



# 福田区福田街道华强南西片区城市更新 单元搬迁补偿指导方案

## 一、编制目的和依据

福田区福田街道华强南西片区城市更新单元（以下简称“本项目”）属于旧住宅区城市更新。根据《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法实施细则》《深圳市福田区城市更新实施办法》等有关规定，需由辖区政府组织制定城市更新项目搬迁补偿指导方案。为维护本项目全体业主的合法权益，保障项目顺利实施，根据深圳市城市更新相关政策，结合本更新单元实际情况，特制订本指导方案。

## 二、适用范围

本指导方案仅适用于福田区福田街道华强南西片区城市更新单元，包括因轨道交通建设已拆除的华强花园 36 栋，范围详见本指导方案附件《福田区福田街道华强南西片区城市更新单元拆除范围图》。

## 三、补偿标的

补偿标的为本项目范围内的被搬迁物业。

## 四、补偿当事人

搬迁人：按照《福田区福田街道华强南西片区城市更新单元市场主体公开选择方案》公开选定的市场主体。

被搬迁人：本项目范围内被搬迁物业的权利人。

## 五、补偿指导标准



### (一) 被搬迁物业价值的补偿

被搬迁人可以选择产权置换、货币补偿或产权置换与货币补偿相结合的方式对被搬迁物业进行补偿。

#### 1. 产权置换标准

根据《深圳经济特区城市更新条例》有关规定并结合本更新单元实际情况制定以下产权置换标准：

被搬迁物业的建筑面积，以房地产权证书及相关权属证明文件记载的为准。已登记的商品性质住宅类被搬迁物业，按照套内面积不少于 1:1 的比例进行补偿，具体补偿由搬迁人与被搬迁人协商确定。

政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被拆除住房产权限制条件相同的住房。其他类型被搬迁物业，由搬迁人与被搬迁人协商确定。

#### 2. 货币补偿标准

以被搬迁物业建筑面积为基数，以市场评估价为基础，由搬迁人和被搬迁人协商确定货币补偿金额。

### (二) 其它相关补偿

#### 1. 装修补偿费

搬迁人应当向被搬迁人支付装修补偿费。装修补偿费的具体标准，由搬迁人与被搬迁人协商确定。

#### 2. 搬迁补助费

搬迁人应当向被搬迁人支付搬迁补助费。搬迁补助费的具体标准，由搬迁人与被搬迁人协商确定。

#### 3. 临时安置补偿费



被搬迁人选择产权置换方式补偿被搬迁物业的，搬迁人应当就过渡期临时安置向被搬迁人支付临时安置补偿费。临时安置补偿费的支付方式、补偿期限、补偿标准由搬迁人与被搬迁人协商确定。

#### 4. 经营性补偿

搬迁人应当就商业类、办公类被搬迁物业向被搬迁人支付经营性补偿。经营性补偿费的具体标准，由搬迁人与被搬迁人协商确定。

#### 5. 按期签约搬迁奖励

被搬迁人按照要求及时办理被搬迁物业的签约和移交工作的，搬迁人可给予被搬迁人现金奖励。奖励的具体标准，在相关法律法规政策规定下由搬迁人与被搬迁人协商确定。

### 六、产权置换物业的选房及交付

#### （一）选房方案

本项目实施主体应根据实际情况制定选房方案，选房方案应包括选房原则、结果确认等内容。

#### （二）面积差异处理

搬迁人与被搬迁人应当对实际回迁建筑面积与约定补偿建筑面积之间存在的差异进行处理，处理标准由搬迁人与被搬迁人协商确定。

### 七、其他事项

深圳市福田区城市更新和土地整备局会同深圳市福田区福田街道办事处负责本指导方案的解释。本指导方案中未尽事宜，应按照深圳市城市更新相关法律政策前提下由搬迁



人与被搬迁人充分协商确定。本指导方案经福田区福田街道华强南西片区城市更新单元范围内专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意后实施。

附件：《福田区福田街道华强南西片区城市更新单元拆除范围图》

