

附 件

翠园中学高中部改扩建项目 房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

为顺利开展翠园中学高中部改扩建项目（以下简称“本项目”）的房屋征收与补偿工作，规范房屋征收行为，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）》（深圳市人民政府令第 342 号）等有关法律法规及政策文件，结合本项目实际情况，制定翠园中学高中部改扩建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《翠园中学高中部改扩建项目房屋征收范围图》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】

深圳市罗湖区住房和建设局是本项目的房屋征收部门。

深圳市罗湖区翠竹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 【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）其他补偿

1. 室内自行装修装饰费补偿；

2. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置、停产停业、擅自改为经营性用途的补偿；

3. 《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）规定的其他可补偿内容。

第四条 【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。

第五条 【房屋面积与用途认定】

（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；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。

（二）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。

（三）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。

第六条 【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，总金额以项目立项安排资金为准，保障项目所需费用充足。

第七条 【价值时点】

被征收房屋价值评估时点为本项目征收提示公告之日，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 【征收补偿方式】

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。

第九条 【产权调换】

被征收人选择产权调换的，可以获得以下补偿：

（一）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

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

产权调换房屋位于《罗湖区翠竹街道木头龙片区更新单元规划》的范围内。

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. 本项目需完成 100%签约后再统一搬迁，具体搬迁时间根据本项目签约情况另行通知。

（四）临时安置费

本项目产权调换房屋为现房，选择产权调换房屋的不再支付临时安置费。

（五）停产、停业补偿费

1. 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。

2. 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。

（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）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。

（二）搬迁费

1. 以被征收房屋的建筑面积为计算依据，商业用途房屋按 60 元/平方米的标准、住宅用途房屋按 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. 本项目需完成 100% 签约后再统一搬迁，具体搬迁时间根据本项目签约情况另行通知。

（三）临时安置费

以被征收房屋的建筑面积为计算依据，按 85 元/平方米·月的标准，给予被征收人 3 个月的临时安置费。

（四）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，根据本方案第九条相关补偿标准计算。

（五）置业补助等其他未尽补偿事宜根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）相关规定

执行。

第三章 签约期限及奖励

第十一条 【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）。

第十二条 【奖励】

（一）按期签约奖

被征收人在自本项目政府公告的签约启动之日起签约期限内签订搬迁补偿协议的，按被搬迁房屋建筑面积给予以下标准按期签约奖：

签约期限时段	按期签约奖标准（元/平方米）
签约启动之日起 45 日内（含 45 日）	300
签约启动之日起 45-90 日内（含 90 日）	200
签约期限内未签约	不予奖励

（二）按期腾空交房奖

被征收人在自本项目政府公告的腾空交房启动之日起腾空被搬迁房屋、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搬迁房屋移交房屋搬迁部门的，按被搬迁房屋建筑面积给予以下标准按期腾空交房奖：

腾空交房期限时段	按期腾空交房奖标准 （元/平方米）
----------	----------------------

腾空交房启动之日起 30 日内（含 30 日）	200
腾空交房启动之日起 30-60 日内（含 60 日）	100
腾空交房启动之日起超过 60 日未交房	不予奖励

第四章 附 则

第十三条 【房屋征收补偿费用账户】

户 名：深圳市罗湖区土地整备中心

开户银行：中国建设银行深圳市凤凰支行

账 号：44201602000052518084

第十四条 【其他相关问题的处理】

（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《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）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。鉴定组组成人员中房地产（土地、资产）估价师应当超过半数。

第十五条 【法律责任】

政府、相关部门及其工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行职责或者不正确履行职责的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；造成损失的，依法承担赔偿责任。

贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，并依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；造成损失的，依法承担赔偿责任。

采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法追究行政责任；构成违反治安管理行为的，

依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，造成损失的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

违反《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第342号）有关规定，不当增加房屋征收补偿费用同时涉及其他违法行为的，依法给予行政处罚，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第十六条 【方案的解释】

深圳市罗湖区住房和建设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。

第十七条 【生效与终止】

本方案自发布之日起生效，至本次征收与补偿完毕之日终止。

附件：翠园中学高中部改扩建项目房屋征收范围图

附 件

翠园中学高中部改扩建项目房屋征收范围图

