

深圳市坪山区咸水湖片区城中村改造项目（一期）

搬迁补偿方案

主管部门：深圳市坪山区城市更新和土地整备局

实施部门：深圳市坪山区石井街道办事处

编制时间：二〇二五年十二月

目录

第一章 总则	2
一、目的和依据	2
二、改造范围	3
三、实施单位	3
四、适用范围	3
五、搬迁补偿方式	3
六、搬迁补偿内容	4
七、不予补偿的情形	4
八、价值时点	5
第二章 项目概况	6
一、项目背景	6
二、项目位置及范围	6
三、项目（一期）搬迁规模	7
第三章 历史文物及古树名木	9
一、历史文化资源情况	9
二、古树名木情况	9
第四章 搬迁补偿标准	10
一、土地补偿	10
二、房屋价值补偿	11
三、其他补偿补助	15
四、搬迁奖励	19
第五章 资金概算方案	21
一、土地及房屋价值补偿	21
二、其他补偿补助	23
三、搬迁奖励	25
四、其他费用	26
五、房票奖励金额	26
第六章 房票补偿资金概算	28
一、票面金额	28
二、全房票安置概算	29
第七章 签约期限、奖励期限	30
一、签约及搬迁交付房屋期限	30
第八章 附则	31
一、房屋用途及栋数认定	31
二、房屋建筑面积认定	31
三、名词解释	31
四、生效和终止	32
五、方案解释	32

第一章 总则

一、目的和依据

为规范深圳市坪山区咸水湖片区城中村改造项目房屋搬迁行为，维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，保障被搬迁人的合法权益，根据《深圳市土地房屋补偿指引》（深规划资源〔2024〕896号）（以下简称《补偿指引》）、《关于推进补偿安置多元化实施房票安置的指引（试行）》（深建字〔2024〕313号）、《坪山区人民政府关于报送坪山区2025年城中村改造计划的函》、《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市2025年度城市更新（城中村改造）计划〉的通知》（深建字〔2025〕71号）、《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”）、《关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》（2024）（以下简称《意见》）、《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《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）（部分）（以下简称“通知”）、《深圳市拆除新建类城中村改造项目合作单位服务费用核算指引》（深建字〔2025〕49号）（以下简称“服务费用核算指引”）等相关政策规定，结合本项目的实际情况，制定本项目房屋搬迁补偿方案（以下简称“本方案”）。

二、改造范围

本次改造范围为《深圳市坪山区咸水湖片区城中村改造项目红线图》确定的一期范围。

三、实施单位

深圳市坪山区石井街道办事处是本项目的房屋搬迁实施单位，负责办理搬迁补偿工作具体事宜。

四、适用范围

本方案仅适用于深圳市坪山区咸水湖片区城中村改造项目一期搬迁范围内的搬迁补偿工作。

五、搬迁补偿方式

根据《补偿指引》第二条规定，项目实施涉及的土地及房屋价值补偿可采用产权调换、货币补偿、产权调换与货币补偿相结合的方式实施。结合《关于推进补偿安置多元化实施房票安置的指引（试行）》，本项目补偿方式已确定为房票安置、货币补偿、房票安置与货币补偿相结合的方式。

房票是被搬迁人土地及房屋补偿权益货币量化后，由房票核发主体出具给被搬迁人购置房屋的结算凭证。具体如下：

1. 房票由票面金额和优惠政策构成，票面金额包括基础金额、奖励金额。
2. 基础金额包含土地及房屋价值补偿、其他补偿补助、搬迁奖励三部分，依据实际签订的搬迁补偿协议确定。其中，房屋价值补偿依据《补偿方案》中货币补偿标准，根据每户被搬迁人经核定的建筑面积分段核算。土地价值补偿按照《补偿指引》确定的产权调换面积，按照同功能产权调换前房屋评估价格确定。

3. 被搬迁人选择房票安置并于房票核发后 12 个月内使用房票购房的，可给予一定的奖励。房票奖励金额结合一年期人民币定期存款利率等因素，按照以下公式确定：

$$\text{奖励金额} = \text{基础金额} \times 2\% + \text{基础金额} \times 1.5\% \times N / 360$$

其中，N 为自核发房票之日起至房票持有人使用房票购房之日累计天数，含房票核发日和房票使用日。

4. 使用期限。房票使用期限自房票核发之日起计算，有效期 24 个月。房票可多次使用，使用金额按基础金额和奖励金额比例分摊计算。逾期未使用或逾期房票金额有结余的，房票持有人可向房票核发主体申请兑换为现金。逾期未使用的，按已签订搬迁补偿协议中约定的放弃房票安置对应货币补偿金额兑换为现金；使用后房票票面金额结余的，房票到期后依照货币补偿金额按比例扣除奖励金额后兑换为现金。

六、搬迁补偿内容

土地房屋补偿包括土地及房屋价值补偿、其他补偿补助（包含构筑（附属）物、青苗、花木补偿费、室内自行装修装饰补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、擅改经营性用途适当补偿等）、搬迁奖励三部分。

七、不予补偿的情形

(一) 对已存在违法建筑行政处罚记录的房屋按照行政处罚决定执行，不予补偿。

(二) 自本项目补偿方案发布之日起，因下列行为导致增加房屋搬迁补偿费用的，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续建；
4. 新签订租赁期限截止日在补偿方案发布之日起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. 以被搬迁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补偿方案发布之日。

第二章 项目概况

一、项目背景

2025年3月24日，市政府会议提出，要积极推动坪山咸水湖等城中村改造项目房票安置。

2025年3月28日，市住建局印发《深圳市2025年度城市更新（城中村改造）计划》，将咸水湖项目纳入2025年拆除新建类城中村改造计划。

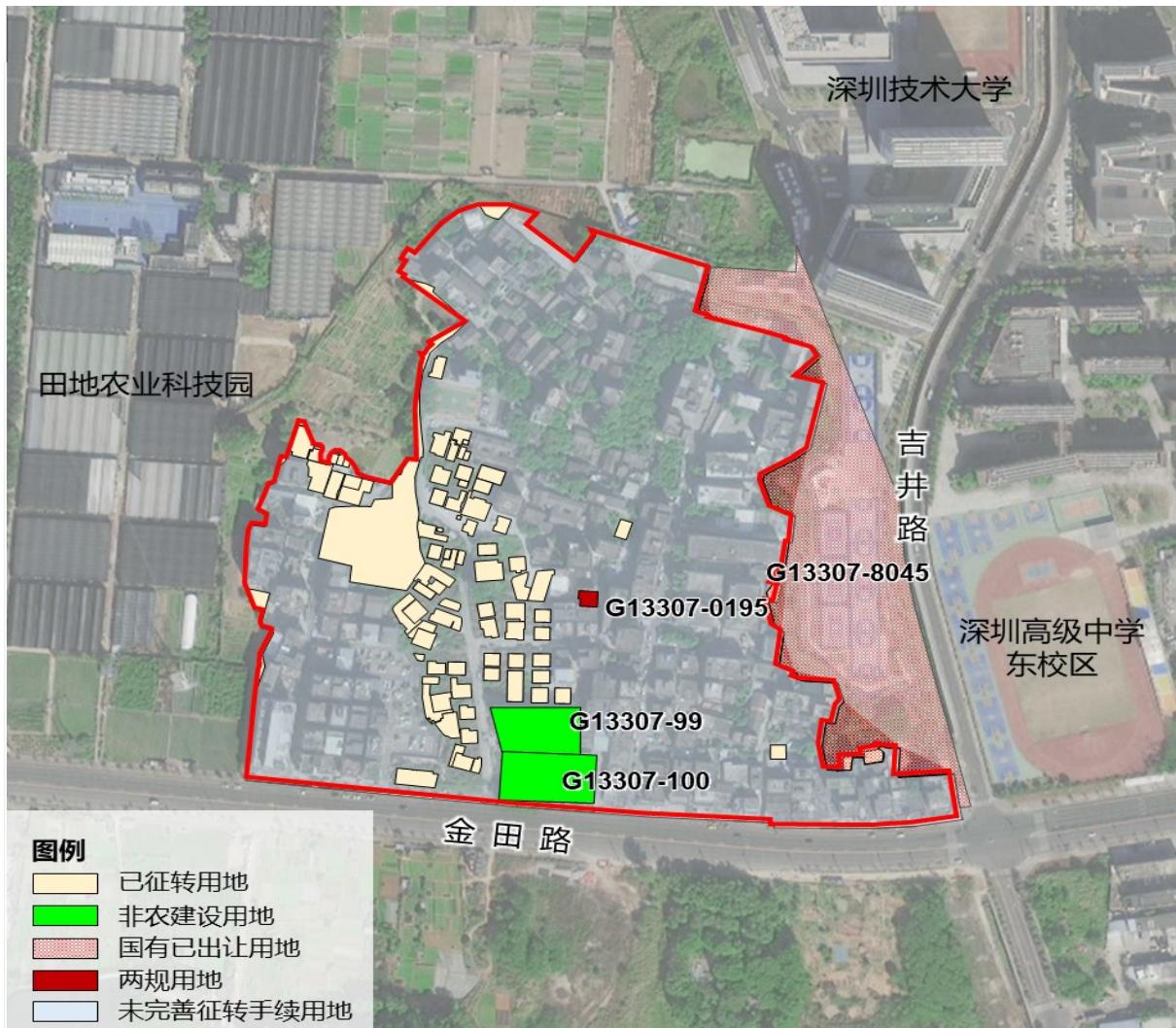
二、项目位置及范围

坪山区咸水湖片区城中村改造项目位于深圳市坪山区石井街道，东临吉井路，南临金田路，西接田地农业科技园，北至坪山河蓝线控制区。根据深圳市坪山区咸水湖片区城中村改造项目确定的红线范围作为本项目的搬迁范围。

根据市规划和自然资源局坪山管理局及石井街道办事处核查土地权属情况，本项目搬迁范围涉及土地面积为122,504.58平方米，其中未完善征转手续用地103,157.86平方米，国有已出让用地235.55平方米，非农建设用地3,742.90平方米，已征转用地15,247.46平方米。

坪山区咸水湖项目现状权属情况一览表

类别	宗地号	用地面积（平方米）	比例
国有已出让用地	G13307-8045	235.55	0.19%
已征转用地	—	15,247.46	12.45%
非农建设用地	G13307-99	1,715.13	1.40%
	G13307-100	2,027.77	1.66%
两规用地	G13307-0195	120.81	0.10%
小计		19,346.72	15.79%
未完善征转手续用地		103,157.86	84.21%
合计		122,504.58	100.00%



现状土地权属情况分布图

三、项目（一期）搬迁规模

（一）土地情况

项目（一期）范围内，被搬迁房屋呈零星散状分布，非成片分布，经初步核实确认，所涉范围内房屋基底面积合计为 6,375.17 平方米，均位于未完善征转手续的用地范围内。

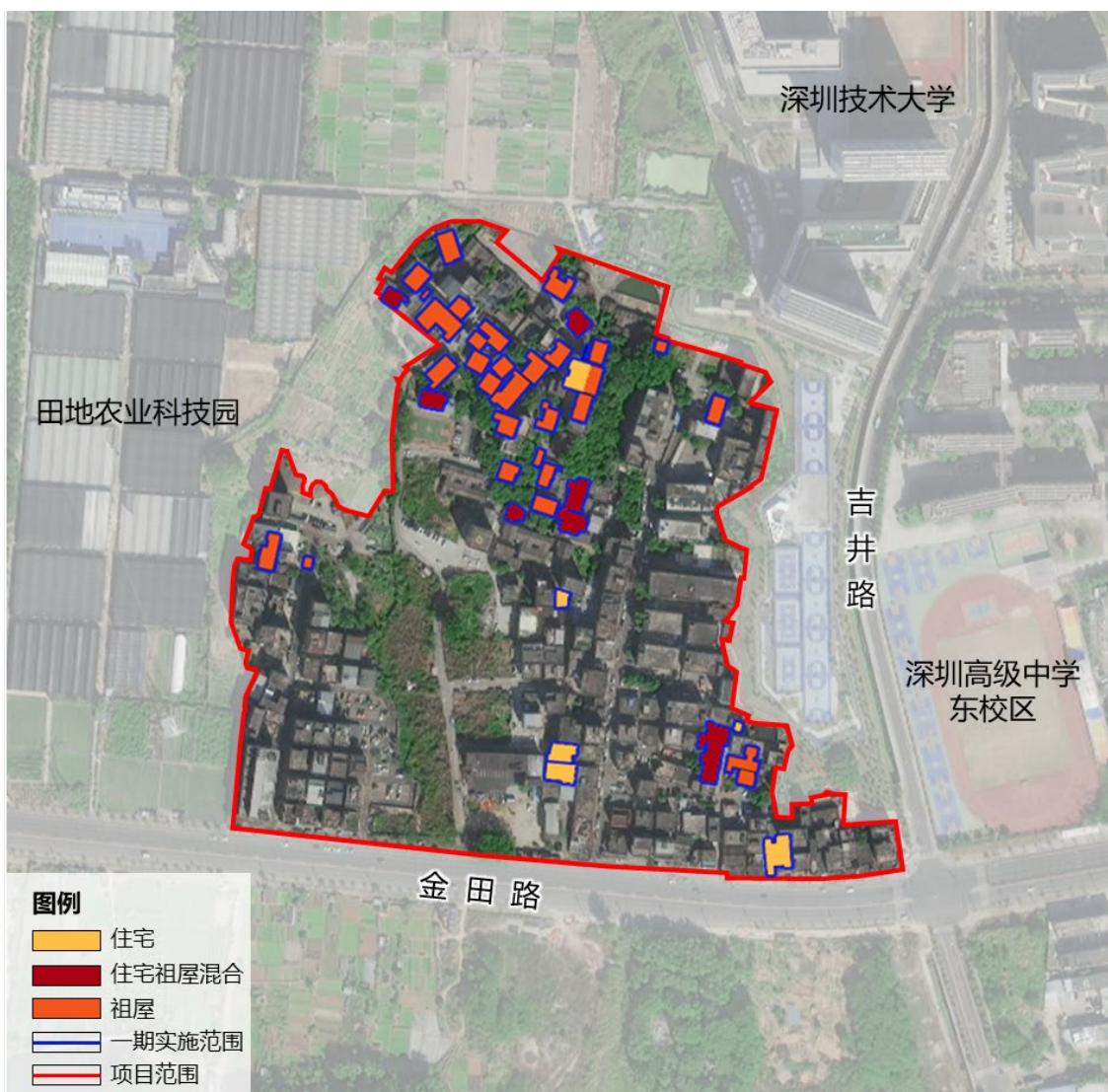
（二）房屋情况

本项目（一期）范围内永久性建筑物共 41 栋（单一类型为住宅的 6 栋，单一类型为祖屋的 28 栋，其他为住宅类和祖屋类

混合的为 7 栋），现状建筑面积共 10,547.91 平方米、部分坍塌祖屋水平投影面积合计为 239.92 平方米。详见下表：

坪山区咸水湖项目（一期）建筑物汇总表

类型	建筑面积（平方米）	部分坍塌祖屋 水平投影面积(平方米)	备注
住宅类	2,599.64	—	含擅改商面积 423.92 平方米
祖屋	7,948.27	239.92	
合计	10,547.91	239.92	



咸水湖项目（一期）41 栋分布范围图

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遗产和古树名木进行了核查。

一、历史文化遗产情况

根据坪山区文化广电旅游体育局关于反馈《关于协助核查咸水湖片区城中村改造项目范围公共设施信息情况的函》的复函

（2025年7月4日）及《关于商请明确咸水湖片区不可移动文物范围的函》的复函（2025年10月20日），该项目用地范围内涉及我区已公布的不可移动文物共5处，分别为石井刘氏炮楼院、石井刘氏宗祠、石井刘氏振凤公祠、石井下屋刘氏宗祠、井子吓彭氏围屋。

二、古树名木情况

根据《市规划和自然资源局坪山管理局关于反馈核查咸水湖片区城中村改造项目范围土地信息的函》（深规划资源坪函〔2025〕1222号），该用地范围未涉及湿地、林地、天然林地、自然保护地、古树名木、古树后续资源及古树群。

第四章 搬迁补偿标准

根据《深圳市土地房屋补偿指引》（深规划资源〔2024〕896号）确定搬迁补偿标准。本方案补偿单价依据项目评估报告最终确定。

一、土地补偿

（一）未完善征（转）地补偿手续的用地

项目按计划分一、二期进行改造，扣除地上房屋基底面积及未开发建设宅基地后的未完善征（转）地补偿手续的用地将在第二期进行集中补偿。

（二）未建宅基地补偿

1. 属于原村民未开发建设的宅基地

属于原村民未开发建设的宅基地的空地，每宗宅基地面积大于等于 100 平方米的，以建筑面积 480 平方米的标准，按照 100% 住宅用地基准地价给予原村民货币补偿。

宅基地面积小于 100 平方米的，依照该宗宅基地面积占 100 平方米的比例，等比例确定建筑面积补偿标准，按照 100% 住宅用地基准地价给予原村民货币补偿。

宅基地宗数、面积的核算，须以相关原始凭证为依据，不得擅自拆分。

2. 属于非原村民占有使用的未开发宅基地

合法部分补偿标准参照上述“第（1）条”原村民未开发建设的宅基地补偿标准实施。合法部分以提交的《建设用地规划许可证》、《居民（私人）新建住宅用地批准通知书》等可证明其来源合法的相关资料确定。

二、房屋价值补偿

(一) 房屋标定价格

参照《补偿指引》，根据市场评估和坪山区类似项目补偿规定或惯例，房屋补偿标定价格由评估公司根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《深圳市历史遗留私房征收估价技术规则(试行)》的通知(深估协字〔2018〕9号)、《房地产估价技术指引》(SZDB/Z 273-2017)考虑房屋新旧程度、建筑结构、层高、建筑外观等修正因素进行评定估算，房屋补偿标定价格为15,500元/平方米。

住宅以15,500元/平方米为标定价，按被搬迁改造范围内房屋实物状况，考虑房屋新旧程度等修正因素，以平均水平进行修正，确定按0.88修正系数修正后的价格作为本次补偿的固化价格，经计算，本次补偿的固化价格为13,640元/平方米。

祖屋以15,500元/平方米标定价，按被搬迁改造范围内房屋实物状况，考虑房屋新旧程度等修正因素，以平均水平进行修正，确定按0.70修正系数修正后的价格作为本次补偿的固化价格，经计算，本次补偿的固化价格为10,850元/平方米。祖屋按被搬迁房屋价值的1.5倍进行货币补偿。

(二) 未完善征(转)地补偿手续土地上房屋

1. 祖屋

(1) 房屋结构完整的祖屋

根据《补偿指引》，祖屋按照被搬迁房屋价值的 1.5 倍进行货币补偿。

根据《若干意见》，祖屋的认定参照深圳市旧屋村认定的相关规定执行，征收原村民所建的祖屋，按照不超过被搬迁房屋价值的 1.5 倍进行货币补偿。被搬迁祖屋属于原村民唯一住房且符合“一户一栋”情况，以建筑面积 480 平方米的标准按照被搬迁房屋的价值进行补偿。

计算公式：建筑面积 480 平方米×祖屋补偿价格－未建足 480 平方米差额部分×房屋建造成本 4,500 元/平方米

（2）其他类型祖屋

①部分坍塌的祖屋

从房屋墙体痕迹可证明其原基底面积和层数的，按原面积和原层数进行货币补偿；无法证明原面积的补偿标准按照“（二）未建宅基地补偿”原村民未开发建设的宅基地补偿标准进行补偿。

②完全坍塌祖屋

完全坍塌祖屋的补偿标准按照“（二）未建宅基地补偿”原村民未开发建设的宅基地补偿标准进行补偿。

2. 已经产权登记的房屋

住宅类：商品性质的，按照被搬迁房屋的价值进行货币补偿；非商品性质的，按照被搬迁房屋的价值扣减 10% 的基准地价进行

货币补偿。

生产经营性、商业办公类：商品性质的，按照被搬迁房屋的价值进行货币补偿；非商品性质的，按照被搬迁房屋的价值扣减10%的基准地价进行货币补偿。

3. 未产权登记的房屋

《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》）实施之前建成的：

住宅类：

(1) 原村民符合“一户”认定的房屋

① “一户一栋”房屋建筑面积不超过480平方米的部分，按被搬迁房屋的价值-10%基准地价，进行货币补偿。

②被搬迁住宅属于原村民唯一住房且符合“一户一栋”情况，以建筑面积480平方米的标准，按被搬迁房屋的价值-10%基准地价，进行货币补偿。

计算公式：建筑面积480平方米×补偿价格-未建足480平方米差额部分×房屋建造成本4,500元/平方米

③ “一户一栋”房屋建筑面积超过480平方米的部分，按被搬迁房屋的价值-20元/平方米罚款-1倍基准地价，进行货币补偿。

④多栋部分每栋建筑面积不超过150平方米的部分，按被搬迁房屋的价值-50元/平方米罚款-1倍基准地价进行补偿。

⑤多栋部分每栋建筑面积超过 150 平方米的部分，按被搬迁房屋的价值-100 元/平方米罚款-2 倍基准地价，进行货币补偿。

(2) 原村民不符合“一户”认定的房屋

①每栋建筑面积不超过 150 平方米的部分，选择货币补偿的，按被搬迁房屋的价值-50 元/平方米罚款-1 倍基准地价进行补偿。

②每栋建筑面积超过 150 平方米的部分，按被搬迁房屋的价值-100 元/平方米罚款-2 倍基准地价，进行货币补偿。

(3) 非原村民的房屋

①每栋建筑面积不超过 150 平方米的部分，选择货币补偿的，按被搬迁房屋的价值-50 元/平方米罚款-1 倍基准地价进行货币补偿。

②每栋建筑面积超过 150 平方米的部分，按被搬迁房屋的价值-100 元/平方米罚款-2 倍基准地价，进行货币补偿。

(4) 一栋多户共同申报的房屋

一栋多户共同申报，按以下情形进行补偿：

依据《深圳市土地房屋补偿指引》，按照“核总量、控上限、分类核定”的原则，基于共同申报权利人各自分配的面积比例，进行货币补偿核算。

①符合“一户一栋”政策的两户及以上原村民共同申报：共享指标上限 480 平方米（不超过 480 平方米），按被搬迁房屋的

价值-10%基准地价；共享指标上限 480 平方米（超过 480 平方米），按被搬迁房屋的价值-20 元/平方米罚款-1 倍基准地价。

②符合“一户一栋”政策的原村民与非原村民共同申报：原村民指标上限 480 平方米，非原村民指标上限 150 平方米，合并共享指标上限 480 平方米，按各自对应的补偿标准进行补偿。

③两户及以上非原村民共同申报：共享指标上限 150 平方米（不超过 150 平方米），按被搬迁房屋的价值-50 元/平方米罚款-1 倍基准地价；共享指标上限 150 平方米（超过 150 平方米），按被搬迁房屋的价值-100 元/平方米罚款-2 倍基准地价。

三、其他补偿补助

（一）构筑（附属）物

对房屋以外的构筑（附属）物货币补偿的金额，由搬迁当事人协商确定；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

根据《坪山新区处理城市化土地转制遗留问题工作领导小组 2016 年第 1 次工作会议纪要》（深坪转地纪要〔2016〕1 号），青苗、花木补偿标准按照《深圳市征用土地实施办法》（深府〔2002〕121 号）规定执行。

1. 苗圃、花木场、风景树、古树等原则上只补偿搬迁费，搬迁费按市场价格评估；

2. 房前屋后零星种植、其他特殊情况确实无法搬迁的绿化部分，可以按市场评估价进行补偿。

(三) 室内自行装修装饰

根据《补偿指引》附表 5《其他补偿补助指引》有关标准补偿。

1. 按被搬迁房屋本体的建筑面积计算搬迁房屋室内自行装修装饰补偿费补偿，考虑项目涉及的物业类型、装修特点，祖屋按 150 元/平方米、住宅类按 600 元/平方米、商业类（含擅改商）按 800 元/平方米，若被搬迁人对标准有异议的，可提出书面申请，按照评估确定的重置成新价给予货币补偿。

序号	类型	室内自行装修装饰费
1	祖屋	150 元/平方米
2	住宅类	600 元/平方米
3	商业类（含擅改商）	800 元/平方米

(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，按其水平投影面积，在扣减建造成本 400 元/平方米及相关地价罚款后，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 600 元/平方米及相关地价罚款后，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) 搬迁费

1. 按被搬迁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	住宅类房屋（含宿舍、公寓、工业配套宿舍）、祖屋	40 元/平方米
2	厂房	40 元/平方米
3	办公	40 元/平方米
4	商业（含擅改商）	60 元/平方米

2. 砖墙铁皮顶、简易房等结构稳固的构筑（附属）物内确实存在设备及物品需要搬迁的，搬迁费按照评估确定的搬迁费进行货币补偿。

3. 若被搬迁人对标准有异议的，可提出书面申请按照评估确定的搬迁费用进行货币补偿。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进行买断补偿。

4. 对非政府投资的市政公共设施、管线，搬迁后给予还建且产权仍归原投资单位的，不予另行补偿。

5. 实行货币补偿（含房票补偿）的，按上述标准给予一次搬迁费用，并一次付清。

（六）临时安置费

1. 实行货币补偿（含房票补偿）的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。

考虑项目涉及的物业类型、市场情况，住宅类房屋、祖屋租金为 25 元/平方米·月，商业类租金为 60 元/平方米·月。

（七）停产、停业补偿费

经搬迁人核实，因搬迁引起停产、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. 能提供与补偿方案发布之日前间隔 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、祖屋，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（包含与补偿方案发布之日前间隔 3 个月以内时间的情形）的出租住宅房屋、祖屋，不给予租赁经营损失补偿。

2. 搬迁合法经营性房屋引起停产、停业的，根据被搬迁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，应同时符合以下条件：

(1) 被搬迁房屋用途经确认为生产经营性房屋或为擅改商业房屋；

(2) 有与被搬迁房屋同一地址的《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。

序号	类型	市场租金标准
1	住宅类、祖屋	25元/平方米·月
2	一楼商业（含擅改商）	60元/平方米·月
3	2层及以上楼层商业（含擅改商）	25元/平方米·月

注：其他类型按照评估确定的市场租金进行货币补偿。

（八）擅改经营性用途适当补偿

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，但已依法取得工商营业执照或能提供经营佐证材料（水费、电费、卫生费等）的，除按照原用途予以补偿外的适当补偿标准：

1. 能提供与本项目价值时点间隔 3 年以上的工商营业执照或

经营佐证的，补偿：（现经营性用途房屋租赁市场租金—原用途房屋租赁市场租金）×擅改部分建筑面积×36个月（即3年）。

2. 能提供与本项目价值时点间隔不到3年的工商营业执照或经营佐证的，补偿：（现经营性用途房屋租赁市场租金—原用途房屋租赁市场租金）×擅改部分建筑面积×间隔月份（不足1个月的按1个月计算）。

四、搬迁奖励

被搬迁人在所规定的时限内签订补偿协议、按时搬迁交付房屋及选择房票安置的，区分不同情形给予不同的奖励。搬迁奖励计算基数为土地及房屋价值补偿和其他补偿补助，最高奖励金额为上述补偿总额的5%，具体奖励标准按以下执行：

（一）按时签约奖励及搬迁交付房屋奖励

正式启动签约之日起10日内（含10日）签订协议且完成搬迁交付房屋的，给予3.5%的签约奖励。

正式启动签约之日起10日以上完成签约且交付房屋的，不给予奖励。

（二）房票安置奖励

（1）被搬迁人选择房票安置的，在可获得按时签约、按时搬迁交付奖励（如有）基础上额外给予1.5%的房票安置奖励。

（2）被搬迁人选择房票安置与货币补偿相结合的补偿方式的，房票安置奖励金额按被搬迁人选择作为房票部分的金额的1.5%进行确定。

(3) 若被搬迁人逾期未使用房票或房票已使用但存在结余的，对于逾期未使用的房票，在兑换为现金时，上述选择房票安置的搬迁奖励 1.5%需予以扣除；对于已使用但存在结余的房票，到期后将根据土地及房屋价值补偿和其他补偿补助金额使用情况按比例扣除奖励金额后兑换为现金。

咸水湖片区城中村改造项目搬迁奖励方案

奖励金时段	签约及交付房屋日期	奖励比例 (%)
1	正式启动签约之日起 10 日内(含 10 日)	3.5%
2	正式启动签约之日起 10 日以上	不予奖励
3	房票安置奖励	1.5%

第五章 资金概算方案

资金概算方案包括土地及房屋价值补偿、其他补偿补助（包含搬迁、临时安置、停产停业、其他地上附着物、未经批准改为经营性用途、室内自行装饰装修等）、搬迁奖励、其他费用、房票奖励五部分。

一、土地及房屋价值补偿

根据本方案的有关规定，结合项目实际情况所作假设，经测算本项目土地及房屋价值补偿共计 17,875.01 万元。计算过程如下：

（一）土地补偿费

1. 未完善征（转）地补偿手续的用地

项目按计划分一、二期进行改造，一期补偿方案仅对本期房屋按房地一体的补偿价值予以补偿，扣除地上房屋基底面积及未开发建设宅基地后的未完善征（转）地补偿手续的用地将在第二期进行集中补偿。

（二）永久性房屋补偿费

1. 概算假设

假设被搬迁房屋确权用途均为前期核查资料显示的现状用途，为祖屋、住宅及住宅（擅改商）。

2. 永久性房屋补偿资金概算

（1）住宅类房屋

按被搬迁房屋市场评估价进行补偿，本次测算项目范围内的住宅类物业的市场评估价标定为 15,500 元/平方米，按被搬迁改造范围内房屋实物状况，考虑房屋新旧程度等修正因素，以平均水平进行修正，确定按 0.88 修正系数修正后的价格作为本次补

偿的固化价格，为 13,640 元/平方米。

经测算永久性房屋补偿总额为 3,521.99 万元。具体详见《永久性房屋资金概算统计表（住宅类）》。

永久性房屋资金概算统计表（住宅类）

序号	项目范围	物业类型	建筑面积(平方米)	补偿单价(元/平方米)	货币补偿总额(万元)	备注
1	石井街道	住宅	2,599.64	13,548	3,521.99	扣除 10%基准地价（住宅 916）。
	合计		2,599.64	--	3,521.99	

（2）祖屋

本次测算项目范围内涉及的祖屋市场评估价标定以住宅市场评估标定价 15,500 元/平方米，按被搬迁改造范围内房屋实物状况，考虑房屋新旧程度等修正因素，以平均水平进行修正，确定按 0.70 修正系数修正后的价格作为本次补偿的固化价格，即为 10,850 元/平方米。祖屋按被搬迁房屋价值的 1.5 倍进行货币补偿（16,275 元/平方米）。

经测算祖屋补偿总额为 14,353.02 万元。具体详见《永久性房屋资金概算统计表（祖屋）》。

永久性房屋资金概算统计表（祖屋）

序号	项目范围	物业类型	现状面积(平方米)	补偿面积(平方米)	补偿单价(元/平方米)	货币补偿总额(万元)	备注
1	石井街道	祖屋	7948.27	8,579.14	16,275	13,962.55	--
2		坍塌祖屋	239.92	239.92	16,275	390.47	--
	合计		8,188.19	8,819.06	--	14,353.02	--

二、其他补偿补助

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共计**1,003.56**万元。计算过程如下：

（一）构筑（附属）物

对房屋以外的构筑（附属）物货币补偿的金额，由搬迁当事人协商确定；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。

构筑（附属）物补偿总额为**350.33**万元。具体详见《构筑（附属）物资金概算统计表》。

《构筑（附属）物资金概算统计表》

序号	项目范围	物业类型	工程量 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	货币补偿总额 (万元)	备注
1	石井街道	砖墙铁皮顶、简易房等构筑（附属）物	630.65	2,000	126.13	--
2		其他构筑（附属）物	4,484.02	500	224.20	--
合计			5,114.67	-	350.33	--

（二）青苗、花木补偿费

根据青苗、花木清点情况，经初步测算，概算补偿总额为**178.75**万元。最终补偿金额以根据实际政策和实际情况确定的补偿费用为准。

（三）室内自行装修装饰补偿费

根据《深圳市建筑工程消耗量标准》《深圳市建筑装饰工程综合价格》，考虑项目涉及的物业类型、装修特点，祖屋按150元/平方米、住宅类按600元/平方米、商业类（含擅改商）按800元/平方米进行概算，其中祖屋建筑面积为7,948.27平方米，住宅建筑面积为2,175.72平方米，住宅（擅改商）面积为423.92平方米。

经测算，本项目室内自行装修装饰补偿总额为 283.67 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(平方米)	概算单价 (元/平方米)	概算总额 (万元)	备注
1	住宅	2,175.72	600	130.54	
2	住宅（擅改商）	423.92	800	33.91	
3	祖屋	7,948.27	150	119.22	
合计		10,547.91	--	283.67	

（四）搬迁费

按被搬迁房屋本体的建筑面积计算，住宅类房屋（含宿舍、公寓、工业配套宿舍）、祖屋搬迁费补偿标准为 40 元/平方米，商业（含擅改商）搬迁费补偿标准为 60 元/平方米。

序号	物业分类	工程量 (平方米)	概算单价 (元/平方米)	概算总额 (万元)	备注
1	住宅	2,175.72	40	8.70	
2	住宅（擅改商）	423.92	60	2.54	
3	祖屋	7,948.27	40	31.79	
合计		10,547.91	--	43.03	

（五）临时安置费

根据本方案规定，实行货币补偿（含房票补偿）的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。住宅类房屋、祖屋租金为 25 元/平方米·月，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。

序号	物业分类	工程量(平 方米)	概算单价(元/ 平方米)	补偿时 间(月)	概算总额 (万元)	备注
1	住宅	2,599.64	25	3	19.50	
2	祖屋	7,948.27	25	3	59.61	

合计		10,547.91			79.11	
----	--	-----------	--	--	-------	--

(六) 停产停业补偿费

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。祖屋、住宅类房屋租金为 25 元/平方米·月，商业类房屋租金为 60 元/平方米·月。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。

项目分类	物业分类	工程量(平方米)	补偿标准(元/平方米)	补助期限(月)	补偿金额(万元)	备注
停产停业 补偿	住宅 (擅改商)	423.92	60	6	15.26	

(七) 擅改经营性用途适当补偿

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

住宅类房屋租金按 25 元/平方米；商业类房屋租金按 60 元/平方米。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。

项目分类	物业分类	工程量(平方米)	补偿标准(元/平方米)	补助期限(月)	补偿金额(万元)	备注
擅改经营用 途补偿费	住宅 (擅改商)	423.92	35	36	53.41	

三、搬迁奖励

被搬迁人在规定的时限内签订补偿协议、按时搬迁交付房屋及选择房票安置的，房屋搬迁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搬迁部门确定，奖励总金额不超过房屋搬迁补偿协议确定的补偿金额的 5%。本次概算按上述（一）和（二）项补偿费（即合计 18,878.57 万元）的 5%计提，经测算，

本项目搬迁奖励为 **943.93** 万元。

四、其他费用

依据“服务费用核算指引”，按土地及房屋进行货币补偿（含房票补偿）、其他补偿补助以及搬迁奖励总和的 10%计提，经测算，本项目其他费用为 **1,982.25** 万元。

五、房票奖励金额

依据《关于推进补偿安置多元化实施房票安置的指引（试行）》进行全房票满奖励补偿资金概算。经测算，本项目房票奖励金额为 **693.79** 万元。

综上，若本项目按照房票安置、货币补偿、房票安置与货币补偿相结合的方式实施，经测算，本项目搬迁资金概算总计为人民币 **22,498.54** 万元，详见《深圳市坪山区咸水湖片区城中村改造项目（一期）搬迁补偿资金概算汇总表》。

深圳市坪山区咸水湖片区城中村改造项目（一期）

搬迁补偿资金概算汇总表

分类	序号	项目名称		工程量 (平方米)	概算金额 (万元)	备注
一、土地及房屋补偿价值	1	土地补偿费	未完善征(转)地补偿手续的用地	0.00	0.00	-
	2	房屋补偿费	住宅	2,599.64	3,521.99	住宅以 13,640 元/平方米, 扣除 10% 基准地价
	3		祖屋	8,819.06	14,353.02	祖屋以 10,850 元/平方米补偿固定单价, 按 1.5 倍进行补偿;
	小计			--	17,875.01	--
二、其他补偿补助	4	构筑(附属)物		--	350.33	砖墙铁皮顶、简易房等构筑(附属)物按 2000 元/平方米进行概算, 构筑(附属)物按 500 元/平方米进行概算
	5	青苗、花木补偿费			178.75	按房屋补偿费 1% 概算
	6	室内自行装修装饰补偿费			283.67	私宅和祖屋分别暂按 600 元/平方米和 150 元/平方米进行概算, 商业按 800 元/平方米
	7	搬迁费			43.03	按被搬迁房屋本体的建筑面积计算, 住宅类房屋(含宿舍、公寓、工业配套宿舍)搬迁费补偿标准为 40 元/平方米, 商业搬迁费补偿标准为 60 元/平方米。
	8	临时安置费			79.11	按被搬迁房屋本体的建筑面积计算, 住宅类、祖屋按 25 元/平方米·月
	9	停产、停业补偿费		423.92	15.26	按市场租金给予 6 个月的一次性租赁经营损失补偿, 商业类房屋租金为 60 元/平方米·月
	10	擅改经营用途补偿费		423.92	53.41	现经营性用途房屋租赁市场租金 - 原用途房屋租赁市场租金) × 擅改部分建筑面积 × 36 月
	小计				1,003.56	--
三、搬迁奖励	11	提前搬迁奖励		--	943.93	(一+二)*5%
小计(土地及房屋补偿、其他补偿补助、搬迁奖励)			--	19,822.50		一+二+三
四、其他费用			--	1,982.25		(一+二+三)*10%
五、房票奖励金额				693.79		(一+二+三)*3.5%
合计			--	22,498.54		一+二+三+四+五

第六章 房票补偿资金概算

本项目采用房票试点安置，根据《关于推进补偿安置多元化实施房票安置的指引（试行）》进行全房票满奖励补偿资金概算。

一、票面金额

（一）房票由票面金额和优惠政策构成，票面金额包括基础金额、奖励金额。

（二）基础金额包含土地及房屋价值补偿、其他补偿补助、搬迁奖励三部分，依据实际签订的搬迁补偿协议确定。其中，房屋价值补偿依据《深圳市土地房屋补偿指引》中货币补偿标准，根据每户被搬迁人经核定的建筑面积分段核算。土地价值补偿按照《深圳市土地房屋补偿指引》确定的产权调换面积，按照同功能产权调换前房屋评估价格确定。

（三）被搬迁人选择房票安置并于房票核发后 12 个月内使用房票购房的，可给予一定的奖励。房票奖励金额结合一年期人民币定期存款利率等因素，按照以下公式确定：

$$\text{奖励金额} = \text{基础金额} \times 2\% + \text{基础金额} \times 1.5\% \times N / 360$$

其中，N 为自核发房票之日起至房票持有人使用房票购房之日起累计天数，含房票核发日和房票使用日。

（四）使用期限。房票使用期限自房票核发之日起计算有效期 24 个月。房票可多次使用，使用金额按基础金额和奖励金额比例分摊计算。逾期未使用或逾期房票金额有结余的，房票持有

人可向房票核发主体申请兑换为现金。逾期未使用的，按已签订搬迁补偿协议中约定的放弃房票安置对应货币补偿金额兑换为现金；使用后房票票面金额结余的，房票到期后依照货币补偿金额按比例扣除奖励金额后兑换为现金。

二、全房票安置概算

坪山区咸水湖片区一期全房票安置概算表

项目名称	基础金额（万元）	奖励金额=基础金额×2%+基础金额×1.5%×N/360（万元）	票面金额（万元）
金额	19,822.50	693.79	20,516.29

第七章 签约期限、奖励期限

一、签约及搬迁交付房屋期限

正式启动签约之日起 10 日内（含 10 日）签订协议且完成搬迁交付房屋的，给予 3.5% 的签约奖励。

正式启动签约之日起 10 日以上完成签约且交付房屋的，不给予奖励。

咸水湖片区城中村改造项目搬迁奖励方案

奖励金时段	签约及交付房屋日期	奖励比例 (%)
1	正式启动签约之日起 10 日内(含 10 日)	3.5%
2	正式启动签约之日起 10 日以上	不予奖励
3	房票安置奖励	1.5%

第八章 附则

一、房屋用途及栋数认定

房屋用途认定以信息核查确认结果为准。未经产权登记的住宅房屋按照建筑基底面积 100 平方米/栋为单位核定栋数，现状建筑基底面积小于等于 100 平方米的，按一栋核定；现状建筑基底面积大于 100 平方米的，按照现状建筑基底面积与 100 平方米的整数倍（向下取整）核定。

二、房屋建筑面积认定

被搬迁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搬迁房屋的建筑面积的，应当根据“342 号文”及其他相关规定进行测绘。房屋建筑面积认定以信息核查确认结果为准。

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价值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价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，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：是指用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，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，本项目搬迁完毕即终止。

五、方案解释

深圳市坪山区石井街道办事处负责本方案的解释，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。对项目实际工作中因不可抗力影响导致资金概算无法覆盖实际支出的情况，应视情况修改实施方案，并按照政府投资项目管理相关审批程序执行。