

附件

罗湖区螺岭片区改造项目搬迁补偿标准明细表

一、房屋价值补偿					
序号	产权类型	补偿方式	类别	房屋价值补偿标准	备注
1	经产权登记的商品性质房屋	产权调换	居住	按建筑面积 1：1.2 同功能置换	/
			商业、办公、工业	按建筑面积 1：1 同功能置换，扣减被搬迁房屋功能相应土地用途 35%市场评估地价 x 土地已使用年期修正系数	名阳阁商业功能，补缴标准为 7978 元/平方米;竹边新村商业功能,补缴标准为 9293 元/平方米；黎明大院工业功能，补缴标准为 1545 元/平方米。
		货币补偿 房票安置	/	被搬迁房屋的价值	名文阁、名阳阁居住功能，补偿标准为 50000 元/平方米；竹边新村、赛龙大院、物资大院居住功能，补偿标准为 43900 元/平方米；花园坊、东升街、黎明大院居住功能，补偿标准为 42583 元/平方米；其他小区居住功能，补偿标准为 42144 元/平方米；名阳阁商业功能，补偿标准为 54000 元/平方米；黎明大院工业功能，补偿标准为 8000 元/平方米。
2	经产权登记的非商品性质房屋	产权调换	居住	按建筑面积 1：1 同功能置换	/
			商业、办公、工业	按建筑面积 1：0.9 同功能置换，扣减被搬迁房屋功能相应土地用途 35%市场评估地价 x 土地已使用年期修正系数	东郊街办公功能，补缴标准为 2247 元/平方米;竹边新村商业功能,补缴标准为 5380 元/平方米。

		货币补偿 房票安置	/	被搬迁房屋的价值	竹边新村、赛龙大院、物资大院居住功能，补偿标准为 40800 元/平方米；东升街、黎明大院居住功能，补偿标准为 39480 元/平方米；其他小区居住功能，补偿标准为 39040 元/平方米；竹边新村商业功能，补偿标准为 41460 元/平方米；东郊街办公功能，补偿标准为 12460 元/平方米。
3	已签订国有土地出让合同/取得划拨决定书/批准文件的未经产权登记房屋	产权调换	居住	合同或文件约定的非商品性质建筑面积部分，按建筑面积 1：1 同功能置换	/
			商业、办公、工业	合同或文件约定的非商品性质建筑面积部分，按建筑面积 1：0.9 同功能置换，扣减被搬迁房屋功能相应土地用途 35% 市场评估地价 x 土地已使用年期修正系数	/
		货币补偿 房票安置	/	被搬迁房屋的价值	黎明大院 8 栋土地出让合同约定部分的建筑面积，居住功能补偿标准为 36595 元/平方米。
4	参照已征未完善出让手续用地上的未经产权登记房屋	产权调换	居住	2004/8/31 前建设的，按建筑面积 1：0.65 置换同功能回迁安置房	/
				2004/8/31 后建设的，按建筑面积 1：0.5 同功能置换	/
			商业、办公	2004/8/31 前建设的，按建筑面积 1：0.65 同功能置换	/
				2004/8/31 后建设的，按建筑面积 1：0.5 同功能置换	/
			工业	2007/6/30 前建设的，按建筑面积 1：0.65 同功能置换	/
				2007/6/30 后建设的，按建筑面积 1：0.5 同功能置换	/

		货币补偿 房票安置	居住、商业、办公	2004/8/31 前建设的，按被搬迁房屋的价值 - 20 元/㎡罚款 - 50%市场评估地价	花园坊、东升街、黎明大院居住功能，补偿标准为 30080 元/平方米；其他小区居住功能，补偿标准为 29640 元/平方米。
				2004/8/31 后建设的，按被搬迁房屋的价值 - 30 元/㎡罚款 - 100%市场评估地价	花园坊、东升街、黎明大院居住功能，补偿标准为 17580 元/平方米；其他小区居住功能，补偿标准为 17140 元/平方米。
			工业	2007/6/30 前建设的，按被搬迁房屋的价值 - 20 元/㎡罚款 - 50%市场评估地价	补偿标准为 6110 元/平方米。
				2007/6/30 后建设的，按被搬迁房屋的价值 - 30 元/㎡罚款 - 100%市场评估地价	补偿标准为 4230 元/平方米。
5	政策性住房	产权调换	居住	按建筑面积 1：1 同功能置换	被搬迁房屋属于政策性住房的部分，置换非商品性质房屋。
6	公共管理与服务设施用房	/	/	属于财政投资的，无偿收回，符合规定的重新安排物业；属于社会投资的，重置价补偿，符合规定的重新安排物业。	不再给予其他补偿补助及奖励。
7	个人或单位配套附属用房	/	/	评估重置价	不再给予其他补偿补助及奖励。
二、其他补偿补助					
序号	补偿补助类型	类别	补偿标准		备注
1	搬迁费	居住、办公、工业	产权调换：40 元/平方米×2 次		被搬迁人不同意，可委托评估机构对须搬迁物品的搬迁费进行评估。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补偿。
			货币补偿或房票安置：40 元/平方米×1 次		

		商业	产权调换：60 元/平方米×2 次	
			货币补偿或房票安置：60 元/平方米×1 次	
2	临时安置费	居住	80 元/平方米/月	(1) 选择产权调换的，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； (2) 选择货币补偿或房票安置的，一次性按标准发放 3 个月临时安置费； (3) 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。
		一楼商业	东门中兴路临街（龙飞大楼和竹边新村路段）360 元/平方米/月；	
			名阳阁底商 220 元/平方米/月；	
			翠园街等其他 150 元/平方米/月。	
		二楼及以上商业	60 元/平方米/月	
		办公、工业	50 元/平方米/月	
3	停产停业补偿费	居住	80 元/平方米/月×6 个月	(1) 属于居住功能房屋对外出租的，需提供登记或备案的租赁合同，截至 2024 年 7 月 1 日租赁合同仍在履约期间；未登记或备案的不予补偿； (2) 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。
		一楼商业	东门中路临街 350 元/平方米/月×6 个月；	
			文锦中路临街 150 元/平方米/月×6 个月；	
			东门中兴路临街（龙飞大楼和竹边新村路段）360 元/平方米/月×6 个月；	
			名阳阁底商 220 元/平方米/月×6 个月；	
			物资大院底商 180 元/平方米/月×6 个月；	

			竹边新村与赛龙大院底商（不含东门中兴路路段部分）150 元/平方米/月×6 个月；	
			东升街、翠园街等其他 150 元/平方米/月×6 个月。	
		二楼及以上商业	60 元/平方米/月×6 个月	
		办公、工业	50 元/平方米/月×6 个月	
4	擅自改为经营性用途的适当补偿	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	（现用途房屋市场租金—原用途房屋市场租金）×擅自改变部分建筑面积×36 月	提供截至 2024 年 7 月 1 日的营业执照间隔大于 36 个月的，计 36 个月；小于 36 个月的，据实计算，时间不足一个月的，按 1 个月计。
			（现用途房屋市场租金—原用途房屋市场租金）×擅自改变部分建筑面积×间隔月份	
5	室内自行装修装饰费补偿	居住、商业	800 元/平方米	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补偿标准，均以评估结果为准进行补偿。
		工业、办公	300 元/平方米	
6	构筑物、附着物等补偿	/	评估重置价	/
三、奖励				
序号	奖励类型	补偿方式	奖励标准	
1	按期签约奖励	产权调换 货币补偿	（1）启动签约之日起 30 日内（含当日），以被搬迁房屋建筑面积为基数，按 200 元/平方米奖励；	
			（2）启动签约之日起第 31 日至 90 日（含当日），以被搬迁房屋建筑面积为基数，按 100 元/平方米奖励。	
2	按期搬迁奖励	产权调换 货币补偿 房票安置	（1）启动搬迁之日起 30 日内（含当日），以被搬迁房屋建筑面积为基数，按 200 元/平方米奖励；	
			（2）启动搬迁之日起第 31 日至 60 日（含当日），以被搬迁房屋建筑面积为基数，按 100 元/平方米奖励。	

3	房票安置奖励	房票安置	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，可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： （1）启动房票安置签约之日起 30 日内（含当日）签订房票安置搬迁补偿协议，给予 4000 元/平方米的房票安置奖励； （2）启动房票安置签约之日起第 31 日至第 90 日（含当日）签订房票安置搬迁补偿协议，给予 3000 元/平方米的房票安置奖励； （3）启动房票安置签约之日起 90 日后签订房票安置搬迁补偿协议，给予 2000 元/平方米的房票安置奖励。
---	--------	------	--