

## 附件

# 深圳市宝安区碧海花园棚户区改造项目 房屋征收补偿方案（征求意见稿）

为规范深圳市宝安区新安街道碧海花园棚户区改造项目（以下简称“本项目”）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 292 号）、《深圳市人民政府关于修改部分规章的决定》（深圳市人民政府令第 342 号）、《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8 号）以及相关法律法规、政策，参照《深圳市宝安区棚户区改造实施细则》（深宝规〔2018〕17 号）规定，结合本项目实际情况，制定《深圳市宝安区碧海花园棚户区改造项目房屋征收补偿方案》（以下简称“本方案”）。

## 第一章 总 则

### 第一条【征收范围】

《宝安区新安街道碧海花园棚户区改造项目专项规划》确定的拆除范围内的房屋纳入本次征收范围，详见附件。

### 第二条【职责分工】

深圳市宝安区人民政府负责本项目房屋征收与补偿工作。

深圳市宝安区城市更新和土地整备局是本项目的房屋征收部门。

深圳市宝安区新安街道办事处是本项目的房屋征收实施单位，受

区城市更新和土地整备局的委托，承担房屋征收与补偿具体工作，并接受该局的监督、指导。

### **第三条【补偿内容】**

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）室内自行装修装饰补偿；
- （三）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （四）因征收房屋造成的停产、停业损失补偿；
- （五）《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定的其他可补偿内容。

### **第四条【补偿方式】**

本方案非住宅类房屋以及房屋以外的构筑（附属）物、其他附着物等，实行货币补偿。

### **第五条【不予补偿范围】**

房屋征收决定公告之前，房屋权利人已签订本项目搬迁补偿协议的，本次征收不再补偿。

自征收提示发布之日起，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：

- （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的续建；

(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；

(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。

### **第六条【资金概算】**

项目费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算，保障项目所需费用充足。

### **第七条【估价时点】**

被征收房屋价值评估时点和产权调换房屋的估价时点一致，为房屋征收决定公告之日。

## **第二章 房屋征收补偿标准**

### **第八条【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。

### **第九条【房屋面积与用途认定】**

被征收房屋的建筑面积(包括套内建筑面积)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。

### 第三章 签约期限、奖励及相关补偿补助

#### 第十条【签约期限】

本项目签约期限为自房屋征收决定公告之日起 30 日内（含 30 日）。房屋征收部门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宝安区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

#### 第十一条【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，按以下规则给予奖励：

被征收人在本项目房屋征收决定公告之日起 1-15 日（含当日）签约并完善交房手续的，按 4 万元/套给予单套按时签约奖励；

被征收人在本项目房屋征收决定公告之日起 16-30 日（含当日）签约并完善交房手续的，按 2 万元/套给予单套按时签约奖励。

被征收人未在规定的期限内腾空、交付房屋的，不予奖励。

#### 第十二条【室内自行装修装饰费补偿】

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。

#### 第十三条【搬迁费补偿】

按被征收房屋的建筑面积计算，参照以下标准给予搬迁费：

(一) 商业类房屋搬迁费标准为 60 元/平方米。

(二) 被征收人不同意参照搬迁费标准的，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、机器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。

#### **第十四条【临时安置费补偿】**

按被征收房屋实行货币补偿的，给予 3 个月市场租金的临时安置费。

#### **第十五条【其他补偿补助】**

(一) 停产停业补偿

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能提供与本项目价值时点间隔 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（包括配套及临时建筑）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。

## （二）其他补偿、补助

其他《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定的可补偿内容，补偿标准按照该文件有关规定执行。

## 第四章 附 则

### 第十六条【其他情形】

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，以及本方案未明确的其他情形，按《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》及相关法规、规章、政策执行。

### 第十七条【资金账户】

本项目资金由区财政统筹安排，资金账户信息如下：

账户名：\*\*\*\*\*

开户行：\*\*\*\*\*支行

账 户：\*\*\*\*\*

### 第十八条【生效与废止】

本方案自发布之日起施行，至本项目补偿完毕之日自行失效。

### 第十九条【方案解释】

房屋征收部门负责本方案的解释，本方案未尽事宜及特殊个案，由房屋征收部门按照相关法律、法规、规章规定报宝安区人民政府研究后处理。

附件：宝安区新安街道碧海花园棚户区改造项目房屋征收范围示意图

附件：

