

深圳都市圈城际铁路动车基地项目

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：深圳市坪山区龙田街道办事处

印发时间：二〇二五年九月

目录

第一章 总 则	3
一、目的和依据	3
二、征收范围	3
三、征收部门和征收实施单位	4
四、适用范围	4
五、补偿内容	4
六、补偿方式	5
七、不予补偿范围	5
八、价值时点	6
第二章 项目概况	7
一、项目位置	7
二、征收规模	7
第三章 征收补偿标准	8
一、土地货币补偿	8
二、房屋征收补偿	8
三、其他补偿、补助	9
第四章 房屋安置方案	13
一、安置房源	13
二、面积结差	13
第五章 历史文化资源及古树名木情况	14
第六章 资金概算方案	16

一、资金来源	16
二、资金构成	16
三、资金概算	16
四、资金账户	26
第七章 签约期限、奖励	27
一、签约期限	27
二、奖励	27
第八章 附则	28
一、特殊情况处理	28
二、本方案未规定其他情形	28
三、名词解释	28
四、生效与终止	28
五、方案解释	29
第九章 附件	30
附件：房屋征收提示	30

第一章 总 则

一、目的和依据

为确保深圳都市圈城际铁路动车基地项目房屋征收工作（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）、《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）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《深圳都市圈城际铁路动车基地项目房屋征收提示》确定的征收范围。

房屋影像图





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。

深圳市坪山区龙田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

本方案仅适用于深圳都市圈城际铁路动车基地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：

（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）》（深圳市人民政府令第 342 号修正）规定的其他应补偿内容。

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）对经区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；但具有下列情形之一，且建设行为发生在土地用途依法确定前的，参照可以处理确认的历史遗留违法建筑的补偿标准给予货币补偿：

1. 占用基本农田；

2. 占用一级水源保护区用地；

3. 占用高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地；

- 4.压占原水管蓝线；
- 5.不符合橙线管理要求；
- 6.位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内。

属于房地产登记历史遗留问题处理情形的，不再补办房地产登记手续，按照合法建筑扣减补办房地产登记手续的地价、相关税费后予以补偿。

（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价值时点为房屋征收决定公告之日。

第二章 项目概况

一、项目位置

深圳都市圈城际铁路动车基地项目位于深圳市坪山区龙田街道范围内。

二、征收规模

根据本项目前期调查结果，本项目共涉及 5 栋建筑物，总建筑面积 1,088.31 m²，为永久性住宅类建筑以及其他临时建筑、构筑（附属）物、青苗等。具体情况详见下表：

深圳都市圈城际铁路动车基地项目建筑物征收明细表

类别	永久性建筑	
	栋数	建筑面积（m ² ）
住宅	5	1,088.31
合计	5	1,088.31

第三章 征收补偿标准

一、土地货币补偿

未完善征（转）地补偿手续用地，参照《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）以及根据坪山区相关规定，对于本项目范围内的未完善征（转）地补偿手续用地，按所在区域的50%工业基准地价补偿，地上建（构）筑物、青苗及其它附着物、土地开发费等另行补偿。

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符合原村民非商品住宅建设用地标准的，不超过建筑面积480平方米的部分给予产权调换，超出部分按照本办法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被征收人为非原村民的，不超过建筑面积150平方米的部分

分给予产权调换。

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相应限制。符合相关规定的，被征收人可以补交规定差价后转为商品性质。

（二）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《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）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。

（二）青苗

对青苗的补偿标准参照《深圳市征用土地实施办法》（深圳市人民政府令第 121 号）文执行。

（三）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。

（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

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。

（五）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	住宅	40 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。

(3) 征收住宅或者生产经营性房屋，征收人以期房产权调换或者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。

2. 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。

因征收人的责任，延长过渡期限的，应当自逾期之日起增发临时安置费，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。

3. 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。

深圳都市圈城际铁路动车基地土地房屋补偿方案

第四章 房屋安置方案

根据“342号令”、“若干意见”及《坪山区房屋征收补偿政策事项专题会议纪要》，属于以下规定情形的，参考权利人意愿，可以选择产权调换补偿方式。

一、安置房源

本次房屋征收安置房源由相关部门统筹安排。

二、面积结差

依据《深圳市坪山区土地整备局文件》（深坪土整〔2017〕302号）：被征收人选择产权调换方式的，因房型原因导致调换面积超出按其身份享有的安置面积标准的（超出部分只能不多于10平方米（含）），超出面积部分由被征收人按安置房的市场评估价补交差价。

第五章 历史文化资源及古树名木情况

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》（深规划资源〔2021〕748号）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，以及依据《市规划和自然资源局关于在土地整备过程中落实历史文化资源和古树名木保护有关事项的通知》（深规划资源规〔2022〕47号）文件相关要求：“实施方案编制阶段对项目范围内历史风貌区、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（以下简称历史文化资源）及古树名木（含古树后备资源，下同）开展调查、评估、测绘工作，调查测绘结果、评估论证结论及相关报告应作为专章纳入实施方案，项目涉及历史文化资源和古树名木的，应严格按照《深圳经济特区绿化条例》、《深圳市历史风貌区和历史建筑保护办法（试行）》等相关文件落实保护要求，并在实施方案中明确土地整备保护措施及相关责任人”。

根据文件要求，深圳市坪山区龙田街道办事处作为相关责任人，对项目范围内文物、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进行了初步核查。经初步核查，深圳

都市圈城际铁路动车基地项目范围内不涉及我区已公布的不可移动文物、不涉及我区已公布的历史建筑和历史风貌，不涉及名木古树。

深圳都市圈城际铁路动车基地土地房屋补偿方案

第六章 资金概算方案

一、资金来源

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

二、资金构成

根据《深圳市房屋征收资金管理办法》（深规土〔2017〕662号）、《坪山区房屋征收资金使用管理规则（试行）》、《关于取消计提房屋征收项目社区工作补助金的通知》（深坪更新整备〔2024〕29号）等文件，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

（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，本项目直接补偿费概算总值共计 2,736.97 万元。详细计算过程如下：

1、土地

对于未完善征（转）手续用地，按所在区域的 50%工业基准地价标准进行补偿。由于本项目建筑物均按房地合一方式进行补偿，土地补偿费用不再计算。

2、永久性房屋

（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，现状为永久性住宅类建筑。

2、本项目共 5 栋住宅类房屋。其中有 2 栋住宅类房屋符合原村民一户一栋政策，1 栋在“两规”前已取得房地产证权利证书，另有 2 栋住宅类房屋符合非原村民政策。

以上假设条件不成立或存在变动，以下概算数据需调整。

经测算永久性房屋概算总值为 1,469.21 万元。

(1) 住宅类房屋

按被征收房屋市场评估价进行补偿，本次测算的市场评估价标定为 13,500 元/㎡，本概算以标定价测算，各具体住宅房屋的市场评估价格对照标定住宅进行修正。

经测算永久性房屋（住宅类）概算总值为 1,469.21 万元。详见下表《永久性房屋资金概算汇总表》。

永久性房屋资金概算汇总表

序号	物业分类	测绘编号	建筑面积 (㎡)	概算单价 (元/㎡)	概算总值 (万元)	备注
1	住宅类	LK245	343.88	13,500	464.24	实测面积
2		LK244	203.24	13,500	274.37	证载面积
3		LK243	199.54	13,500	269.38	实测面积
4		LK242	173.01	13,500	233.56	实测面积
5		LK241	168.64	13,500	227.66	实测面积
合计	--	--	1,088.31	--	1,469.21	

3、临时建筑、构筑（附属）物及青苗附着物

临时建筑、构筑（附属）物按重置价进行补偿、青苗根据《深圳市征用土地实施办法》（深圳市人民政府令第 121 号）相关标准进行补偿，因未进行实际清点，构筑(附属)物及青苗附着物暂按永久性建筑物补偿费概算总额的 10%概算，经测算，构筑（附属）物及青苗附着物概算总值为 146.92 万元。

4、室内自行装饰装修

按重置成新价进行补偿。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，暂按以下标准进行概算统计：住宅类(含配套) 600 元/㎡。

经测算，本项目室内自行装饰装修概算总值为 65.30 万元。
详见下表：

室内自行装饰装修资金概算统计表

序号	物业分类	建筑面积 (㎡)	概算单价 (元/㎡)	概算总值 (万元)	备注
1	住宅	1,088.31	600	65.30	暂按 600 元/㎡ 概算
合计	--	1,088.31	--	65.30	--

5、临时安置费

实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费补偿。

本区域内同类住宅类(含配套)房屋的租金为 20 元/㎡·月。

经测算，本项目临时安置费补偿概算总值为 6.53 万元，详见《临时安置资金概算统计表》。

临时安置费概算统计表

项目分类	物业分类	工程量 (㎡)	补偿标准	补助期限	概算总值 (万元)	备注
			(元/㎡)	(月)		
临时安置费	住宅类	1,088.31	20	3	6.53	暂按 20 元/㎡
小计	--	1,088.31	--	--	6.53	--

6、搬迁费

按建筑面积计算，住宅(含配套)房屋搬迁费补偿标准为 40 元/㎡。

经测算，本项目搬迁费补偿概算总值为 4.35 万元，详见《搬迁费资金概算统计表》。

搬迁费概算统计表

项目分类	物业分类	工程量 (m^2)	补偿标准	补助期限	概算总值 (万元)	备注
			(元/ m^2)	(月)		
搬迁费	住宅类	1,088.31	40	--	4.35	
小计	--	1,088.31	--	--	4.35	--

7、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。根据本方案规定,符合产权置换条件的住宅房屋的被征收人选择货币补偿的可获得置业补助。

2、本项目范围内住宅类房屋 5 栋房屋中,假设其中 2 栋为非原村民建筑面积 150 m^2 以内符合产权置换,1 栋为非原村民证载建筑面积以内符合产权置换(“两规”前的房地产证权利证书),其中 2 栋为原村民建筑面积 480 m^2 以内符合产权置换,本项目符合给予置业补助建筑面积共计 984.37 平方米。

以上假设条件不成立或存在变动,以下概算数据需调整。

(2) 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。

具体测算详见下表:

序号	物业类型	测绘编号	置业补助面积 (m^2)	概算单价 (元/ m^2)	安置房平均市场评估单价 (元/ m^2)	概算标准 (元/ m^2)	概算总值 (万元)	备注
1	住宅类	LK245	343.88	13,500	22,788.5	9,288.5	319.41	原村民“一户一栋”
2		LK244	150	13,500	22,788.5	9,288.5	139.33	非原村民
3		LK243	150	13,500	22,788.5	9,288.5	139.33	非原村民

4		LK242	173.01	13,500	22,788.5	9,288.5	160.70	原村民“一户一栋”
5		LK241	167.48	13,500	22,788.5	9,288.5	155.56	非原村民，证载面积
合计	——	——	984.37	——	——	——	914.33	——

8、征收奖励

依据“342号令”，被征收人在所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决定确定，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%。本次概算按上述1-8项补偿费的5%计提，经测算，本项目征收奖励概算总值为130.33万元。

(二)不可预见费

依据“若干意见”，按直接补偿费的10%计提（不含土地部分）。经测算，本项目不可预见费为273.70万元。

(三)工作经费

按直接补偿费的1%测算。经测算，本项目工作经费为27.37万元。

(四)技术支持费

根据相关政策和规定，经测算，本项目技术支持费概算总值为131.67万元。

1、测绘前期核查费用

根据《坪山新区领导办公会议纪要》（深坪委办公纪〔2016〕86号），测绘前期核查费以建筑面积0.35元/m²标准测算，本项目的测绘前期核查费用概算总值为0.04万元。

2、房屋征收预算方案编制费

按《深圳市不动产估价行业收费管理规定》（深估协字〔2013〕

04号)标准概算测算,本项目的房屋征收预算方案编制费概算总值为10万元。

3、房屋征收补偿方案编制费

根据《坪山新区领导办公会议纪要》(深坪委办公纪〔2016〕86号),建筑面积 ≤ 1 万 m^2 ,方案编制费1万元,本项目的房屋征收补偿方案编制费为1万元。

4、补偿方案审核费

根据《坪山区2017年第3次土地整备工作协调例会会议纪要》(深坪府办公纪〔2017〕70号)关于委托评估督导服务单位审核项目房屋补偿方案事宜的规定,方案审核取费标准按街道办事处项目房屋补偿方案编制费用的20%计取。

本项目的方案编制费为1.00万元,则本项目方案审核费概算总值为0.20万元。

5、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》等相关标准结合相关测绘机构询价结果,经测算,本项目测绘服务费概算总值为4万元。

6、测绘监理服务费

根据《坪山新区2016年第12次土地整备工作协调例会纪要》(深坪府筹会纪〔2016〕21号),按测绘(建筑物及构筑附属物)服务费用的20%计算。

经测算,本项目测绘监理服务费概算总值为0.8万元。

7、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《土地整备中心关于进一步完善房屋征收工作机制有关事项

的通知》（深坪土整〔2016〕49号）、《坪山区房屋补偿工作管理规程（试行）》（深坪土整〔2017〕103号）的规定，评估单位取费参照《深圳市不动产估价行业收费管理规定》（深估协字〔2013〕04号）的标准上浮20%计算评估服务费用；二次装修勘察费用另按10元/m²标准计收；青苗清点按照图斑面积600元/亩计算。本次按照直接补偿费（不含土地）的0.6%概算

经测算，本项目评估服务费概算总值为16.42万元。

8、评估督导服务费

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）》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，本项目评估督导服务费概算总值为1.18万元。

9、专项律师服务费

依据行业收费标准，该项目的专项律师服务费为38.40万元。

10、社会稳定风险评估费

依据《深圳市不动产估价行业收费管理规定》（深估协字〔2013〕04号）相关标准，该项目的社会稳定风险评估费概算总值为6万元。

11、公告费用

依据行业收费标准，该项目的公告费用概算总值为48万元。

12、建筑拆除费

根据《坪山新区 2015 年第 6 次土地整备工作协调例会纪要》（深坪委办公纪〔2015〕288 号），按建筑物面积以 30 元/m² 计算。

经测算，本项目建筑拆除费用概算总值为 3.26 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，本项目拆除监理费概算总值为 0.11 万元。

14、项目结算费

根据广东省物价局粤价（2011）313 号文规定的广东省会计师事务所审计服务收费标准，本项目根据收费标准暂按直接补偿费的总金额累进计费，总金额 50 万元以下收费 2000 元；总金额 50-100 万元收费比例为 2‰；总金额 100-500 万元收费比例为 0.9‰；总金额 500-1000 万元收费比例为 0.7‰；总金额 1000-5000 万元收费比例为 0.5‰；总金额 5000-10000 万元收费比例为 0.3‰；总金额 10000-50000 万元收费比例为 0.15‰；总金额 50000-100000 万元收费比例为 0.1‰；总金额 100000 万元以上收费比例为 0.08‰。

经测算，本项目项目结算费概算总值为 1.88 万元。

15、项目结算审核费

根据《坪山区 2019 年第 2 次土地整备工作协调例会纪要》（深坪府办公纪〔2019〕43 号），项目结算审核费按项目结算费的 20% 概算。经测算，本项目项目结算审核费概算总值为 0.38 万元。

综上，本方案资金概算总金额为人民币 3,169.71 万元，其中直接补偿费概算总值为 2,736.97 万元、不可预见费概算总值为 273.70 万元、工作经费概算总值为 27.37 万元、技术支持费概算总值为 131.67 万元。（本概算为根据初步核实的工作量进行测算，最终以实际工作量的补偿金额为准）详见《“深圳都市圈城际铁路动车基地项目”房屋征收补偿资金概算总表》。

深圳都市圈城际铁路动车基地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(m ²)	单位	概算金额 (万元)	标准
(一) 直接补偿费用	1	土地补偿费	787.21	平方米	0.00	房地合一不再计算
	2	永久性建筑物	1,088.31	平方米	1,469.21	住宅类暂按 13,500 元/m ²
	3	置业补助(住宅类)	--	--	914.33	---
	4	临时建筑、构筑(附属)物、青苗补偿	--	---	146.92	按永久性建筑物概算金额的 10%概算
	5	室内自行装修装饰补偿费	--	--	65.30	按 600 元/m ²
	6	搬迁费	--	--	4.35	参照“342 号令”
	7	临时安置费	--	--	6.53	参照“342 号令”，住宅租金 20 元/m ²
	8	征收奖励	--	--	130.33	按 2-7 概算金额的 5%概算
	小计	--	--	--	2,736.97	Σ(1-8)
(二) 不可预见费	--	--	--	--	273.70	按直接补偿费用 10%进行概算(不含土地补偿费)
(三) 工作经费	--	--	--	--	27.37	直接补偿费用的 1%概算
(四) 技术支持费	1	测绘前期核查费用	--	--	0.04	参照《坪山新区领导办公会议纪要》(深坪委办公纪[2016]86 号)，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 ² 标准概算。

2	房屋征收预算方案编制费	--	--	10.00	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	--	--	1.00	根据《坪山新区领导办公会议纪要》（深坪委办公纪〔2016〕86号），建筑面积 ≤ 1 万 m^2 ，方案编制费1万元
4	补偿方案审核费	--	--	0.20	按房屋征收补偿方案编制费的20%概算
5	测绘服务费	--	--	4.00	依据行业收费标准
6	测绘监理服务费	--	--	0.80	测绘服务费用的20%概算
7	评估服务费	--	--	16.42	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）本次按照直接补偿费（不含土地）的0.6%概算
8	评估督导服务费	--	--	1.18	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
9	专项律师服务费	--	--	38.40	依据行业收费标准,暂按1人，一年框算
10	社会稳定风险评估费	--	--	6.00	依据行业收费标准
11	公告费用	--	--	48.00	依据行业收费标准
12	建筑物拆除费	--	--	3.26	按测绘建筑面积30元/ m^2 概算
13	拆除监理费	--	--	0.11	按建筑物拆除费的3.3%概算
14	项目结算费	--	--	1.88	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
15	项目结算审核费	--	--	0.38	按项目结算费的20%概算
小计	--	--	--	131.67	Σ （1-15）
合计	--	--	--	3,169.71	（一）+（二）+（三）+（四）

四、资金账户

本项目资金从政府投资项目计划中列支，资金账户信息如下：

账户名：深圳市坪山区龙田街道公共事务中心

开户行：41023300040063445

账 户：中国农业银行股份有限公司深圳坪山支行

深圳都市圈城际铁路动车基地土地房屋补偿方案

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 120 日内(含 120 日)，由深圳市坪山区龙田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。

深圳市坪山区龙田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 120 日内。

被征收人在本项目房屋征收决定公告后 120 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、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、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。

四、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。

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。

深圳都市圈城际铁路动车基地土地房屋补偿方案

第九章 附件

附件：房屋征收提示

2025 年 6 月 24 日在坪山区人民政府网站发布（发布网址为：
https://www.szpsq.gov.cn/pstdzbj/gkmlpt/content/12/12243/post_12243415.html#16562）

深圳都市圈城际铁路动车基地土地房屋补偿方案

深圳都市圈城际铁路动车基地项目 房屋征收提示

各有关单位和个人：

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，深圳都市圈城际铁路动车基地项目拟征收土地范围已确定（详见附图），现拟对项目范围内的房屋进行征收。自本征收提示发布之日起至房屋征收决定公告之日止，在拟征收范围内，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：深圳都市圈城际铁路动车基地项目范围图

深圳市坪山区城市更新和土地整备局

2025 年 6 月 24 日

（联系人：罗幸华，联系电话：82927914）

