。

## **第九条【产权调换】**

### （一）商品性质住宅房屋

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建筑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。

### （二）非商品性质住宅房屋

对于已合法取得非商品性质房地产权利证书的住宅房屋，根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）及其配套政策进行补偿。

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，被征收人可以补交规定差价后转为商品性质。

### **第十条【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），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342号）第五章的规定进行测绘。

## **第三章 产权调换的安置房概况**

### **第十一条【区位】**

产权调换的安置房位于深圳市罗湖区东晓街道海关草埔生活区片区棚户区改造项目回迁安置范围内。

### **第十二条【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。

### **第十三条【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，并按照本方案第十四条结算差价。

#### **第十四条【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**

#### **第十五条【签约期限】**

本项目签约期限为房屋征收决定公告之日起 90 个自然日内（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。

#### **第十六条【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 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,按被征收房屋建筑面积500元/平方米给予奖励。

(三)在房屋征收决定公告之日起60个自然日至90个自然日内(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,按被征收房屋建筑面积300元/平方米给予奖励。

(四)在房屋征收决定公告之日起90个自然日后完成签约的,不给予奖励。

### **第十七条【室内自行装修装饰费补偿】**

被征收房屋(含擅自改变经营性用途的住宅、商业房屋、办公房屋等)室内自行装修装饰按建筑面积计算,以700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700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。

### **第十八条【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的，给予两次搬迁费用，并一次付清。

### **第十九条【临时安置费补偿】**

实行产权调换的住宅房屋部分，被征收人自行安排过渡期周转房的，过渡期内的临时安置费以被征收房屋的建筑面积计算，在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。

实行货币补偿的部分，给予 3 个月市场租金的临时安置费补偿。

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 342 号）相关规定执行。

### **第二十条【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《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）相关规定给予租赁经营损失补偿。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。

### **第二十一条【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 年以上的工商业营业执照的，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 年的工商业营业执照的，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

### 第二十二条【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342号）及相关规定执行。

### 第二十三条【资金账户】

账户名：深圳市罗湖区土地整备中心

开户行：中国银行深圳深南支行

账 号：745857945713

### 第二十四条【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。

### 第二十五条【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：深圳市罗湖区东晓街道海关草埔生活区片区棚户区  
改造项目房屋征收范围图

# 附件

## 深圳市罗湖区东晓街道海关草埔生活区片区棚户区改造项目房屋征收范围图

