

附件 2

罗湖“二线插花地”棚户区改造罗湖辖区内 房屋征收项目补偿方案

征收部门：深圳市罗湖区土地整备中心

实施单位：深圳市罗湖区东湖街道办事处

深圳市罗湖区东晓街道办事处

编制时间：2017 年 5 月

第一章 项目概况及总则

第一条 【征收范围】

本方案适用于《罗湖“二线插花地”棚户区改造专项规划》罗湖辖区内的已办理房地产权利证书（“红本”、“绿本”）的房屋。征收范围不包括布心山庄东区 45-55 栋。

已与深圳市罗湖区住房保障事务中心签订《搬迁补偿安置协议》的当事人房屋，不纳入本次征收范围。

第二条 【征收部门和征收实施单位】

深圳市罗湖区土地整备中心为本次房屋征收的征收部门。

深圳市罗湖区东湖街道办事处、深圳市罗湖区东晓街道办事处为本次房屋征收的实施单位，受深圳市罗湖区土地整备中心委托负责征收补偿工作具体事宜。

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）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿等标准依据本方案确定。

第四条 【补偿方式】

被征收人可以选择货币补偿、产权调换以及货币补偿与产权调换相结合的方式。

第五条 【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；

(二)自公告发布征收提示起，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：

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의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。

(三)被征收房屋实际面积超出证载面积部分不予补偿。

第六条 【资金概算】

按本方案确定的货币补偿原则测算概算资金，总金额为玖仟贰佰贰拾伍万玖仟捌佰捌拾肆元人民币整（¥92,259,884.00元）。

第七条 【估价时点】

被征收房屋价值的估价时点和产权调换房屋价值的估价时点一致，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】

住宅类房屋的被征收人选择货币补偿的，按如下方式确定补偿价格：

对商品性质房屋（“红本”）的补偿，由房地产价格评估机构评估确定。

非商品性质房屋（“绿本”）的补偿以房地产价格评估机构评估确定的价格或市房屋征收部门发布的房屋征收补偿基准价格确定，以价高者为准。采用市房屋征收部门发布的房屋补偿基准价格确定补偿金额的，应扣减 10%公告基准地价。

第九条 【商品性质（“红本”）住宅的产权调换】

对住宅类房屋证载面积可以产权调换方式进行补偿，商品性质（“红本”）住宅的被征收人选择产权调换的，按如下方式进行补偿：

商品性质（“红本”）住宅的房地产权利证书、登记簿有记载套内面积的，按证载套内面积 1:1 予以产权调换。房地产权利证书或者登记簿没有记载套内面积或者记载不明的，按证载建筑面积 1:1.18 予以产权调换。

第十条 【非商品性质（“绿本”）住宅的产权调换】

已取得非商品性质（“绿本”）房地产权利证书的住宅，以房地产权利证书为产权调换基本单位。被征收人为非原村民的，不超过建筑面积 150 平方米的部分按照证载建筑面积 1:1 给予产权调换，超出部分给予货币补偿。

非商品性质住宅（“绿本”）采用产权调换的，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。

第十一条 【非住宅类房屋补偿】

征收商品性质（“红本”）商业房屋予以货币补偿。

第十二条 【面积认定】

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，以房地产权利证书、房地产登记簿记载的面积和用途为准；但房地产权利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 安置房概况

第十三条 【区位】

产权调换房屋位于《罗湖“二线插花地”棚户区改造专项规划》所标示的木棉岭片区或布心片区范围内。

第十四条 【数量】

对符合本方案第九条、第十条相关规定选择产权调换方式的被征收人，按照产权调换的标准提供相应数量房屋。

第十五条 【套型面积】

安置房套型面积与被征收房屋套型面积相近。

第十六条 【产权调换方式面积结差】

商品性质（“红本”）住宅的房地产权利证书、登记簿有记载套内面积的，产权调换房屋套内建筑面积与被征收房屋套内建筑面积存在差异的，差异面积部分以市场评估价结算差价；房地产权利证书或者登记簿没有记载套内面积或者记载不明的，以建筑面积 1:1.18 进行调换的建筑面积与产权调换后房屋建筑面积存

在差异的，差异部分以市场评估价结算差价。

非商品性质（“绿本”）住宅符合本方案产权调换部分的房地产权利证书、登记簿有记载建筑面积的，产权调换房屋建筑面积与被征收房屋证载建筑面积存在差异的，差异面积部分以市场评估价结算差价。

第四章 签约期限与奖励

第十七条 【签约期限】

本次房屋征收的签约期限为自征收决定发布之日起 90 日内，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，由罗湖区土地整备中心报请罗湖区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第十八条 【奖励】

在规定的签约期内，被征收人与房屋征收部门签订补偿协议，按合同约定期限腾房、交付房屋的，房屋征收部门按被搬迁房屋建筑面积 500 元/平方米的标准给予被征收人奖励。

第十九条 【构筑物、其他附着物补偿】

对房屋以外的构筑物、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，可以委托房地产价格评估机构以重置价评估确定。

第二十条 【室内自行装修装饰费补偿】

住宅（含擅自改经营性用途的住宅）房屋室内自行装修装饰费按被搬迁房屋建筑面积 800 元/平方米标准协商补偿，被补偿人有异议的，按照评估确定的重置成新价给予货币补偿；其他用途房屋室内自行装修装饰费按照评估确定的重置成新价给予货币

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。

第二十一条 【搬迁费补偿】

按被征收房屋的证载建筑面积计算，参照以下标准给予搬迁费：

（一）住宅房屋搬迁费用按房屋本体每平方米建筑面积 40 元标准给予搬迁费，商业用途房屋搬迁费用按房屋本体每平方米建筑面积 60 元标准给予搬迁费。

（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。

（三）征收住宅，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。

第二十二条 【临时安置费补偿】

（一）采用货币补偿的，按被征收房屋同类房屋市场租金给予 3 个月的临时安置费。

（二）采用产权调换的，由被征收人自行解决临时安置问题。过渡期临时安置费参照同类房屋市场租金，按月计算临时安置费。

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。本次征收项目产权调换房屋尚未建成,过渡期限从房屋征收补偿协议签订后,搬迁之日起按照 36 个月计算。

住宅类房屋另外再加 3 个月装修期临时安置费。

第二十三条 【停产、停业补偿费补偿】

对实际经营者给予停产、停业的补偿费。

(一)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,按市场租金标准给予 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。

(二)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。

第二十四条 【擅自改为经营性用途的适当补偿】

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:

(一)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:(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)。

(二)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:(现经营性用途房屋租赁市场租金 - 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)。

实际经营者为承租人的, 在符合前款规定的情况下, 被征收人与承租人无约定或者不能达成协议的, 应当向被征收人支付擅改经营部分的适当补偿; 被征收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。

第二十五条 【其他情形】

本项目涉及的相关征收对象、公示、测绘、评估结果异议处理、征收纠纷的处理、证据保全, 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)》及相关法律、法规、规章执行。

第二十六条 【资金账户】

账户名: 深圳市罗湖区土地整备中心

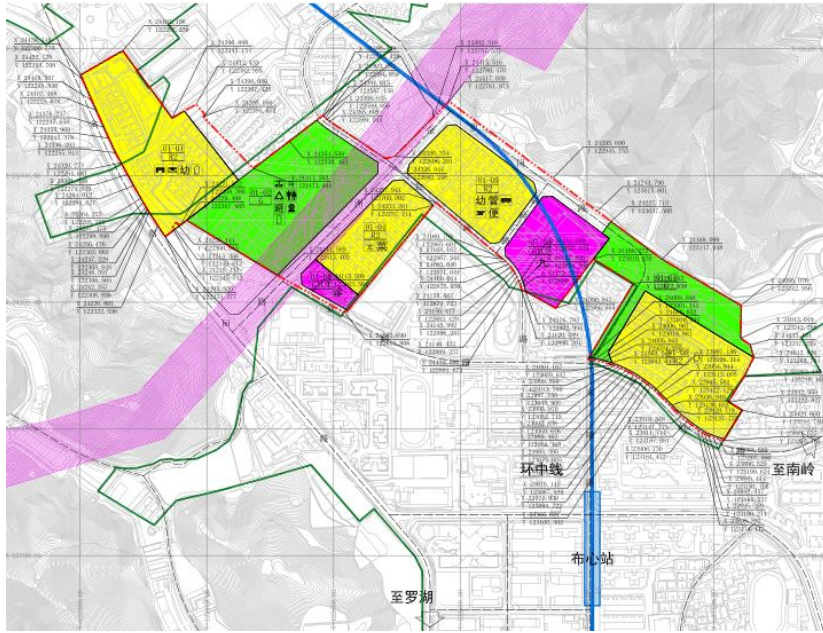
开户行: 建行凤凰支行

账户: 44201602000052518084-0002

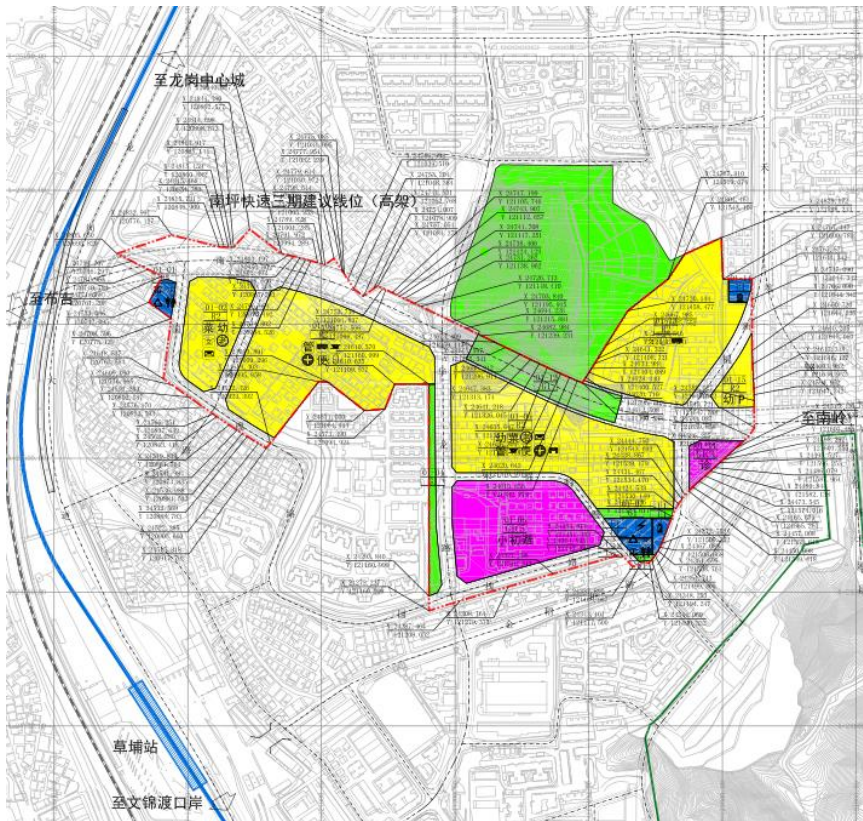
第二十七条 【方案解释】

本方案未尽事宜或者因实施需要对本方案进行调整的, 由征收部门会同实施单位报罗湖区人民政府审批通过后执行。

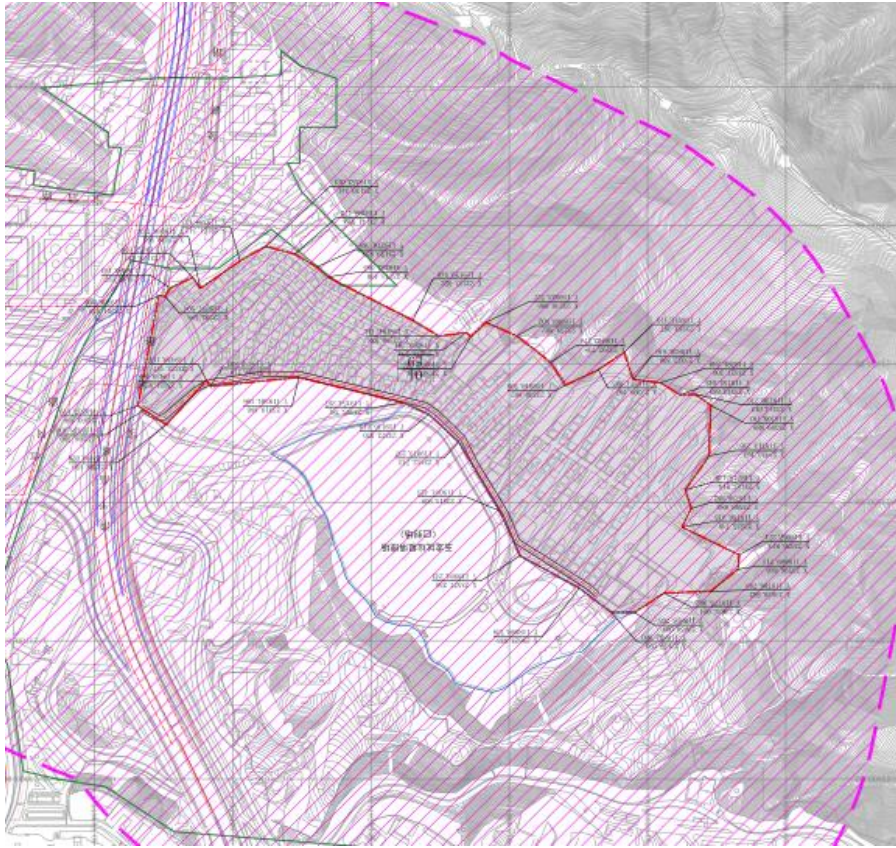
附图: 《罗湖“二线插花地”棚户区改造项目范围示意图》



(1) 布心片区



(2) 木棉岭片区



(3) 玉龙片区