

坪山河干流碧道项目房屋征收 补偿方案

征收部门：深圳市坪山区城市更新和土地整备局

实施单位：深圳市坪山区坪山街道办事处

编制时间：二〇二四年三月

目录

第一章 总 则	1
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	2
四、适用范围	2
五、补偿内容	3
六、补偿方式	3
七、不予补偿范围	3
八、价值时点	4
第二章 项目概况	5
一、项目位置	5
二、征收规模	5
第三章 征收补偿标准	7
一、土地货币补偿	7
二、房屋征收补偿	7
三、其他补偿、补助	10
第四章 产权调换安置房屋概况	13
一、区位	13
二、数量	13
三、套型面积	13
四、产权调换方式面积结差	13

第五章 文物、历史建筑和古树名木	14
一、文物	14
二、历史文化资源和古树名木	14
第六章 资金概算	16
一、资金来源	16
二、资金构成	16
三、资金概算	16
四、资金账户	16
第七章 签约期限、奖励	19
一、签约期限	19
二、奖励	19
第八章 附则	20
一、名词解释	20
二、其他情形	20
三、生效与终止	20
四、方案解释	20

第一章 总 则

一、目的和依据

为确保坪山河干流碧道项目（以下简称“本项目”）顺利进行，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号修正）、《土地整备局关于坪山区房屋征收补偿政策相关事宜的通知》（深坪土整〔2017〕327号）、《关于开展坪山河干流碧道工程房屋征收工作的通知》（深坪更新整备〔2022〕209号）、《坪山河干流碧道工程启动段项目协调会议纪要》（深坪府办公纪〔2022〕254号）、《市规划和自然资源局坪山管理局关于反馈坪山河干流碧道工程房屋征收项目范围土地性质的函》（深规划资源坪函〔2024〕763号）、《关于反馈坪山河干流碧道工程房屋征收项目涉及历史文化资源和古树名木核查情况的复函》、《市规划和自然资源局坪山管理局关于反馈坪山河干流碧道工程房屋征收项目相关情况的函》（深规划资源坪函〔2023〕2168号）、《关于反馈坪山河干流碧道工程房屋征收项目涉及不可移动文物情况的复函》及有关法规、政策，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《坪山河干流碧道项目房屋征收提示》确定的征收范围。



项目征收红线图

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为本次房屋征收的征收部门。

深圳市坪山区坪山街道办事处为本次房屋征收的实施单位，受深圳市坪山区城市更新和土地整备局委托负责征收补偿工作具体事宜，并接受深圳市坪山区城市更新和土地整备局的监督、指导。

四、适用范围

本方案仅适用于坪山河干流碧道项目的房屋征收与补偿工作。

五、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征收人除对被征收人的土地、房屋、临时建（构）筑物及地上附着物等进行补偿外，在不造成重复补偿的前提下，根据实际情况，还需向被征收人补偿房屋室内自行装修装饰费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、擅改商业适当补偿费及置业补助等。符合本方案征收奖励规定的，被征收人还可获得根据本方案规定的征收奖励。

六、补偿方式

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号修正）第二十四条规定，房屋征收可采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的补偿方式，除《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号修正）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。

七、不予补偿范围

（一）对经坪山街道办事处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；此外，对经坪山街道办事处审查过程中对于符合应当适当补偿的情形予以补偿；

（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续建；
- 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

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日，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 项目概况

一、项目位置

坪山河干流碧道项目位于深圳市坪山区坪山街道。

二、征收规模

根据《市规划和自然资源局坪山管理局关于反馈坪山河干流碧道工程房屋征收项目范围土地性质的函》（深规划资源坪函【2024】763号），核查本项目范围土地总面积为333,286.07平方米，其中116,547.34平方米已征（转）为国有土地，国有土地中涉及已征转土地100,485.58 m²、已出让土地10,435.4 m²、临时用地5,626.36 m²；其余部分未见征（转）补偿记录，未见征（转）土地补偿记录土地面积为216,738.73 m²，未见征（转）土地补偿记录部分与非农建设用地重叠13,521.81 m²。具体情况详见下表：

坪山河干流碧道项目土地权属明细表

序号	土地类型		土地面积（m ² ）	备注
1	未完善征（转）手续土地		216,738.73	其中与非农建设用地面积重叠范围13521.81 m ²
2	国有土地	已征转土地	100,485.58	不含国有已出让土地、临时用地
3		国有已出让地	10,404.80	工业用地
4			30.6	商业用地
5		临时用地	5,626.36	位于已征转土地上
合计	——	--	333,286.07	

根据本项目前期调查结果，本项目共涉及31栋永久性建筑物和3栋临时建筑物，总建筑面积14,315.09 m²，投影面积385.38 m²，其中永久性厂房类建筑13栋，总建筑面积8,907.43 m²，永久性住宅类建筑18栋，总建筑面积约5,407.66 m²，具体情况详见下

表：

坪山河干流碧道项目建筑物征收明细表

类别	栋数	建筑面积（㎡）
厂房	13	8,907.43
小计	13	8,907.43
类别	栋数	建筑面积（㎡）
住宅	18	5,407.66
小计	18	5,407.66
类别	栋数	水平投影面积（㎡）
临时建筑物	3	385.38
小计	3	385.38

第三章 征收补偿标准

一、土地货币补偿

1.未完善征（转）地补偿手续土地，转地暂按我区最高标准210元/平方米标准进行测算，后续根据《深圳市人民政府印发关于征地安置补偿和土地置换若干规定(试行)的通知》(深府[2015]81号)相关规定落实；地上建（构）筑物、青苗及其它附着物、土地开发费等另行补偿。

2.国有已出让用地，如相关文件或合同已约定土地收回补偿条款的，按约定执行；如未约定的，按《深圳市土地征用与收回条例》及《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）等有关规定给予补偿。

3.非农建设用地，已批已落地的非农建设用地保留指标，原指标覆盖的土地参照未征（转）原农村集体土地补偿标准执行；地上建（构）筑物、青苗及其它附着物、土地开发费等另行补偿。

4.临时用地，项目范围内临时用地即将到期，不再概算。

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《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号修正）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）符合产权调换政策条件的完全产权性质的住宅房屋按证载面积予以产权调换。

（2）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《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 号修正）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：以一户一栋为产权调换基本单位，按不超过建筑面积 150 平方米的标准给予产权调换。

3、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）原村民

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 m² 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

以一户一栋为产权调换基本单位，按不超过建筑面积 150 平方米的标准给予产权调换，不超过 150 平方米部分的产权调换，需缴纳 100 元/平方米罚款以及 50%公告基准地价。

（二）非住宅类房屋

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。

3、原有公共基础设施或公益事业用房

征收原有公共基础设施或公益事业用房，征收前征收人应当征得相关主管部门的认可，按照有关法律法规和城市规划的要求

予以重建，不能或无需重建的，按重置价给予货币补偿。

（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，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《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号修正）的规定进行测绘。

三、其他补偿、补助

（一）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价差部分作为置业补助支付给被征收人。

（二）临时建筑物、构筑（附属）物

对房屋以外的临时建筑物、构筑（附属）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，可以委托具有相应资质的房地产价格评估机构以重置价评估确定。

（三）青苗

对青苗的补偿标准参照《深圳市征用土地实施办法》（深府

（2002）121号）文执行。

（四）室内自行装修装饰

被征收房屋室内自行装修装饰费补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，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。

（五）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

属未封闭或半封闭的凹（凸）阳台、柱廊和走廊的，按规定属可计算面积部分，在扣减相关地价罚款后按市场评估价给予货币补偿；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。

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。

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。

（六）其他补助费

1.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	厂房（含工业配套、宿舍）	40 元/m ²
2	住宅	40 元/m ²
3	商业	60 元/m ²

(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。

2. 临时安置费

(1) 实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。

3. 因征收引起的停产、停业的补偿费

(1) 能提供与征收决定发布日期间隔 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。

第四章 产权调换安置房屋概况

一、区位

我区安置房源有倚湖居、香江花园、竹韵花园。

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。

第五章 文物、历史建筑和古树名木

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，本方案就项目范围内文物、历史建筑、历史建筑线索、历史风貌区、历史风貌区线索和古树名木，请相关职能部门依职责开展核查。

一、文物

根据《关于反馈坪山河干流碧道工程房屋征收项目涉及不可移动文物情况的复函》核查结果，坪山河干流碧道项目范围内不涉及不可移动文物，经核，坪山河干流碧道工程房屋征收项目不涉及我区已公布的不可移动文物。

二、历史文化资源和古树名木

1.根据《市规划和自然资源局坪山管理局关于反馈坪山河干流碧道工程房屋征收项目相关情况的函》(深规划资源坪函[2023]2168号)经核查，该项目用地范围不涉及坪山区已公布历史建筑、历史风貌区，不涉及历史建筑和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。坪山河干流碧道项目范围不涉及历史建筑调查对象、历史风貌区调查对象、不涉及在册古树。

2.根据《关于反馈坪山河干流碧道工程房屋征收项目涉及历史文化资源和古树名木核查情况的复函》核查结果，坪山河干流碧道工程房屋征收项目未涉及我局管养道路绿化范围。

第六章 资金概算

一、资金来源

本项目资金来源为区级房屋征收资金（后期如有变动，以市区政府投资事权相关规定为准）。

二、资金构成

本项目补偿资金由直接补偿费、不可预见费、工作经费、技术支持费等四个部分构成。

三、资金概算

经测算，本方案资金概算总金额为人民币 30,901.88 万元，其中直接补偿费 28,155.77 万元、不可预见费 2,040.63 万元、工作经费 281.56 万元、技术支持费 423.92 万元。详见《“坪山河干流碧道项目”房屋征收补偿资金概算总表》。

分类	序号	项目名称	工程量 (㎡)	单价 (元)	概算金额 (万元)	备注
(一)直接补偿费用	1	土地补偿费	333,286.07	平方米	7,749.45	转地暂按我区最高标准 210 元/平方米标准进行测算，后续根据《深圳市人民政府印发关于征地安置补偿和土地置换若干规定（试行）的通知》（深府〔2015〕81 号）相关规定落实，国有出让工业用地按 3000 元/㎡概算，国有出让商业用地按 25000 元/㎡概算
	2	永久性建筑物	14,315.09	平方米	12,931.01	厂房按 4,500 元/㎡，住宅按 16,500 元/㎡
	3	置业补助	--	平方米	3,565.58	参照“342 号令”
	4	临时建筑物	385.38	平方米	30.83	暂按 800 元/㎡概算
	5	构筑(附	--	--	1,293.10	按永久性建筑物概算金额的 10%概算

		属)物、青苗补偿				
	6	室内自行装修装饰补偿费	--	--	967.06	厂房按 600 元/m ² ，住宅按 800 元/m ²
	7	搬迁费	--	--	59.42	参照“342 号令”
	8	临时安置费	--	--	106.31	参照“342 号令”
	9	停产、停业补偿费	--	--	193.16	参照“342 号令”
	10	擅改经营性用途适当补偿费	--	--	288.12	参照“342 号令”
	11	征收奖励	--	--	971.73	按 2-10 概算金额的 5%概算
	小计	--	--	--	28,155.77	Σ(1-11)
(二)不可预见费		--	--	--	2,040.63	按直接补偿费用 10%进行概算(不含土地补偿费)
(三)工作经费		--	--	--	281.56	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	--	--	0.51	根据深坪委办纪【2016】86 号会议纪要标准计算
	2	房屋征收预算方案编制费	--	--	14.00	按《深圳市不动产估价行业收费管理规定》(深估协字[2013]04 号)标准概算
	3	房屋征收补偿方案编制费	--	--	3.00	根据《坪山新区领导办公会议纪要》(深坪委办纪[2016]86 号),1 万平方米<建筑面积≤5 万平方米,方案编制费 3 万元
	4	专项律师服务费	--	--	53.00	暂按专项法务 2 人,每人 22,000 元/月,计 12 个月概算
	5	社会稳定风险评估费	--	--	15.00	依据行业收费标准
	6	公告费用	--	--	48.00	依据行业收费标准
	7	测绘服务费	--	--	117.60	根据《测绘生产成本费用定额 2009》及相关标准
	8	评估服务费	--	--	81.63	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)
	9	补偿方案审核费	--	--	0.60	按房屋征收补偿方案编制费的 20%概算
	10	测绘监理服务费	--	--	23.52	按测绘服务费用的 20%概算
	11	评估督导服务费	--	--	15.46	根据《坪山新区征地拆迁评估督导单位工作职责及服务收费标准操作办法(试行)》概算
	12	建筑物拆	--	--	42.95	按测绘建筑面积 30 元/m ² 概算

		除 费				
	13	拆除监 理 费	--	--	1.42	按建筑物拆除费的 3.3%概算
	14	项目结 算 费	--	--	7.23	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） 规定概算
	小计	--	--	--	423.92	Σ（1-14）
合 计		--	--	--	30,901.88	（一）+（二）+（三）+（四）

四、资金账户

名称：深圳市坪山区坪山街道公共事务中心

纳税人识别号：12440310MB2D62100Q

地址：深圳市坪山区坪山街道建设路 60 号

开户行：中信银行股份有限公司深圳坪山支行

账号：8110301012200690937

第七章 签约期限、奖励

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），由深圳市坪山区坪山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。

深圳市坪山区坪山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

本项目的签约期限自本项目房屋征收决定公告之日起 90 日内。

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、交付房屋及交付产权注销相关资料的，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、名词解释

1.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，估算和判定出的房地产在估价时点的客观合理价值。

2.重置价：是指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。

3.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筑物或构筑物、附着物等的正常价格。

二、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，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号修正）及相关法规、规章、政策执行。

三、生效与终止

本方案自发布之日起施行，至本项目房屋征收与补偿完毕之日终止。

四、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。