

罗湖区螺岭片区改造项目 搬迁补偿方案

第一章 总则

第一条 编制目的和依据

为加快推进罗湖区螺岭片区改造项目，明确项目房屋搬迁补偿标准，保障被搬迁人合法权益，参照《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）以及深圳市城中村、老旧小区改造有关政策规定，结合项目实际，制定本方案。

第二条 适用范围

本方案适用于罗湖区螺岭片区改造项目范围内被搬迁房屋的搬迁补偿工作。

第三条 补偿内容

本项目对被搬迁房屋给予的补偿包括：

- （一）房屋价值补偿；
- （二）其他补偿补助；
- （三）奖励。

第四条 补偿方式

被搬迁人可以选择产权调换、货币补偿或房票安置。被搬迁房屋属于政策性住房的，原则上仅可选择产权调换的补偿方式。

第五条 评估价值时点

本项目被搬迁房屋评估价值时点为本方案公布之日。

第六条 集中签约搬迁期限

（一）本项目集中签约期限为 90 日，具体日期另行公告。

（二）本项目集中搬迁期限为 60 日，具体日期另行公告。

第七条 集中签约期限届满处理

本项目集中签约期限届满，如存在被搬迁人尚未签订搬迁补偿协议的，根据公共利益的需要，结合被搬迁房屋不同性质，由主管部门分别依法实施房屋征收或行政处罚。

第二章 房屋价值补偿

第八条 经产权登记的商品性质房屋

（一）选择产权调换的

1.被搬迁房屋为居住功能的，按建筑面积 1:1.2 置换同功能回迁安置房。

2.被搬迁房屋为商业、办公、工业功能的，按建筑面积 1:1 置换同功能回迁安置房。同时应结合被搬迁房屋所在土地已使用年限对应的年期修正系数，按照产权调换前被搬迁房屋功能相应

土地用途 35%市场评估地价补缴价款。

(二) 选择货币补偿或房票安置的

补偿金额按照同功能产权调换前房屋评估价格确定,同功能产权调换前房屋评估价格由房地产评估机构结合周边同产权性质房屋价格综合确定。

第九条 经产权登记的非商品性质房屋

(一) 选择产权调换的

1.被搬迁房屋为居住功能的,按建筑面积 1:1 置换同功能回迁安置房。

2.被搬迁房屋为商业、办公、工业功能的,按建筑面积 1:0.9 置换同功能回迁安置房。同时应结合被搬迁房屋所在土地已使用年限对应的年期修正系数,按照产权调换前被搬迁房屋功能相应土地用途 35%市场评估地价补缴价款。

(二) 选择货币补偿或房票安置的

补偿金额按照同功能产权调换前房屋评估价格确定,同功能产权调换前房屋评估价格由房地产评估机构结合周边同产权性质房屋价格综合确定。

第十条 未经产权登记但已签订国有已出让用地土地使用权出让合同,或已取得划拨决定书或批准文件的房屋

(一) 选择产权调换的

1.被搬迁房屋为居住功能的,土地使用权出让合同或划拨决定书、批准文件约定的非商品性质建筑面积部分,按建筑面积 1:

1 置换同功能回迁安置房。

2.被搬迁房屋为商业、办公、工业功能的，土地使用权出让合同或划拨决定书、批准文件约定的非商品性质建筑面积部分，按建筑面积 1：0.9 置换同功能回迁安置房。同时应结合被搬迁房屋所在土地已使用年限对应的年期修正系数，按照产权调换前被搬迁房屋功能相应土地用途 35%市场评估地价补缴价款。

（二）选择货币补偿或房票安置的

补偿金额按照同功能产权调换前房屋评估价格确定。同功能产权调换前房屋评估价格由房地产评估机构结合周边同产权性质房屋价格综合确定。

（三）建筑面积核算规则

1.未办理不动产权证书且土地使用权出让合同未约定建筑面积的，按照居住用地容积率 1.8、商业服务业用地容积率 2.0、工业用地容积率 1.0 核算相应建筑面积，工业用地现状容积率低于 1.0 的按照容积率 1.0 核算建筑面积。

2.划拨决定书记载面积与批准文件约定的建筑面积不一致的，按高值确定。未办理划拨决定书且批准文件未约定建筑面积的，按照居住用地容积率 1.8、商业服务业用地容积率 2.0、工业用地容积率 1.0 核算相应建筑面积，工业用地现状容积率低于 1.0 的按照容积率 1.0 核算建筑面积。

第十一条 参照已征未完善出让手续用地上的未经产权登记房屋

（一）选择产权调换的

1.被搬迁房屋为居住功能的，在2004年8月31日前建设的部分，按建筑面积1:0.65置换同功能回迁安置房；在2004年8月31日后建设的部分，按建筑面积1:0.5置换同功能回迁安置房。其中，已经国家干部、职工私房处理或参照房地产登记历史遗留问题处理情形的部分，按照有关政策规定处理。

2.被搬迁房屋为商业、办公功能的，在2004年8月31日前建设的，按建筑面积1:0.65置换同功能回迁安置房；在2004年8月31日后建设的，按建筑面积1:0.5置换同功能回迁安置房。

3.被搬迁房屋为工业功能的，在2007年6月30日前建设的，按建筑面积1:0.65置换同功能回迁安置房；在2007年6月30日后建设的，按建筑面积1:0.5置换同功能回迁安置房。

4.被搬迁人能够提供被搬迁房屋所在土地原始来源证明材料，按照不重复补偿原则，符合有关政策规定的，从其规定。

（二）选择货币补偿或房票安置的

1.被搬迁房屋为居住、商业、办公功能的，在2004年8月31日前建设的，按照同功能产权调换前房屋评估价格扣减被搬迁房屋建筑面积每平方米20元的罚款以及50%市场评估地价后确定补偿金额；在2004年8月31日后建设的，按照同功能产权调换前房屋评估价格扣减被搬迁房屋建筑面积每平方米30元罚款以及1倍市场评估地价后确定补偿金额。

2.被搬迁房屋为工业功能的,在2007年6月30日前建设的,按照同功能产权调换前房屋评估价格扣减被搬迁房屋建筑面积每平方米20元罚款以及50%市场评估地价确定补偿金额;在2007年6月30日后建设的,按照同功能产权调换前房屋评估价格扣减被搬迁房屋建筑面积每平方米30元罚款以及1倍市场评估地价确定补偿金额。

3.同功能产权调换前房屋评估价格由房地产评估机构结合周边同产权性质房屋价格综合确定。

第十二条 政策性住房

被搬迁房屋属于政策性住房的部分,按建筑面积1:1置换同功能回迁安置房。

第十三条 原农村集体经济组织继受单位组织建设的房屋

原农村集体经济组织继受单位组织建设的被搬迁房屋,按照有关政策规定处理。

第十四条 公共管理与服务设施用房

(一)公共管理与服务设施用房属于财政投资的,建筑物无偿收回,国有资产核销;确有重建需求且符合规定的,结合相关规定重新安排物业。不再给予其他补偿补助及奖励。

(二)公共管理与服务设施用房属于社会投资的,按重置价予以补偿;确有重建需求且符合规定的,结合相关规定重新安排物业。不再给予其他补偿补助及奖励。

第十五条 个人或单位配套附属用房

被搬迁房屋属于个人或单位投资建设的配套附属用房，按重置价予以补偿。不再给予其他补偿补助及奖励。

第三章 其他补偿补助

第十六条 搬迁费

（一）搬迁费以被搬迁房屋建筑面积为计算基数，被搬迁房屋为居住、办公、工业功能的，按 40 元/平方米的标准计算；被搬迁房屋为商业功能的，按 60 元/平方米的标准计算。

（二）选择产权调换的，搬迁费按两次计算；选择货币补偿或房票安置的，搬迁费按一次计算。

（三）被搬迁人不同意上述搬迁费标准的，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。

第十七条 临时安置费

（一）临时安置费以被搬迁房屋建筑面积为计算基数，被搬迁人选择产权调换的，临时安置费按以下方式处理：

1.临时安置费标准：根据不同功能同类房屋市场租金给予相应的临时安置费。不同功能同类房屋市场租金由房地产评估机构结合房屋功能评估确定。

2.临时安置费计算期限：自被搬迁房屋移交之日（含当日）

起至回迁安置房入伙通知载明的入伙首日（含当日）止。被搬迁房屋属于居住功能的，另外再加3个月装修期临时安置费；被搬迁房屋属于非居住功能的，另外再加6个月装修调试期临时安置费。

3.临时安置费增发：因搬迁人原因，需延长过渡期的，自被搬迁人交付被搬迁房屋且取得回迁安置房地块主体工程建筑施工许可证之日起满48个月后，每周年在被搬迁房屋所在区域启动搬迁时被搬迁房屋对应的临时安置费标准基础上增发5%（第一周年增发5%、第二周年增发10%，以此类推）。

（二）被搬迁人选择货币补偿或房票安置的，以被搬迁房屋建筑面积为计算基数，按照本条第（一）款确定的标准一次性给予三个月临时安置费。

（三）临时安置期内，被搬迁人自行安排周转房。

第十八条 停产停业补偿费

（一）被搬迁房屋属于居住功能房屋对外出租，能够提供截至2024年7月1日仍在租赁期间且在相关部门登记或备案的房屋租赁合同的，以被搬迁房屋建筑面积为计算基数，按同类房屋市场租金一次性给予6个月的租赁经营损失补偿。

房屋租赁合同未在有关部门登记或备案的，不给予此项补偿。

（二）被搬迁房屋属于合法经营性房屋的，以被搬迁房屋建筑面积为计算基数，按同类房屋市场租金给予6个月的补偿。

(三)同类房屋市场租金由房地产评估机构结合房屋现状用途评估确定。

第十九条 擅自改为经营性用途的适当补偿

被搬迁房屋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，可给予适当补偿：

(一)能提供截至2024年7月1日间隔3年以上的工商营业执照的，补偿标准为： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改经营部分建筑面积} \times 36 \text{月}$ （即3年）。

(二)能提供截至2024年7月1日间隔不到3年的工商营业执照的，补偿标准为： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改经营部分建筑面积} \times \text{间隔月份}$ （不足1个月的按1个月计算）。

现经营性用途房屋租赁市场租金及原用途房屋租赁市场租金由房地产评估机构评估确定。

第二十条 室内自行装修装饰费补偿

以被搬迁房屋建筑面积为基数，居住、商业功能房屋按800元/平方米，工业、办公功能房屋按300元/平方米的标准给予一次性室内自行装修装饰费补偿。被搬迁人有异议的，可申请评估一次，由房地产评估机构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上述标准的，均以评估结果为准进行补

偿。

若居住、商业功能被搬迁房屋室内自行装修装饰重置成新价评估结果高于 800 元/平方米，工业、办公功能被搬迁房屋室内自行装修装饰重置成新价评估结果高于 300 元/平方米的，评估费用由搬迁人承担；否则，评估费用由被搬迁人承担。

第二十一条 构筑物、其他附着物等补偿

构筑物、其他附着物等由房地产评估机构按照评估确定的重置价给予补偿。

第四章 奖励

第二十二条 按期签约奖励

被搬迁人选择产权调换或货币补偿的：

（一）被搬迁房屋具备签约条件（以项目发布的公告为准）且被搬迁房屋所在区域启动签约之日起 30 日内（含当日），被搬迁人签订搬迁补偿协议的，以被搬迁房屋建筑面积为基数，按 200 元/平方米给予按期签约奖励。

（二）被搬迁房屋具备签约条件（以项目发布的公告为准）且被搬迁房屋所在区域启动签约之日起第 31 至 90 日（含当日），被搬迁人签订搬迁补偿协议的，以被搬迁房屋建筑面积为基数，按 100 元/平方米给予按期签约奖励。

第二十三条 按期搬迁奖励

被搬迁人选择产权调换、货币补偿或房票安置的：

（一）被搬迁房屋所在区域启动搬迁之日起 30 日内（含当日），被搬迁人将被搬迁房屋移交搬迁人的，以被搬迁房屋建筑面积为基数，按 200 元/平方米给予按期搬迁奖励。

（二）被搬迁房屋所在区域启动搬迁之日起第 31 至 60 日（含当日），被搬迁人将被搬迁房屋移交搬迁人的，以被搬迁房屋建筑面积为基数，按 100 元/平方米给予按期搬迁奖励。

第二十四条 房票安置奖励

被搬迁人签订房票安置搬迁补偿协议并在房票核发后 12 个月内使用房票购房的，以被搬迁房屋建筑面积为基数，按照以下标准给予房票安置奖励：

（一）被搬迁人在启动房票安置签约之日（以项目发布的公告为准）起 30 日内（含当日）签订房票安置搬迁补偿协议的，给予 4000 元/平方米的房票安置奖励。

（二）被搬迁人在启动房票安置签约之日（以项目发布的公告为准）起第 31 日至第 90 日（含当日）签订房票安置搬迁补偿协议的，给予 3000 元/平方米的房票安置奖励。

（三）被搬迁人在启动房票安置签约之日（以项目发布的公告为准）起 90 日后签订房票安置搬迁补偿协议的，给予 2000 元/平方米的房票安置奖励。

被搬迁人在房票核发后 12 个月内未使用房票购房的，不予房票安置奖励。

第五章 回迁安置及交付

第二十五条 回迁安置房户型面积确认

被搬迁人选择产权调换的，应选择与其应补偿建筑面积最接近的回迁户型面积或户型面积组合。

第二十六条 回迁安置房位置

被搬迁人选择产权调换的，本项目原则上就地回迁，回迁安置房位于本项目规划回迁安置地块范围内。

第二十七条 回迁安置房选房原则

回迁安置房按照“先签约、先搬迁、先摇号”的原则确定抽签选房顺序，具体以届时发布的选房方案为准。

第二十八条 回迁安置房建筑面积结算

（一）回迁安置房建筑面积均依据测绘机构出具的竣工测绘报告中的房屋建筑面积进行结算。

（二）回迁安置房建筑面积小于应补偿建筑面积的，不足部分，由搬迁人按回迁安置房市场评估价向被搬迁人结算差价。

（三）回迁安置房建筑面积等于应补偿建筑面积的，搬迁人与被搬迁人之间不退、不补。

（四）回迁安置房建筑面积大于应补偿建筑面积，超出面积在5平方米以内（含本数）的部分，由被搬迁人按回迁安置房市场评估价的80%结算差价；超出5平方米以上的部分，按回迁安置房市场评估价向搬迁人结算差价。

第二十九条 回迁安置房交付标准

回迁安置房交付标准为毛坯。

第三十条 回迁安置房产权性质

回迁安置房统一办理《中华人民共和国不动产权证书》，回迁安置房为商品性质房屋；但被搬迁房屋为政策性住房的，回迁安置房为非商品性质房屋。

第三十一条 回迁安置房小区停车位

本项目回迁安置区内占用全体业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定处理；除此之外的其他停车位、车库及其他未分摊的公共设施所有权归搬迁人或政府指定部门所有。

第三十二条 回迁安置房前期物业管理

为方便回迁安置房前期物业管理，由前期物业管理公司统一进行管理，物业管理的内容和收费标准按照相关法律法规、政策规定执行。

第六章 房票核发、使用与结算

第三十三条 票面金额

房票票面金额由以下两部分组成：

（一）基础金额：包含房屋价值补偿、其他补偿补助、搬迁奖励、房票安置奖励。

（二）奖励金额：被搬迁人按照房票安置方式补偿并在房票

核发后 12 个月内使用房票购房的，给予一定奖励，房票奖励金额按照以下方式计算：

奖励金额=基础金额×2%+基础金额×1.5%×N/360（N 为房票核发日至购房日累计天数，含首尾两日，12 个月内最大取值 360）。购房日为商品房买卖合同签订之日。

第三十四条 房票安置优惠政策

被搬迁人选择房票安置的，可享受以下优惠政策：

- （一）使用房票购买商品住房，不受本市限购政策限制；
- （二）房票持有人使用房票购买商品房，符合国家政策规定的，可按规定享受税收减免。

第三十五条 房票核发主体

本项目房票核发主体为合作单位深圳市天健（集团）股份有限公司（下称合作单位天健集团）。

第三十六条 房源库

纳入房源库的房源原则上为产权清晰、手续完备的可售新建商品房，包含住宅、商业、办公、商务公寓等。涉及查封等行政、司法限制行为或债务纠纷的商品房不得纳入房源库。

第三十七条 房票核发

被搬迁人选择房票安置的，需与深圳市罗湖区东门街道办事处、合作单位天健集团签订房票安置搬迁补偿协议。房票安置搬迁补偿协议生效且被搬迁人腾空交付被搬迁房屋、解除查封和抵押（如有）并取得《被搬迁房屋及资料移交确认单》之日起 20

个工作日内，合作单位天健集团核发房票。

本项目核发实名制电子房票，持票人可通过房票管理系统查询房票核发信息。房票票面载明持有人信息、基础金额、奖励金额、放弃房票安置对应基础金额（扣除房票安置奖励金额）、优惠政策、有效期、逾期兑现规则等信息。

被搬迁人为共有权利人的，需共同签订房票安置搬迁补偿协议，可在房票安置搬迁补偿协议中明确各自房票金额。

第三十八条 房票转让

在使用期限内，房票可在本项目被搬迁人之间、被搬迁人与其近亲属之间（配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女）转让（含继承、赠与）。

房票初始持有人最多可将房票分割为3份，房票转让金额按照基础金额计算，最低转让限额为100万元。已转让房票不得二次转让，经转让的房票记载的原使用期限不变。

房票不得抵押融资、违规套现。

第三十九条 房票使用及结算

房票持有人可在房源库中自主选择房源（包括住宅、商业、办公、商务公寓等）。原则上应优先使用房票支付购房款，不足部分可自筹或申请贷款。房票可多次使用，每次使用金额对应的基础金额（含房票安置奖励等各项补偿内容）和奖励金额均同比例分摊计算。

房票持有人购买商品房的，应自行与承接房票的房地产开发企

业协商所购房屋的楼盘、户型、面积、价款及相关权利、义务等。

房票持有人使用房票购房并完成商品房买卖合同签订及备案后，由承接房票的房地产开发企业凭商品房买卖合同与房票向合作单位天健集团申请房票资金支付。

第四十条 房票兑现

房票使用期限自房票核发之日起计算，有效期 24 个月。

逾期未使用的，按照基础金额扣除房票安置奖励后兑换为现金；房票使用后票面金额有结余的，房票到期后，结余金额扣除未使用的房票安置奖励和奖励金额后，剩余部分可兑换为现金。

第七章 附则

第四十一条 被搬迁人

被搬迁人是指项目范围内完成物业权利人核实的被搬迁房屋的权利人。

第四十二条 房票

房票是指对被搬迁人房屋补偿权益货币量化后，由房票核发主体出具的用于购置房屋的结算凭证。

第四十三条 重置价

重置价是指用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，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的价格。

第四十四条 重置成新价

重置成新价是指用价值时点的建筑材料和建筑技术,按价值时点的价格水平,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的价格。

第四十五条 应补偿建筑面积

根据本方案规定的被搬迁房屋产权调换标准,应补偿给被搬迁人的同功能回迁安置房建筑面积。

第四十六条 经产权登记房屋建筑面积

经产权登记被搬迁房屋的建筑面积的认定,以房地产权利证书、房地产登记簿记载的面积为准;房地产权利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。

第四十七条 回迁安置房的市場评估价

以回迁安置房所在地块房屋建筑工程取得竣工验收备案回执之日为价值时点,由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定的回迁安置房平均单价。

第四十八条 不同功能产权调换折算

(一)本方案产权调换均为同功能置换。如本项目规划方案中无同功能回迁安置房的,被搬迁人应选择产权调换其他功能房屋。结合本项目所在位置相应建筑功能标准宗地的地价比值折算确定产权调换后建筑面积,标准宗地地价按照深圳市地价测算规则中允许分割转让地价核定。

(二)被搬迁房屋无法在本项目实现同功能产权调换的,按

以下方式处理：

1.被搬迁房屋为工业功能的，按照应补偿建筑面积 1：0.58 置换首层商业功能回迁安置房，首层商业功能的回迁安置房房源不足的，按等价值置换其他楼层商业房屋。

2.被搬迁房屋为办公功能的，按照应补偿建筑面积 1：0.44 置换首层商业功能回迁安置房，首层商业功能的回迁安置房房源不足的，按等价值置换其他楼层商业房屋。

第四十九条 其他

本方案未尽事宜，按照有关政策规定处理。