

附件

西乡河碧道建设工程（南城桥至宝安大道 段）房屋征收项目补偿方案

（征求意见稿）

编制时间：2026 年 6 月

目 录

第一章 总则	4
第一条 【目的和依据】	4
第二条 【征收范围】	4
第三条 【职责分工】	4
第四条 【补偿内容】	4
第五条 【补偿方式】	5
第六条 【不予补偿范围】	5
第七条 【价值时点】	6
第八条 【费用概算】	6
第二章 房屋征收补偿标准	6
第九条 【房屋面积及用途认定】	6
第十条 【土地】	6
第十一条 【永久性建筑物】	6
第三章 产权调换的安置房概况	7
第十二条 【区位】	7
第十三条 【数量】	7
第十四条 【套型面积】	7
第十五条 【结差方式】	7
第四章 其他补偿	7
第十六条 【简易结构建筑、构筑（附属）物其他附着物】	7
第十七条 【室内自行装修装饰】	7
第十八条 【搬迁费】	8
第十九条 【临时安置费】	8
第二十条 【停产、停业补偿费】	8
第二十一条 【擅自改为经营性用途的适当补偿费】	9
第二十二条 【置业补助】	9
第五章 签约期限及奖励	9
第二十三条 【签约期限】	9
第二十四条 【奖励】	10
第六章 附则	10
第二十五条 【其他情形】	10
第二十六条 【资金账户】	10
第二十七条 【方案解释】	10
第二十八条 【生效与废止】	10

第一章 总则

第一条 【目的和依据】

为规范西乡河碧道建设工程（南城桥至宝安大道段）房屋征收项目（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 342 号）以及相关法律法规、政策，结合实际情况，制定西乡河碧道建设工程（南城桥至宝安大道段）房屋征收项目补偿方案（以下简称“本方案”）。

第二条 【征收范围】

根据项目房屋产权注销实际情况，确定本项目征收范围土地面积为 2549.89 平方米，征收范围详见附件《西乡河碧道建设工程（南城桥至宝安大道段）拟征收范围图》。

第三条 【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（以下简称“区城市更新和土地整备局”）是本项目的房屋征收部门。

深圳市宝安区西乡街道办事处（以下简称“西乡街道办”）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，负责组织实施房屋征收补偿具体工作。

第四条 【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、奖励包括：

（一）被征收房屋价值（含已取得的合法国有土地使用权的价值）的补偿；

（二）其他补偿

1. 简易结构建筑物、构筑附属物及地上附着物的补偿；

2. 室内自行装修装饰补偿；

- 3.因征收房屋造成的搬迁、临时安置补偿；
- 4.因征收房屋造成的停产、停业损失的补偿；
- 5.擅自改为经营性用途的适当补偿；
- 6.《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定的其他应补偿费用。

第五条 【补偿方式】

符合本方案产权调换规定的住宅房屋，被征收人可选择货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合的方式进行补偿。

不符合本方案产权调换规定的住宅类房屋、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。

第六条 【不予补偿范围】

（一）对经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《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第三十三条第二款规定的除外。

（二）本项目房屋征收决定公告之前，房屋权利人已与房屋征收实施单位签订补偿协议的房屋，本次征收不再补偿。

（三）自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的续建；
4. 新签订租赁期限截止日在征收提示发布之日起一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。

第七条 【价值时点】

被征收房屋价值评估时点，为房屋征收决定公告之日；产权调换房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

第八条 【费用概算】

本项目补偿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。

第二章 房屋征收补偿标准

第九条 【房屋面积及用途认定】

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）》第五章的规定进行测绘。

第十条 【土地】

根据房屋征收决定对被征收房屋进行的补偿，包括收回被征收房屋对应的国有土地使用权的补偿，不再对土地进行单独补偿。

第十一条 【永久性建筑物】

本项目永久性建筑物按以下标准补偿：

（一）货币补偿标准

非住宅类房屋、被征收人选择货币补偿的住宅类房屋，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，并根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》附件《深圳市房屋征收补偿规则》附表1《各类型非商品房货币补偿的计算方式》的相关规定进行补偿。

（二）产权调换依据及标准

实行产权调换的,按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》第二十五条的规定进行补偿。

第三章 产权调换的安置房概况

第十二条 【区位】

安置房位于新桥街道新桥社区新和大道南侧(原[沙井中心地区北片]法定图则 06-10 地块)。

第十三条 【数量】

对符合本方案规定可以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安置房。

第十四条 【套型面积】

按本方案选择房屋产权调换的,被征收人应选择所提供的安置房源中建筑面积与应安置建筑面积最相近的套型。

第十五条 【结差方式】

实行产权调换的,按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》第二十五条的规定结算差价。

第四章 其他补偿

第十六条 【简易结构建筑、构筑(附属)物其他附着物】

对房屋以外的简易结构建筑、构筑(附属)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。

第十七条 【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,房屋征收实施单位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。

第十八条 【搬迁费】

（一）按被征收房屋本体的建筑面积计算，参照《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）标准给予搬迁费。

（二）实行货币补偿的房屋，按前款标准给予一次搬迁费用；以期房实行产权调换的住宅类房屋，按前款标准给予两次搬迁费用，并一次性付清。

（三）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。

第十九条 【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。本方案过渡期临时安置费按月计算，按季度支付。

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。

第二十条 【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。

第二十一条 【擅自改为经营性用途的适当补偿费】

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能提供与本项目价值时点间隔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能提供与本项目价值时点间隔不到3年的工商营业执照的，补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times \text{间隔月份} (\text{不足} 1 \text{ 个月的按} 1 \text{ 个月计算})$ 。

第二十二条 【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全部产权调换房屋的平均市场评估价格的，房屋征收实施单位应当将该价差部分作为置业补助支付给被征收人。

第五章 签约期限及奖励

第二十三条 【签约期限】

本项目签约期限为房屋征收决定公告之日起90个自然日内（含90日）。房屋征收实施单位与被征收人在签约期限内达不成征收协议的，或者被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请宝安区人民政府作出补偿决定，并在房屋范围内予以公告。

第二十四条 【奖励】

被征收人在征收决定所规定的期限内签订补偿协议，按期腾空、交付房屋及按需交付产权注销相关资料的，房屋征收实施单位应当区分不同情况给予不同的奖励。在房屋征收决定公告之日起 60 个自然日内（含 60 日）完成签约并在补偿协议约定时限内腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的，给予房屋征收补偿协议确定的补偿金额的 5% 作为奖励；在房屋征收决定公告之日起第 61 个自然日至第 90 个自然日内（含 90 日）完成签约并在补偿协议约定时限内腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的，给予房屋征收补偿协议确定的补偿金额的 2% 作为奖励。逾期签约、不签约、未腾空、未交付房屋的，将不再给予奖励。

第六章 附则

第二十五条 【其他情形】

本项目涉及的相关公示、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。

第二十六条 【资金账户】

本项目资金账号信息如下：

账户名：深圳市宝安区土地整备事务中心；

开户行：中国银行股份有限公司深圳宝安支行；

账号：744559452939

第二十七条 【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，由房屋征收部门按照相关规定报宝安区人民政府处理。

第二十八条 【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。

附件：西乡河碧道建设工程（南城桥至宝安大道段）房屋拟征收范围图

