

坪山区马峦街道江边片区城市更新单元（二期）  
未签约部分房屋征收补偿方案（征求意见稿）

征收部门：深圳市坪山区城市更新和土地整备局

实施单位：深圳市坪山区马峦街道办事处

编制时间：二〇二四年三月

## 目 录

<b>第一章 总 则</b> .....	<b>1</b>
一、目的和依据 .....	1
二、征收范围 .....	1
三、征收部门和征收实施单位 .....	1
四、适用范围 .....	2
五、征收补偿方式 .....	2
六、征收补偿内容 .....	2
七、不予补偿的情形 .....	2
八、价值时点 .....	3
<b>第二章 项目概况</b> .....	<b>4</b>
一、项目背景 .....	4
二、项目位置 .....	4
三、征收规模 .....	5
四、土地信息核查情况 .....	5
<b>第三章 历史文物及古树名木</b> .....	<b>6</b>
<b>第四章 征收补偿标准</b> .....	<b>8</b>
一、未建宅基地补偿 .....	8
二、房屋征收补偿 .....	8
三、其他补偿、补助费用 .....	10
<b>第五章 房屋安置方案</b> .....	<b>16</b>
一、区位 .....	16
二、数量 .....	16
三、套型面积 .....	16
四、产权调换方式面积结差 .....	16
<b>第六章 资金概算方案</b> .....	<b>17</b>
一、资金来源 .....	17
二、资金构成 .....	17
三、资金概算 .....	17
四、资金账户 .....	29
<b>第七章 签约期限、奖励期限</b> .....	<b>30</b>
一、签约期限 .....	30
二、奖励期限 .....	30
<b>第八章 附 则</b> .....	<b>31</b>
一、特殊情况处理 .....	31
二、本方案未规定情形 .....	31
三、名词解释 .....	31
四、生效和终止 .....	32
五、方案解释 .....	32
<b>第九章 附件</b> .....	<b>33</b>
附件：房屋征收提示 .....	33

# 第一章 总 则

## 一、目的和依据

为规范坪山区马峦街道江边片区城市更新单元（二期）未签约部分房屋征收项目（以下简称“本项目”）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《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市六届人大常委会公告第 228 号）（以下简称“更新条例”）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深府令第 342 号）（以下简称“342 号文”）、《深圳市人民政府关于进一步完善房屋征收补偿机制的若干意见》（深府函〔2016〕306 号）（以下简称“若干意见”）、《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》（下称“两规”）、《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称“决定”）及坪山区相关政策规定，结合本项目的实际情况，制定本项目房屋征收补偿方案（以下简称“本方案”）。

## 二、征收范围

本次征收范围为《坪山区马峦街道江边片区城市更新单元（二期）未签约部分房屋征收提示》确定的征收范围，详见第九章附件。

## 三、征收部门和征收实施单位

深圳市坪山区城市更新和土地整备局是本项目的房屋征收

部门。

深圳市坪山区马峦街道办事处是本项目的房屋征收实施单位，负责办理征收补偿工作具体事宜。

#### **四、适用范围**

本方案仅适用于坪山区马峦街道江边片区城市更新单元（二期）征收范围内未签约部分房屋的征收补偿工作。

#### **五、征收补偿方式**

根据“342号文”第二十四条规定，房屋征收采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的补偿方式，除“342号文”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。

#### **六、征收补偿内容**

（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号文”规定的其他应补偿内容。

#### **七、不予补偿的情形**

（一）对经区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。

（二）自房屋征收提示公告之日起至房屋征收决定公告之日止，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。

- 1、新建、改建、扩建、装修房屋；
- 2、改变房屋和土地用途；
- 3、已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的建设；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；
- 7、其他不当增加补偿费用的行为。

## 八、价值时点

本项目的价值时点为征收决定公告发布之日。

## 第二章 项目概况

### 一、项目背景

坪山区马峦街道江边片区城市更新项目（以下简称“江边项目”）于2013年3月11日获得批准列入《2012年深圳市城市更新单元计划第五批计划》，并于2013年11月14日取得《市规划国土委关于批准<坪山新区坪山街道江边片区城市更新单元规划>的通知》（深规土〔2013〕673号），分三期实施。

江边项目二期位于坪山区马峦街道比亚迪路与马峦北路（规划）交汇处东北方向，拟拆除重建用地面积为53,645.51平方米，总建筑面积为66,730.41平方米（其中住宅66,247.09平方米、办公483.32平方米）。目前，仍有五户未签约，导致项目无法继续开展，开工建设遥遥无期，严重影响到了更新片区规划落实和公共利益的实现。

根据《深圳经济特区城市更新条例》第三十六条的规定，城中村合法住宅、住宅类历史违建部分，已签订搬迁补偿协议的物业权利人人数占比不低于百分之九十五的，可以参照旧住宅区的规定，由区人民政府对未签约住宅类房屋依法实施征收。

经核算，江边项目二期住宅类房屋物业权利人签约比例为96.4%。经行政调解，5户物业权利人仍未能与市场主体就搬迁补偿达成一致。

### 二、项目位置

本项目位于深圳市坪山区马峦街道，根据坪山区马峦街道江边片区城市更新单元（二期）未签约部分房屋确定的红线范围作

为本项目的征收范围。

### 三、征收规模

根据前期核查数据，本项目红线范围内涉及五户权利人，需征收住宅类建筑共计 8 栋，占地面积 651.06 平方米，总建筑面积约 2,388.92 平方米；未建宅基地面积 90.66 平方米；涉及临时性建筑物 3 处，合计投影面积约 122.54 平方米，以及其他构筑（附属）物、青苗等。

坪山区马峦街道江边片区城市更新单元（二期）未签约部分  
房屋征收建筑物汇总表

住宅类		钢混地基	临时建筑物	
栋数	建筑面积（㎡）	面积（㎡）	数量	面积（㎡）
8	2,388.92	90.66	3	122.54

### 四、土地信息核查情况

根据《规划土地监察局关于协助提供涉及江边片区城市更新单元项目（二期）行政征收相关土地信息核查情况的复函》（深坪土监函〔2024〕210号）记载：“未签约范围内建（构）筑物无行政处罚记录。经查询坪山区历史遗留违法建筑处理信息系统，未签约范围内处理类型为已出处理证明书的“两规”“三规”记录共 1 条”，涉及建筑物为江边新村 11 巷 2 号。

### 第三章 历史文物及古树名木

为落实《市规划和自然资源局关于在城市更新和土地整备中进一步加强历史文化资源和古树名木保护的通知》中关于“各区需严格落实国家及省、市关于历史文化资源和古树名木保护的法律法规、文件及我市城市更新和土地整备政策中相关规定及要求，于年底前完成城市更新、土地整备中涉及历史文化保护资源和古树名木保护的自查自纠工作”的要求，本方案对项目范围内历史文化资源和古树名木进行了核查。

根据《深圳市坪山区城市管理和综合执法局提供的关于反馈江边片区城市更新项目二期未签约部分房屋范围内涉及古树名木情况的复函》核查结果，江边片区城市更新项目二期未签约部分房屋范围内，未涉及深圳市坪山区城市管理和综合执法局管养道路绿化范围，建议委托具备风景园林设计或林业勘察设计资质的公司对地块范围内树木开展调查，该局将配合指导。

根据《市规划和自然资源局坪山管理局关于反馈江边片区城市更新项目(二期)未签约部分房屋范围内历史文化资源和古树名木情况的函》（深规划资源坪函〔2023〕2240号）核查结果，本项目不涉及坪山区已公布的历史建筑、历史风貌区，不涉及历史建筑、历史风貌区线索及后备资源；不涉及在册古树、古树后续资源及古树群。但根据《坪山区文化广电旅游体育局关于反馈江边片区城市更新项目（二期）未签约部分房屋范围内涉及不可移动文物情况的复函》核查结果，江边二期城市更新项目涉及我区



已公布的未定级不可移动文物坪环袁氏宅、坪环袁氏炮楼，且邻近坪环仕泰公祠。经核实，本次拆除的 8 栋房屋均不涉及上述不可移动文物。

## 第四章 征收补偿标准

### 一、未建宅基地补偿

#### （一）属于原村民未开发建设的宅基地

参照“若干意见”原村民未建宅基地的补偿标准并结合我区的补偿原则进行补偿，计算公式为： $480\text{ m}^2 \times 100\%$ 住宅用地公告基准地价 $\div 100 \times$ 宅基地面积（超过 $100\text{ m}^2$ 的按照 $100\text{ m}^2$ 计算）。

#### （二）属于非原村民占有使用的未开发宅基地

合法部分参照“若干意见”原村民未开发建设的宅基地补偿标准实施。

### 二、房屋征收补偿

#### （一）住宅类房屋补偿

1、**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或以房屋征收补偿基准价格确定，并根据“342号文”附件进行补偿。

2、**产权调换**。住宅类房屋的被征收人选择产权调换的，按照如下方式给予产权调换：

##### （1）经产权登记的房屋

以非商品性质住宅房屋进行产权调换的，其所调换房屋产权仍受相应限制。

①符合原村民非商品住宅建设用地标准（原村民一户一栋），不超过建筑面积480平方米的部分给予产权调换，超出部分按照“第342号文”附件有关规定给予货币补偿。所建房屋建筑面积

未达到 480 平方米的，可按照建筑面积 480 平方米给予产权调换，差额部分面积由被征收人按产权调换房屋的成本价购足。

②非原村民的房屋：以产权证书为产权调换基本单位，按不超过建筑面积 150 平方米的部分给予产权调换。

## （2）未经产权登记的房屋

房屋征收范围内未经产权登记的建筑，属于《决定》第二条规定范围，尚未进行处理的，按照下列规定进行产权调换：

①符合原村民非商品住宅建设用地标准的（原村民“一户一栋”）

对符合原村民“一户一栋”身份，且未享受政策但实际拥有多栋房屋的，对没有申报“一户一栋”建设记录的，其可选择一栋符合“342号文”规定处理范围的房屋作为“一户一栋”补偿对象；对存有申报“一户一栋”建设记录的，按已申报为准。按不超过建筑面积 480 平方米的部分给予产权调换，所建房屋建筑面积未达到 480 平方米的，不超过建筑面积 480 平方米的部分给予产权调换，在被补偿人已建成部分全部选择产权调换为安置房的前提下，对于未建足 480 m<sup>2</sup> 的部分，被补偿人可按照产权调换房屋的成本价购足。

②非原村民

不超过建筑面积 150 平方米的部分给予产权调换。

## （二）非住宅类房屋补偿

1、原农村集体经济组织继受单位所建的生产经营性、商业办公类建筑位于非农建设用地范围内的，按照被征收房屋的价值

扣减 10 元 / 平方米的罚款以及 10% 公告基准地价进行补偿;位于非农建设用地范围外的,按照被征收房屋的价值扣减 20 元 / 平方米的罚款以及 100% 公告基准地价进行补偿。

2、原村民、其他企业单位或者非原村民所建的生产经营性、商业办公类建筑按照被征收房屋的价值扣减 30 元 / 平方米的罚款以及 100% 市场评估地价进行补偿。

### **(三) 房屋面积与用途认定**

被征收房屋的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,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的,应当根据“第 342 号文”的规定进行测绘。

## **三、其他补偿、补助费用**

### **(一) 临时建(构)筑物及地上附着物**

对房屋以外的构筑物、其他附着物等货币补偿的金额,由征收当事人协商确定;协商不成的,可以委托房地产价格评估机构以重置价评估确定。

### **(二) 青苗、花木**

青苗、花木补偿标准根据《深圳市征用土地实施办法》(深府(2002)121号)规定执行。

### **（三）室内自行装修装饰**

被征收房屋室内自行装修装饰补偿费补偿，按照评估确定的重置成新价给予补偿。

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。

### **（四）未封闭或半封闭的凹（凸）阳台、柱廊、走廊、檐廊和滴水**

1、未封闭或半封闭的凹（凸）阳台、柱廊和走廊，按规定属可计算面积部分，给予产权置换；属不可计算面积部分，在扣减建造成本及相关地价罚款后按市场评估价给予货币补偿，不予产权置换。

#### **2、檐廊**

按其水平投影面积，在扣减建造成本及相关地价罚款后，按市场评估价给予货币补偿，不予产权置换。

#### **3、滴水**

按全面积给予重置价补偿，此处的重置价是指滴水所在房屋的重置价。

### **（五）置业补助**

住宅房屋的被征收人选择货币补偿，但被征收房屋经评估的补偿价格低于该房屋在产权调换情况下本次房屋征收提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格的，房屋征收部门应当将该价

差部分作为置业补助支付给被征收人。

### （六）搬迁费

1、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：

序号	类型	搬迁费
1	住宅房屋（含宿舍、公寓、工业配套宿舍）	40 元/m <sup>2</sup>
2	厂房	40 元/m <sup>2</sup>
3	办公	40 元/m <sup>2</sup>
4	商业	60 元/m <sup>2</sup>

2、被征收人不同意参照搬迁费用标准的，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、机械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、对非政府投资的市政公共设施、管线，征收后给予还建且产权仍归原投资单位的，不予另行补偿。

4、征收住宅房屋，征收人以期房产权调换或者经征收人认可需要二次搬迁的，应当给予二次搬迁费用，并一次付清。

### （七）临时安置费

1、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（全部搬迁完毕并且征收人办理移交手续）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。

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%。

2、实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。

3、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。

#### （八）停产、停业补偿费

经征收人核实，因征收引起停产、停业的，给予停产停业补偿费。按照下列情形及相应标准支付：

1、能提供与征收决定发布日期前间隔 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。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。

3、给予停产停业补偿费的经营性房屋，应同时符合但不限于以下条件：

（1）被征收房屋用途经确认为生产经营性房屋或为擅自改变商业房屋；

（2）有与被征收房屋同一地址的《工商营业执照》《税务登

记证》等经认可的相关经营性证明文件。

### **（九）擅改经营性用途适当补偿费**

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、能提供与征收决定发布日期前间隔 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、能提供与征收决定发布日期前间隔不到 3 年的工商营业执照的，补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times \text{间隔月份（不足 1 个月的按 1 个月计算）}$ 。



## （十）征收奖励

被征收人在征收决定所规定的时限内签订补偿协议，按期腾空、交付房屋的，按不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的5%作为提前征收奖励；逾期签约和不签约的，将不再给予提前征收奖励。

## 第五章 房屋安置方案

### 一、区位

本项目被征收人符合产权调换的，可选择坪山区范围可供置换的房源进行置换，我区现有安置房源有倚湖居、香江花园、竹韵花园，最终可选房源以选房当日房源为准。

### 二、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安置房。

### 三、套型面积

安置房套型面积与本方案换算后应补偿给被征收人的产权调换房屋套型面积相近。

### 四、产权调换方式面积结差

产权调换房屋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；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。

## 第六章 资金概算方案

### 一、资金来源

本项目资金来源为区级房屋征收资金。

### 二、资金构成

根据《坪山区房屋征收资金使用管理规则（试行）》文件，房屋征收资金由直接补偿费、不可预见费、工作经费、技术支持费构成。

### 三、资金概算

#### （一）直接补偿费

根据本方案的有关规定，结合项目实际情况所作假设，经测算本项目直接补偿费共计 6,301.44 万元。计算过程如下：

#### 1、未建宅基地补偿费

经测算未建宅基地补偿总值为 41.60 万元。具体详见《宅基地补偿明细表》

宅基地补偿明细表

补偿项目	工程量 (㎡)	补偿方式	补偿面积 (㎡)	补偿基准价 (元/㎡)	货币补偿总额(万元)
宅基地补偿	90.66	货币补偿	480.00	956	41.60

#### 2、永久性房屋补偿费

##### （1）概算假设

假设所有房屋确权用途均为前期核查资料显示的现状用途，均为住宅。

概算中不进行成新率修正，未扣减地价和相关罚款，最终由

评估根据实际情况进行因素修正和扣减地价和相关罚款。

本次评估未提供详细确权资料，本次概算假设权利人只有一户为原村民，且符合“一户一栋”政策。

若以上假设条件不成立或存在变动，以下概算数据需调整。

## (2) 永久性房屋资金概算

### 住宅类房屋

按被征收房屋市场评估价进行补偿，本次测算马峦街道的住宅市场评估价标定为 16,500 元/m<sup>2</sup>，本概算以标定价测算，各具体住宅房屋的市场评估对照标定住宅进行修正。

经测算永久性房屋补偿总值为 **3,941.72** 万元。具体详见《建筑物资金概算统计表》。

建筑物资金概算统计表

序号	项目范围	栋数	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	概算单价 ( 元/m <sup>2</sup> )	货币补偿额 ( 万元 )	备注
1	马峦街道	8	2,388.92	16,500	3,941.72	--
合计			2,388.92	--	3,941.72	--

### 3、临时性建筑物

临时性建筑物按重置价进行测算，根据《深圳市建筑工程消耗量标准》、《深圳市安装工程综合价格》，结合本项目房屋结构状况进行概算。

经测算，本项目临时性建筑物的补偿总值为 6.74 万元，详见下表《临时性建筑物资金概算统计表》。

**临时性建筑物资金概算统计表**

序号	名称	水平投影面积	工程量 ( m <sup>2</sup> )	概算单价 ( 元/m <sup>2</sup> )	货币补偿额 ( 万元 )
1	临时性建筑物	122.54	122.54	550	6.74
合计		122.54	122.54		6.74

4、构筑（附属）物及青苗、花木补偿费

构筑（附属）物按重置价进行概算；青苗、花木按照《深圳市征用土地实施办法》（深府【2002】121号）标准执行。因构筑（附属）物及青苗、花木未进行实际清点，构筑（附属）物及青苗、花木补偿费暂按永久性房屋资金概算总额的15%概算，经测算，概算总额为591.26万元。最终补偿费用根据实际政策和实际情况确定的补偿费用为准。

5、室内自行装修装饰补偿费

按重置成新价进行测算。根据《深圳市建筑装饰工程消耗量标准》、《深圳市建筑装饰工程综合价格》，结合项目涉及的物业类型、装修特点，结合估价经验，住宅类暂按700元/m<sup>2</sup>、商业（住改商）暂按1,000元/m<sup>2</sup>进行概算：

经测算，本项目室内自行装修装饰补偿总值为188.73万元。详见《室内自行装修装饰资金概算统计表》。

**室内自行装修装饰资金概算统计表**

序号	物业分类	工程量 ( m <sup>2</sup> )	概算单价 ( 元/m <sup>2</sup> )	货币补偿额 ( 万元 )	备注
1	住宅	1,672.24	700	117.06	
2	商业（住改商）	716.67	1,000	71.67	暂按住宅类30%面积擅改商业
合计		2,388.92	--	188.73	

## 6、置业补助

### (1) 概算假设

① 假设所有房屋确权用途均为前期工作资料显示的现状用途。

② 假设本项目马峦街道范围内只有 1 栋住宅房屋符合原村民“一户一栋”资格（唯一住宅），置业补助建筑面积 1,547.85 平方米。

③ 未扣减房屋建造成本（元/m<sup>2</sup>），最终由评估根据实际情况进行扣减。

以上假设条件不成立或存在变动，以下概算数据需调整。

### (2) 置业补助资金概算

住宅房屋的被征收人选择货币补偿，但被征收房屋经评估的补偿价格低于该房屋在产权调换情况下本次房屋征收提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格的，房屋征收部门应当将该价差部分作为置业补助支付给被征收人。经测算，本项目置业补助总值为 973.37 万元。具体详见表《置业补助资金概算统计表》。

**置业补助资金概算统计表**

物业类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	安置房平均市场 评估单价(元/m <sup>2</sup> )	置业补助 单价(元/m <sup>2</sup> )	置业补助 总价(万元)
住宅	1,547.85	16,500	22,788.50	6,288.5	973.37

## 7、其他补偿、补助费

根据本方案的有关规定，结合项目实际情况所作假设，经测算，本项目其他补偿、补助费用共计 257.95 万元。

### （1）搬迁费

按被征收房屋本体的建筑面积计算，住宅房屋（含宿舍、公寓、工业配套宿舍）、厂房搬迁费补偿标准为 40 元/m<sup>2</sup>，商业搬迁费补偿标准为 60 元/m<sup>2</sup>，其中擅改商业面积按照住宅面积的 30% 概算。

### （2）临时安置费

假设符合产权调换条件住宅房屋的被征收人选择货币补偿方式。根据本方案规定，实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。住宅类房屋租金为 26 元/m<sup>2</sup>，暂按前期核查建筑数据概算，实际补偿面积以相关部门核定为准。

### （3）停产停业补偿费

#### ① 概算假设

假设住宅房屋均存在擅改商业行为，且能提供相关营业佐证；擅改商业面积按照住宅面积的 30% 概算，实际补偿面积以相关部门核定为准。

#### ② 费用计算

根据本方案规定，按市场租金给予 6 个月的一次性租赁经营损失补偿。商业类房屋租金按 100 元/m<sup>2</sup>。

### （4）擅改经营性用途适当补偿

#### ① 概算假设

假设住宅房屋均存在擅改商业行为；擅改商业面积按照住宅面积的 30%，暂按前期核查建筑数据概算，实际补偿面积以相关部门核定为准。

假设擅改部分能提供与征收决定发布日期前间隔 3 年以上的工商营业执照。

## ②费用计算

根据本方案规定，按以下方式进行补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金}-\text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times 36 \text{ 月} (\text{即 } 3 \text{ 年})$ 。

住宅类房屋租金按 26 元/m<sup>2</sup>；商业类房屋租金按 100 元/m<sup>2</sup>。详见《其他补偿、补助费用资金概算统计表》。

**其他补偿、补助费用资金概算统计表**

项目分类	物业分类	工程量	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补助期限 (月)	货币补偿 额(万元)	备注
		(m <sup>2</sup> )				
搬迁费	住宅类	1,672.24	40	—	6.69	
	住宅(擅改)类	716.68	60	—	4.30	暂按住宅类 30% 面积擅改商业
<b>小计</b>		<b>—</b>			<b>10.99</b>	
临时安置费	住宅类	1,672.24	26	3	13.04	
停产停业损失费	住宅(擅改)类	716.68	100	6	43.00	暂按住宅类 30% 面积擅改商业
<b>小计</b>		<b>—</b>			<b>56.04</b>	
擅改经营用途补偿费	住宅(擅改)类	716.68	74	36	190.92	暂按住宅类 30% 面积擅改商业按 36 个月计算
<b>合计</b>					<b>257.95</b>	

## 8、征收奖励

依据“342 号文”，被征收人在规定的时限内签订补偿协议，按期腾空、交付房屋的，房屋征收部门应当区分不同情况给予不同的奖励。具体奖励规则由房屋征收部门确定，奖励总金额不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的 5%。本次概算按（1）~（7）项补偿费的 5% 计提，经测算，本项目征收奖励为 300.07 万



元。

## （二）不可预见费

依据“若干意见”，按直接补偿费的 10%计提，经测算，本项目不可预见费为 630.14 万元。

## （三）工作经费

依据“若干意见”，工作经费按直接补偿费的 1%计提，经测算，本项目业务费为 63.01 万元。

## （四）技术支持费

根据相关政策和规定，经测算，本项目技术支持费为 289.08 万元。

### 1、测绘前期核查费

测绘前期核查费以建筑面积（含临时性建筑投影面积）按 0.35 元/m<sup>2</sup> 标准计算。

经测算，本项目的测绘前期核查费共 0.09 万元。

### 2、方案编制费

方案编制费按建筑面积确定，建筑面积 ≤ 1 万平方米，方案编制费 1 万元；1 万平方米 < 建筑面积 ≤ 5 万平方米，方案编制费 3 万元；建筑面积 > 5 万平方米，方案编制费 5 万元。本项目方案编制费为 1 万元。

### 3、方案审核费

方案审核取费标准按房屋补偿方案编制费用的 20% 计取。方案编制费为 1.00 万元，则方案审核费 0.20 万元。

### 4、测绘（建筑物及构筑附属物）服务费用

根据《测绘生产成本费用定额 2009》等相关标准计算。经测算，马峦街道测绘服务费 7.23 万元。

#### 5、测绘监理服务费

按测绘（建筑物及构筑附属物）服务费用的 20% 计算。经测算，测绘监理费为 1.45 万元。

#### 6、评估服务费

包含房地产评估费、二次装修查勘费、青苗清点费三部分。参照《深圳市不动产估价行业收费管理规定》（深估协字[2013]04 号），统一按直接补偿费扣除征收奖励后的 6‰ 计算评估服务费用，二次装修勘察费用另按 10 元/m<sup>2</sup> 标准计收；青苗清点按照图斑面积 600 元/亩计算。由于未提供苗木亩数，不计入苗木清点费。经测算，本项目评估服务费为 38.40 万元。

#### 7、评估督导费

根据相关规定，项目总建筑面积（含临时建筑）在 10 万平方米以下的，按 12 元/平方米核算；10 至 20 万平方米的，按 10 元/平方米核算；20 至 30 万平方米的，按 8 元/平方米核算；30 万平方米以上的，按 5 元/平方米核算。按照上述标准计算评估督导总费用后下浮 10% 支付。

经测算，本项目评估督导费用为 2.71 万元。

#### 8、社会稳定风险评估费

根据市场报价，本项目社会稳定风险评估费用为 20 万元。

#### 9、法律服务费

根据广东省物价局、广东省司法厅制定的《广东省物价局、

司法厅律师服务收费管理实施办法》、《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281）、《深圳市坪山区法律顾问工作规定》等相关规定，本项目坪山区城市更新和土地整备局和马峦街道全流程法律服务费用合计为 65 万元。

#### 10、公告公示费用

根据“第 342 号文”及同类型项目操作惯例，将房屋征收决定公告 3 天（公告日不得为节假日），参考深圳特区报、深圳商报等报刊收费标准中关于房屋征收决定公告费用约 50 万元；实施过程中需对每栋房屋确权登报公示，参考深圳侨报、深圳商报等报刊收费标准中关于政府公告费用版面单价，结合项目实际建筑物数量，房屋确权公示费用约 50 万元。

经测算，本项目公告公示费用为 100 万元。

#### 11、公证费

根据市场报价，项目公证费用为 40 万元。

#### 12、建筑拆除费用

按建筑物面积以 30 元/m<sup>2</sup> 计算。

经测算，项目建筑拆除费用为 7.17 万元。

#### 13、拆除监理费

根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》，拆除监理费按拆除费用 3.3% 计算。经测算，项目拆除监理费 0.24 万元。

#### 14、项目结算费

根据《广东省物价局关于会计师事务所服务收费有关问题的通知》（粤价[2011]313号）等相关标准计算。经测算，项目结算费为 4.66 万元。

#### 15、项目结算审核费

项目结算审核费暂按项目结算费的 20%概算。经测算，项目结算审核费为 0.93 万元。

综上，若本项目补偿方案完全按照货币补偿原则，经测算，本项目直接补偿费为人民币 6,301.44 万元，不可预见费为人民币 630.14 万元，工作经费为人民币 63.01 万元,技术支持费为人民币 289.08 万元，本项目征收资金概算总计人民币 7,281.26 万元。详见《坪山区马峦街道江边片区城市更新单元（二期）未签约部分房屋征收补偿资金概算汇总表》。

坪山区马峦街道江边片区城市更新单元（二期）未签约部分房屋征收补偿资金概算汇总表

分类	序号	项目名称	工程量 (m <sup>2</sup> )	概算金额	备注
				(万元)	
(一)直接 补偿费用	1	未建宅基地补偿费	---	41.60	参照“若干意见”
	2	永久性房屋补偿费(住宅类)	2,388.92	3,941.72	依据标定 16,500 元/m <sup>2</sup> 进行概算
	3	临时性建筑物补偿费用	122.54	6.74	按重置价评估
	4	构筑(附属)物补偿费用	--	394.17	按永久性建筑物概算金额 10%概算
	5	青苗、花木补偿费		197.09	按永久性建筑物概算金额 5%概算
	6	室内自行装修装饰补偿费	--	188.73	住宅类房屋装修补偿标准为 700 元/m <sup>2</sup> ，商业（住改商）暂按 1,000 元/m <sup>2</sup> 进行概算
	7	置业补助费(住宅类)	1,547.85	973.37	依据 6,288.50 元/m <sup>2</sup> 进行概算
	8	其他补偿、补助费	--	257.95	搬迁费、临时安置补助费、停产停业补偿费、擅改经营性用途适当补偿费
	9	征收奖励	--	300.07	不得超过房屋征收补偿协议所确定的补偿金额（ $\Sigma(1-8)$ ）的 5%
		小计	--	--	<b>6,301.44</b>
(二)不可 预见费	1	--	--	<b>630.14</b>	按直接补偿费用 10%进行概算
(三)工作 经费	1	--	--	<b>63.01</b>	按直接补偿费用的 1%概算
(四)技 术支持费	1	测绘前期核查费	--	0.09	根据相关规定，测绘前期核查费以建筑面积(含临时建筑投影面积)0.35 元/m <sup>2</sup> 标准概算
	2	方案编制费	--	1.00	方案编制费按建筑面积确定，建筑面积 $\leq$ 1 万平方米，方案编制费 1 万元。
	3	方案审核费		0.20	方案审核取费标准按项目房屋补偿方案编制费用的 20%计取
	4	测绘服务费		7.23	根据《测绘生产成本费用定额 2009》及相关标准
	5	测绘监理服务费	--	1.45	按测绘服务费的 20%计算
	6	评估服务费	--	38.40	根据《深圳市不动产估价行业收费管理规定》（深估协字[2013]04 号）的标准计算

	7	评估督导服务费	--	2.71	项目总建筑面积（含临时建筑）在 10 万平方米以下的，按 12 元/平方米核算；10 至 20 万平方米的，按 10 元/平方米核算；20 至 30 万平方米的，按 8 元/平方米核算；30 万平方米以上的，按 5 元/平方米核算。按照上述标准计算评估督导总费用后下浮 10% 支付。
	8	社会稳定风险评估费		20	依据行业标准收费
	9	法律服务费		65	暂按合同报价概算
	10	公告公示费用		100	暂按合同报价概算
	11	公证费		40	暂按合同报价概算
	12	建筑物拆除费	--	7.17	按测绘建筑面积以 30 元/m <sup>2</sup> 概算
	13	拆除监理费		0.24	根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》，按建筑物拆除费的 3.3% 计取
	14	项目结算费		2.65	根据广东省物价局粤价（2011）313 号文估算
	15	项目结算审核费		0.53	按项目结算费的 20% 计算
	小计	--	--	<b>286.67</b>	<b>Σ（1-15）</b>
<b>合计</b>		--	--	<b>7,281.26</b>	<b>（一）+（二）+（三）+（四）</b>

#### 四、资金账户

本项目资金账户信息如下：

账户名：深圳市坪山区马峦街道公共事务中心

开户行：交通银行股份有限公司深圳坪山支行

账户：443066508013003068532

（若资金账户信息发生变化，应及时书面通知相关单位，并以书面通知后的资金账户信息为准。）

## 第七章 签约期限、奖励期限

### 一、签约期限

本项目签约期限为房屋征收决定公告之日起 90 日内（含 90 日），由深圳市坪山区马峦街道办事处与被征收人按本方案相关规定协商签订征收补偿协议，补偿款按协议约定进行支付。深圳市坪山区马峦街道办事处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深圳市坪山区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

### 二、奖励期限

被征收人在本项目房屋征收决定公告后 90 日内完成签约、按期腾空、交付房屋的，按不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的 5% 作为征收奖励；逾期签约和不签约的，将不再给予征收奖励。



## 第八章 附 则

### 一、特殊情况处理

方案未尽事宜及特殊个案，参照同类型征收项目相关会议纪要或处理意见，由街道办事处报上级有关部门研究通过后实施。

### 二、本方案未规定情形

本项目涉及的评估、测绘机构选取、相关公示、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它情形，均按深圳市人民政府令第 342 号等有关法规、政策执行。

### 三、名词解释

（一）“原村民”：是指在公安机关登记在册（截至 2003 年 10 月 29 日）并参加本村劳动分红的原农村集体经济组织成员。

（二）“一户一栋”：“一户”，是指原村民划定原农村宅基地或者非农建设用地标准中的“一户”，是原村民的户籍单位。

2004 年 3 月 31 日前已结婚的原村民可作为一户；截至 2004 年 3 月 31 日年满 30 周岁且未婚可作为一户。

（三）“两规”：《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》和《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》。

（四）房地产市场评估价格：房地产市场评估价格是指由符合规定的专业估价机构，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，概算和判定出的房地产在估价时点的客观合理价值。

（五）重置价：是指由估价机构评估的采用估价时点的建筑

材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，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或构筑物、附着物等的正常价格。

（六）重置成新价：是指用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，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（构）筑物、附着物等的正常价格。

#### **四、生效和终止**

本方案自发布之日起施行，本项目征收完毕即终止。

#### **五、方案解释**

深圳市坪山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。

## 第九章 附件

### 附件：房屋征收提示

#### 坪山区马峦街道江边片区城市更新单元(二期) 未签约部分房屋征收提示

各有关单位和个人：

为增进社会公共利益，推动城市规划发展，根据《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市第六届人民代表大会常务委员会公告第 228 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 292 号修改，深圳市人民政府令第 342 号修正）等有关规定，现拟对坪山区马峦街道江边片区城市更新单元二期范围内未签约部分房屋实施征收（房屋征收范围详见附件），房屋征收提示如下：

一、房屋征收部门：深圳市坪山区城市更新和土地整备局

二、房屋征收实施单位：深圳市坪山区马峦街道办事处

三、自本征收提示发布之日起至房屋征收决定公告之日止，在征收范围内，因下列行为导致房屋征收补偿费用增加的，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。

特此提示。

附件：坪山区马峦街道江边片区城市更新单元（二期）  
未签约房屋征收与补偿范围图

深圳市坪山区城市更新和土地整备局

2023年12月28日

坪山区马峦街道江边片区城市更新单元（二期）未签约部分房屋征收与补偿范围图

