

# 深圳市罗湖区人民政府关于发布《〈深圳市罗湖高级中学改扩建工程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《深圳市罗湖高级中学改扩建工程项目房屋征收补偿方案》的通告

罗府函〔2025〕107号

《深圳市罗湖高级中学改扩建工程项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《征收补偿方案》）已于2025年10月9日在项目征收范围内、罗湖区人民政府门户网站公布并征求公众意见，征求意见期自2025年10月9日起至2025年11月8日止。

在《征收补偿方案》征求意见期间，收到2份9条反馈意见，征求意见情况详见《〈深圳市罗湖高级中学改扩建工程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）。

现《征收补偿方案》征求意见期已届满，根据相关规定，予以发布《深圳市罗湖高级中学改扩建工程项目房屋征收补偿方案》（附件2）。

特此通告。

- 附件：1. 《深圳市罗湖高级中学改扩建工程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. 深圳市罗湖高级中学改扩建工程项目房屋征收补偿方案

深圳市罗湖区人民政府

2025年12月22日

## 附件 1

# 《深圳市罗湖高级中学改扩建工程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

《深圳市罗湖高级中学改扩建工程项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称“《征收补偿方案》”）已于 2025 年 10 月 9 日在项目征收范围内、罗湖区人民政府门户网站公布并征求社会公众意见，征求意见期自 2025 年 10 月 9 日起至 2025 年 11 月 8 日止。

在《征收补偿方案》征求意见期间，共收到反馈意见 9 条，其中《征收补偿方案》内容相关的反馈意见 7 条，其他相关意见 2 条，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）关于产权调换房屋位置的问题

采纳情况：解释说明

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第 590 号）第二十一条第二款规定：“被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。”第三款规定：“因旧城区改建征收个

人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。”《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）第二十四条第二款规定：

“因本办法第八条第（五）项的需要征收个人住宅，被征收人选择在城市更新地段进行房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供在城市更新项目或者单元内的房屋，在城市更新项目或者单元内无法提供的，房屋征收部门可以就近提供。”

本项目是由政府组织实施的教育公共事业需要而实施征收，不属于《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）第八条和《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）第八条规定的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要而实施的征收。

本项目拟安排的安置房与被征收房屋均位于罗湖区范围内，就区位的差异，《征收补偿方案》规定了“异地产权调换区位补助”，充分保障了被征收人的权益，符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）和《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）的有关规定。

## （二）关于房屋货币补偿评估标准的问题

采纳情况：解释说明

《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）第二十六条规定：“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定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，但本办法另有规定除外。”

《征收补偿方案》第八条也规定：“被征收房屋的补偿价格将由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。”

部分当事人提出来要求按照周边新房市场价值作为货币补偿及确定房屋产权置换比例的依据，可向房地产价格评估机构反馈。房屋征收部门将按程序依法开展房屋征收，房地产价格评估机构的选取将按照《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）第四章规定执行，被征收人可根据相关规定依法参与评估机构的选取，保障自身合法权益。

### （三）关于产权调换房屋市场评估价的问题

采纳情况：解释说明

《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）第五十条规定：“房屋征收评估包括被征收房屋（含国有土地使用权）、构筑物、其他附着物和搬迁费、临时安置费、征收经营性房屋所造成停产停业补偿费、被征收房屋室内自行装修装饰费以及产权调换安置房的评估等。”本项目产权调换安置房的的价值，由经依法选取的具有相

应资质的房地产价格评估机构评估确定。

## 二、其他意见

### （一）关于过渡租金支付期限的问题

采纳情况：解释说明

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）附件《深圳市房屋征收补偿规则》第三部分临时安置费，实行产权调换的住宅房屋，被征收人自行安排住处临时过渡的，征收人应当参照同类房屋市场租金按月支付临时安置费，支付临时安置费的计算期限为，自搬迁之日起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。本项目严格按照《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）规定实施。

（二）关于业主与京基签订的旧改合同未解除，仍然合法有效，业主未拿回房屋，不具有征收条件的问题

采纳情况：解释说明

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）第八条规定：“为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，按照本办法规定纳入全市年度房屋征收计划后，由辖区政府实施房屋征收：……（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业

的需要；”。

本项目范围用地拟规划作罗湖高级中学学校改扩建用地使用，属于因教育公共事业需要而实施房屋征收。项目范围涉及的原城市更新项目开发单位已明确向政府退出本项目城市更新工作，并正在与相关权益人协商终止原旧改协议。

## 附件 2

# 深圳市罗湖高级中学改扩建工程项目 房屋征收补偿方案

为规范深圳市罗湖高级中学改扩建工程房屋征收行为，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》（中华人民共和国国务院令 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）及有关规定，结合本项目实际情况，制定深圳市罗湖高级中学改扩建工程房屋征收补偿方案（以下简称“本方案”）。

## 第一章 总 则

### 第一条【征收范围】

《深圳市罗湖高级中学改扩建工程房屋征收范围图》（详见附件）确定范围内的房屋纳入本次征收范围。本项目征收范围不涉及历史风貌区、历史建筑、历史风貌区线索、历史建筑线索、不可移动文物等历史文化资源及古树名木。

### 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。

深圳市罗湖区桂园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）》（深圳市人民政府令第 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  
的续建；

（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】**

被征收房屋评估价值时点为房屋征收决定公告之日，用于  
产权调换房屋评估价值时点与被征收房屋评估价值时点一致。

## 第二章 房屋征收补偿标准

### 第八条【货币补偿】

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。

### 第九条【产权调换】

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。

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到相应限制。

### 第十条【异地产权调换区位补助】

本项目产权调换方式为罗湖区内异地现房安置，考虑到安置房与被征收房屋区位的差异性，对于选择产权调换方式补偿的房屋，除按本方案第九条标准补偿之外，另按被征收房屋房地产权证书记载的建筑面积 1:0.5 给予区位补助。

### 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），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）》（深圳市人民政府令第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**

#### **第十二条【区位】**

产权调换的安置房位于深圳市罗湖区金稻田路观山盛苑、观山祥苑、悦峰尚府及悦峰华府四个住宅小区。

#### **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】**

安置房套型面积与按本方案换算后应补偿（含异地产权调换区位补助）给被搬迁人的产权调换房屋套型面积相近。产权调换房屋对照下表《被征收房屋与产权调换房屋对应表》执行。

## 《被征收房屋与产权调换房屋对应表》

序号	被征收房屋	对应的产权调换房屋	
	建筑面积（平方米）	建筑面积（平方米）	所在小区
1	76.25	约 121-134 平方米	观山盛苑、悦峰尚府、悦峰华府
2	87.39	约 142-155 平方米	观山盛苑、观山祥苑、悦峰尚府、悦峰华府

### 第十五条【产权调换方式安置房面积结差】

产权调换房屋建筑面积超过应补偿建筑面积（含异地产权调换区位补助）的，超出面积部分以本项目提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格结算差价；产权调换房屋建筑面积小于应补偿建筑面积（含异地产权调换区位补助）的，差异面积部分以本项目提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格结算差价；被搬迁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】

本项目签约期限为政府公告的签约启动之日起 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房屋征收补偿决定，并在

房屋征收范围内予以公告。

### **第十七条【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）自本项目政府公告的签约启动之日起 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）自本项目政府公告的签约启动之日起 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）自本项目政府公告的签约启动之日起 90 个自然日后完成签约的，不给予奖励。

### **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 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。

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】**

按被征收房屋建筑面积计算，参照以下标准给予搬迁费：

（一）住宅房屋搬迁费标准为 40 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，房屋征收部门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，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（85 元/平方米/月）按期支付临时安置费。支付临时安置费的计算期限为自搬迁之日起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。

过渡期限按《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）相关规定执行。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。

被征收人使用征收人提供的周转房的，征收人不支付临时安置费。

### **第二十一条【其他补偿补助】**

因征收引起的停产、停业的补偿、擅自改为经营性用途的适当补偿等《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）规定的其他可补偿内容，补偿标准参照《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）规定执行。

## **第五章 附 则**

### **第二十二条【其他情形】**

本项目涉及的相关公示、测绘、评估及其结果异议处理，征收纠纷的处理、证据保全等事项，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）》（深圳市人民政府令第342号）及相关规定执行。

### **第二十三条【资金账户】**

本项目资金由区财政统筹安排，资金账户信息如下：

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止自行失效。

### **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法律、法规、规章规定报罗湖区人民政府研究后处理。

附件：深圳市罗湖区高级中学改扩建工程项目房屋征收范围图

# 附件

