

深圳市城市轨道交通 19 号线一期工程项目新和站  
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

印发时间：二〇二六年五月

# 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 .....     | 1  |
| 四、适用范围 .....            | 2  |
| 五、补偿内容 .....            | 2  |
| 六、补偿方式 .....            | 2  |
| 七、不予补偿范围 .....          | 2  |
| 八、价值时点 .....            | 3  |
| 第二章 项目概况 .....          | 4  |
| 一、项目位置 .....            | 4  |
| 二、征收规模 .....            | 4  |
| 第三章 货币补偿方案 .....        | 5  |
| 一、土地货币补偿 .....          | 5  |
| 二、房屋货币补偿 .....          | 5  |
| 三、其他补偿、补助 .....         | 9  |
| 第四章 房屋安置方案 .....        | 14 |
| 一、安置房源 .....            | 14 |
| 二、完全产权性质房屋产权调换原则 .....  | 14 |
| 三、不完全产权性质房屋产权调换原则 ..... | 14 |
| 四、祖屋产权调换原则 .....        | 16 |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| 五、安置房结差原则 .....        | 16        |
| 第五章 文物、历史建筑和古树名木 ..... | <b>17</b> |
| 第六章 资金概算 .....         | <b>18</b> |
| 一、资金来源 .....           | 18        |
| 二、资金构成 .....           | 18        |
| 三、资金概算 .....           | 18        |
| 四、资金账户 .....           | 21        |
| 第七章 签约期限、奖励 .....      | <b>22</b> |
| 一、签约期限 .....           | 22        |
| 二、奖励 .....             | 22        |
| 第八章 附则 .....           | <b>23</b> |
| 一、名词解释 .....           | 23        |
| 二、其他情形 .....           | 23        |
| 三、生效与终止 .....          | 23        |
| 四、方案解释 .....           | 24        |
| 第九章 附件 .....           | <b>25</b> |
| 附件：房屋征收提示 .....        | 25        |

# 第一章 总 则

## 一、目的和依据

为确保深圳市城市轨道交通 19 号线一期工程项目新和站（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，以下简称“342 号令”）、《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”）、《坪山区房屋征收补偿政策事项专题会议纪要》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《深圳市城市轨道交通 19 号线一期工程项目新和站征收提示》确定的征收范围，详见第八章附件。

## 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

本方案仅适用于深圳市城市轨道交通 19 号线一期工程项目新和站征收红线范围内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）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）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）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；对经坪山街道办事处审查符合应该适当补偿的情形，予以补偿；

(二) 自房屋征收提示发布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；

(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

本项目价值评估时点为本项目房屋征收决定公告之日。

## 第二章 项目概况

### 一、项目位置

深圳市城市轨道交通 19 号线一期工程项目新和站位于深圳市坪山区坪山街道办事处。

### 二、征收规模

根据前期调查结果,本项目红线范围涉及征收永久性建筑共 7 栋,物业类型均为住宅,总建筑面积约 3,943.89 平方米,总基底面积约 745.71 平方米;另涉及临时性建筑 12 处,投影面积约 149.84 平方米;以及其他构筑(附属)物等。详见下表:

深圳市城市轨道交通 19 号线一期工程项目新和站  
房屋征收明细表

| 序号 | 街道   | 物业类型          | 数量<br>(栋/处) | 基底面积<br>( $m^2$ ) | 面积<br>( $m^2$ ) |
|----|------|---------------|-------------|-------------------|-----------------|
| 1  | 坪山街道 | 永久性建筑<br>(住宅) | 7           | 745.71            | 3,943.89        |
| 2  |      | 临时性建筑         | 12          | --                | 149.84          |

## 第三章 货币补偿方案

### 一、土地货币补偿

#### (一) 未完善征（转）地补偿手续土地

根据坪山区《关于明确原农村集体未征（转）土地补偿标准的通知》相关内容，原农村集体未征（转）土地补偿标准严格按照《深圳市人民政府关于印发征地安置补偿和土地置换的若干规定(试行)的通知》(深府〔2025〕8号)第十三条，按照本试行规定对继受单位进行的征地补偿，所征土地用于建设用地的，土地补偿标准参照继受单位所在区域的工业用地基准地价的50%进行修正；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) 国有出让土地

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“若干意见”等有关规定给予补偿。

### 二、房屋货币补偿

根据342号令及《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)中关于统一基准地价扣减标准事项等的规定，本方案所涉及被征收房屋的价值以房地产市场评估价格或者房屋征收补偿基准价格确定；住宅需要扣减的公告基准地价按坪山区现行最低公告基准地价扣减（现行最低公告基准地价：住宅803元/平方米）。

### （一）完全产权性质房屋

按被征收房屋的价值予以补偿。

### （二）不完全产权性质房屋

按对符合原村民“一户一栋”身份，且未享受政策但实际拥有多栋房屋，对没有申报“一户一栋”建设记录的，其可选择一栋符合“342”号令规定处理范围且位于本项目红线内的房屋作为“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。在按照“一户一栋”政策补偿后，被补偿人“一户一栋”身份资格应相应注销，今后不再享受该补偿政策。

#### （1）已办理产权登记的住宅类房屋

符合原村民非商品住宅建设用地标准（“一户一栋”政策）建筑面积未达到480平方米的房屋：以建筑面积480平方米的标准计算被征收房屋的价值，扣减10%的公告基准地价后予以补偿；对符合原村民“一户一栋”身份，且未享受“一户一栋”政策但实际拥有多栋房屋的，选择作为“一户一栋”补偿的房屋未建足480平方米的，只对其已建部分给予货币补偿。

除以上情形外，剩余房屋均按照被征收房屋的价值扣减10%的公告基准地价予以补偿。

#### （2）未经产权登记的住宅类房屋

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

①符合原村民非商品住宅建设用地标准（“一户一栋”政策）建筑面积未达到 480 平方米的房屋：以建筑面积 480 平方米的标准计算被征收房屋的价值，扣减 10%的公告基准地价后予以补偿；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，选择作为“一户一栋”补偿的房屋未建足 480 平方米的，只对其已建部分给予货币补偿。

②符合原村民非商品住宅建设用地标准（“一户一栋”政策）建筑面积超过 480 平方米的房屋：建筑面积 480 平方米以内部分，按被征收房屋的价值，扣减 10%的公告基准地价后予以补偿。

建筑面积超出 480 平方米部分，符合“两规”处理条件的，按照被征收房屋的价值扣减 20 元/平方米的罚款以及 100%公告基准地价后进行补偿；不符合“两规”但符合《决定》处理条件的，按照被征收房屋的价值扣减 30 元/平方米的罚款以及 100%公告基准地价后进行补偿。

③原村民不符合非商品住宅建设用地标准的多栋部分：

经批准建设部分，按照被征收房屋的价值扣减 100%公告基准地价进行补偿；

未经批准或者超过批准建设的部分，符合“两规”处理条件的按照被征收房屋的价值扣减 50 元/平方米的罚款以及 2 倍公告基准地价后进行补偿；不符合“两规”但符合《决定》处理条件的，按照被征收房屋的价值扣减 100 元/平方米的罚款以及 2 倍公告基准地价后进行补偿。

④非原村民所建住宅类建筑

不超过建筑面积 150 平方米的部分，按照被征收房屋的价值扣减 100 元/平方米的罚款以及 100%公告基准地价进行补偿；超过建筑面积 150 平方米的部分，按照被征收房屋的价值扣减 150 元/平方米的罚款以及 3 倍公告基准地价进行补偿。

#### ⑤原农村集体经济组织所建统建楼

经规划国土部门批准建设部分，按照被征收房屋的价值扣减 10%的公告基准地价后予以补偿。

未经规划国土部门批准或者超过批准建设部分，按照被征收房屋的价值扣减 100 元/平方米的罚款以及 2 倍公告基准地价后进行补偿。

#### ⑥祖屋补偿

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，按照不超过被征收房屋价值的 1.5 倍进行货币补偿，被征收祖屋属于原村民唯一住房的，以建筑面积 480 平方米的标准按照被征收房屋的价值予以补偿。

对部分坍塌的祖屋，按照我区现行的政策方案给予补偿；对祖屋可计入建筑面积部分，按“若干意见”实施 1.5 倍货币补偿；对被征收祖屋属于原村民唯一住房的，且选择产权调换的，按测绘规范计算建筑面积，并按“若干意见”实施产权调换，上述不计入测绘规范建筑面积的部分，按“若干意见”实施 1.5 倍货币补偿。

### （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）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，由具有相应资质的房地产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》（深府（2002）121号）文执行。

#### （三）室内自行装修装饰

（1）本次项目部分临时性建筑已经拆除，无法进行现场评估清点，室内自行装修装饰的补偿按照投影面积，以下表标准给予补偿：

| 序号 | 类别 | 室内自行装修装饰 | 备注 |
|----|----|----------|----|
|----|----|----------|----|

|   |    | 标准（元/平方米） |  |
|---|----|-----------|--|
| 1 | 临建 | 150       |  |

**【关于相关费用不得重复补偿的事宜】**

原城市更新市场主体已支付给被征收人的构筑（附属）物、设施设备费、装修装饰费、停产停业、搬迁费等补偿费用，应由被征收人与原城市更新市场主体理清经济关系后再行补偿，不得重复补偿。

（2）其他被征收房屋室内自行装修装饰的补偿，按照评估确定的重置成新价给予补偿。

（3）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，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) 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（含公寓、工业配套宿舍） | 40 元/m <sup>2</sup> |
| 2  | 工业             | 40 元/m <sup>2</sup> |
| 3  | 商业（含擅改商）       | 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。

### （3）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。

#### (4) 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： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times 36 \text{月} (\text{即} 3 \text{年})$ 。

②能提供与征收决定发布日期间隔不到3年的工商营业执照的，补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times \text{间隔月份} (\text{不足} 1 \text{个月的按} 1 \text{个月计算})$ 。

#### (5) 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。

## 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。

依据《土地整备局关于实施房屋征收置业补助政策的通知》（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。反之，不足安置面积的给予置业补助。

### 二、完全产权性质房屋产权调换原则

以完全产权住宅房屋进行产权调换的，其所调换房屋产权不受相应限制。

### 三、不完全产权性质房屋产权调换原则

以不完全产权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。

#### （一）已办理产权登记的房屋（绿本）

根据“两规”、《决定》及其配套政策处理取得非商品性质房地产权利证书的住宅房屋，以住宅房屋的房地产权利证书为产权调换基本单位，按照下列规定进行安置：

(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，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，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。

## (二) 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，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，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，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。

(3) 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，对没有申报“一户一栋”建设记录的，其可选择一栋符合 342 号令规定处理范围且位于本项目红线内的房屋作为“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。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 平方米的部分，被补偿人可按照产

权调换房屋的成本价购足。

#### **四、祖屋产权调换原则**

根据“若干意见”，征收原村民所建的祖屋，被征收祖屋属于原村民唯一住房的，可以给予建筑面积 480 平方米的产权调换，所建祖屋建筑面积未达到 480 平方米的，被征收人按产权调换房屋的成本价购足差额部分面积。

部分坍塌的祖屋，被征收祖屋属于原村民唯一住房的，且选择产权调换的，按测绘规范计算建筑面积，并按“若干意见”实施产权调换，不计入测绘规范计入建筑面积的部分，按“若干意见”实施 1.5 倍货币补偿。

#### **五、安置房结差原则**

被征收房屋套内建筑面积和产权调换房屋套内建筑面积差额原则上不得超过 10 m<sup>2</sup>。

产权调换房屋套内面积超过被征收房屋套内建筑面积，超出面积部分以产权调换房屋市场评估价结算差价；被征收房屋市场评估价格高于产权调换房屋市场评估价格的，以市场评估价的差额结算差价。

被征收房屋套内建筑面积超过产权调换房屋套内面积，超出面积由征收部门给予货币补偿。

## 第五章 文物、历史建筑和古树名木

根据坪山街道办事处前期核查结果，本次项目不涉及文物、历史建筑和古树名木，后续工作中如发现法律规定的历史建筑和古树名木资源线索，将立即上报主管部门，及时采取避让或保护措施。

## 第六章 资金概算

### 一、资金来源

本项目资金来源为市级房屋征收资金。

### 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 97,954,666 元，其中直接补偿费 86,602,549 元、不可预见费 8,660,255 元、工作经费 866,025 元、技术支持费 1,825,837 元。详见《深圳市城市轨道交通 19 号线一期工程项目新和站房屋征收补偿费用概算表》。

深圳市城市轨道交通 19 号线一期工程项目新和站房屋征收补偿费用概算表

| 类别                   | 序号 | 项目名称                                  | 工程量<br>(m <sup>2</sup> ) | 概算金额<br>(元) | 备注   |
|----------------------|----|---------------------------------------|--------------------------|-------------|--|
| (一)<br>直接<br>补偿<br>费 | 1  | 永久性建筑物<br>(住宅类)                       | 3943.89                  | 65,074,185  | 住宅按标定价 16,500 元/m <sup>2</sup> 进行概算  |
|                      | 2  | 置业补助费<br>(住宅类)                        | 1611.57                  | 10,134,358  | 根据前期核查，住宅符合 1 栋给予 51.57 m <sup>2</sup> 置业补助，4 栋给予 150 m <sup>2</sup> 置业补助，2 栋给予 480 m <sup>2</sup> 置业补助，单价按 6288.5 元/m <sup>2</sup> 进行概算 |
|                      | 3  | 临时性建筑                                 | 149.84                   | 65,380      | 按重置价进行概算   |
|                      | 4  | 构筑(附属)物补偿                             | --                       | 219,322     | 按重置价进行概算   |
|                      | 5  | 未封闭或半封闭<br>凹(凸)阳台、柱<br>廊、走廊、檐廊和<br>滴水 | --                       | 1,437,351   | 按《坪山新区 2016 年第 3 次<br>土地整备工作协调例会纪<br>要》相关标准概算  |
|                      | 6  | 室内自行装修装<br>饰补偿                        | --                       | 3,177,588   | 住宅(含擅改商)按 800 元/<br>m <sup>2</sup> ，临建按 150 元/m <sup>2</sup> 概算  |

| 类别       | 序号 | 项目名称            | 工程量<br>(m <sup>2</sup> ) | 概算金额<br>(元) | 备注   |
|----------|----|-----------------|--------------------------|-------------|--|
|          | 7  | 其他补偿、补助费        | --                       | 2,370,434   | 搬迁费、临时安置补助费、停产停业补偿费、擅自改变经营性用途适当补偿费           |
|          | 8  | 征收奖励            | --                       | 4,123,931   | 不得超过房屋征收补偿协议所确定的补偿金额(Σ(1-7))的5%              |
|          | 小计 | --              | --                       | 86,602,549  | Σ(1-8)                                       |
| (二)不可预见费 | -- | --              | --                       | 8,660,255   | 按直接补偿费用(不含土地)10%进行概算                         |
| (三)工作经费  | -- | --              | --                       | 866,025     | 按直接补偿费用的1%进行概算                               |
| (四)技术支持费 | 1  | 房屋征收预算方案编制费     | --                       | 112000      | 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       |
|          | 2  | 测绘前期核查费         | --                       | 1433        | 根据深坪委办公纪【2016】86号会议纪要标准计算                    |
|          | 3  | 测绘服务费           | --                       | 32750       | 根据《测绘生产成本费用定额2009》及行业标准计算                    |
|          | 4  | 文物、历史建筑和古树名木核查费 | --                       | 0           | 经初步核实不涉及                                     |
|          | 5  | 招标代理费           | --                       | 14835       | 根据《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格2002]1980号)等相关标准概算     |
|          | 6  | 评估服务费           | --                       | 252622      | 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)等行业相关标准概算 |
|          | 7  | 方案编制费           | --                       | 10000       | 根据《坪山新区领导办公会议纪要》(深坪委办公纪[2016]86号)等相关标准概算     |
|          | 8  | 方案编制审核费         | --                       | 2000        | 按补偿方案编制费的20%进行概算                             |
|          | 9  | 测绘监理服务费         | --                       | 6550        | 按测绘服务费的20%概算                                 |

| 类别 | 序号 | 项目名称         | 工程量<br>(m <sup>2</sup> ) | 概算金额<br>(元) | 备注   |
|----|----|--------------|--------------------------|-------------|--|
|    | 10 | 评估督导服务费      | --                       | 44213       | 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)》及《坪山新区2016年第4次土地整备工作协调例会纪要》等标准概算        |
|    | 11 | 建筑物拆除费       | --                       | 122812      | 暂按30元/平方米进行概算,实际拆除费用按照工程类项目相关规定组织采购,最终费用通过采购程序确定                             |
|    | 12 | 专项法务服务费      | --                       | 192000      | 参照《广东省物价局、司法厅律师服务收费管理实施办法》等相关行业规定概算  |
|    | 13 | 协助谈判服务费      | --                       | 394389      | 参照深圳市不动产估价协会印发的《深圳市不动产估价行业收费管理规定》(深估协字[2013]04号),结合坪山区实际操作案例,住宅按100元/平方米进行概算 |
|    | 14 | 拆除监理费        | --                       | 4053        | 根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的相关取费标准,拆除监理费按建筑拆除费的3.3%计取。                             |
|    | 15 | 项目结算费        | --                       | 44500       | 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)概算                                |
|    | 16 | 项目结算审核费      | --                       | 8900        | 按项目结算费的20%概算   |
|    | 17 | 社会稳定风险评估费    | --                       | 96000       | 参照行业相关标准进行概算   |
|    | 18 | 公告费用         | --                       | 138780      | 参照行业相关标准进行概算   |
|    | 19 | 公证服务费        | --                       | 150000      | 参考《广东省发展改革委、广东省司法厅》(粤发改价格函[2021]2508号)收费标准及项目实际询价                            |
|    | 20 | 管线拆除及改迁服务费   | --                       | 180000      | 暂按2万/栋进行概算   |
|    | 21 | 管线拆除及改迁服务审核费 | ---                      | 18000       | 按管线拆除及改迁服务费的10%进行概算  |
|    | 小计 | --           | --                       | 1,825,837   | Σ(1-21)  |

| 类别 | 序号 | 项目名称 | 工程量<br>(m <sup>2</sup> ) | 概算金额<br>(元) | 备注              |
|----|----|------|--------------------------|-------------|-----------------|
| 合计 |    | --   | --                       | 97,954,666  | (一)+(二)+(三)+(四) |

#### 四、资金账户

本项目资金账户信息如下：

账户名：深圳市坪山区坪山街道公共事务中心

开户行：中信银行股份有限公司深圳坪山支行

账 户：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 120 日内(含 120 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 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、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）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。

## 第九章 附件

### 附件：房屋征收提示

2026年1月22日在坪山区人民政府网站发布（发布网址为：  
[https://www.szpsq.gov.cn/pstdzobj/gkmlpt/content/12/12612/post\\_12612297.html#16562](https://www.szpsq.gov.cn/pstdzobj/gkmlpt/content/12/12612/post_12612297.html#16562)）