

深圳市福田区人民政府

福府征补决〔2023〕4号

深圳市福田区人民政府房屋 征收补偿决定书

征收人：深圳市福田区人民政府

法定代表人：周江涛，职务：区长

住所：福田区福民路123号福田区委办公大楼

被征收人：张军

身份证号码：340504*****0057

住址：下步庙南区37栋402

因深圳市福田区河套北（南华村）棚户区改造项目需要，征收人于2021年12月28日作出《深圳市福田区人民政府房屋征收决定书》（福府征决〔2021〕1号）（以下简称“《征收决定》”），决定对《福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划》确定的拆除范围内的房屋实施征收（国有土地使用权同时收回）。被征收人张军所有的下步庙南区37栋402（深房地字第3000763164号）位于征收范围内，该房屋建筑面积为74.93平方米，房屋性质为市场商

品房，房屋用途为住宅。

因被征收人未能在规定的协商期限内与征收部门签订房屋征收补偿协议，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第590号）第二十六条、《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）第四十六条及《深圳市河套北（南华村）棚改项目房屋征收补偿方案》（以下简称“《征收补偿方案》”），作出如下补偿决定：

一、对被征收人张军的被征收房屋给予货币补偿或者产权调换，由被征收人选定。

（一）选择货币补偿方式，补偿内容如下：

1. 根据《下步庙南区37栋402房屋征收补偿估价报告》（编号：深国策估字FSZ〔2022〕CFF030019号），被征收房屋评估单价为80,100元/平方米，被征收房屋价值的补偿金额为人民币6,001,893.00元（含已经合法取得的国有土地使用权的价值）。

2. 室内自行装修装饰费补偿：按被征收房屋建筑面积人民币1,200元/平方米的标准，补偿金额为人民币89,916.00元。

3. 搬迁费补偿：按被征收房屋建筑面积人民币40元/平方米的标准，补偿金额为人民币2,997.20元。

4. 临时安置费补偿：参照评估机构依法评估确定的市场租金标准，按被征收房屋建筑面积人民币80元/平方米每月，给予被征收人3个月临时安置费补偿，补偿金额为人民币17,983.20元。

5. 置业补助：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292号)第二十六条规定,因被征收房屋经评估的补偿价格低于产权调换房屋的平均市场评估价格102,800元/平方米(详见《深圳市福田区河套北(南华村)棚改项目房屋征收涉及深圳市福田区河套北(南华村)棚改项目产权调换房屋房地产市场价值评估报告》,编号:深国策估字FSZ〔2022〕CFF030015号),每平方米建筑面积价差为人民币22,700元,价差总计人民币1,700,911.00元,房屋征收部门将该价差部分作为置业补助支付给选择货币补偿的被征收人。

上述1、2、3、4、5项合计为人民币大写:柒佰捌拾壹万叁仟柒佰元肆角(小写:7,813,700.40元),该费用在被征收人签订《房屋征收补偿安置协议书》,提供身份证明文件、房产证明文件、银行卡等相关付款必要资料后,按《房屋征收补偿安置协议书》约定一次性支付。

(二) 选择产权调换方式,补偿如下:

1. 根据《征收补偿方案》的标准,按被征收房屋证载建筑面积1:1.2,或按被征收房屋套内建筑面积1:1的标准予以产权调换,应当回迁的房屋建筑面积为74.93平方米。被征收人根据选房方案选房,实际交付的回迁房建筑面积超过89.92平方米的,超出面积部分以《深圳市福田区河套北(南华村)棚改项目房屋征收涉及深圳市福田区河套北(南华村)棚改项目产权调换房屋房地产市场价值评估报告(编号:深国策估字FSZ〔2022〕CFF030015号)》所示单价人民币102,800元/平方米结算差价。产权调换后回

迁房位于《福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划》确定的拆除范围内。

2. 室内自行装修装饰费补偿：按被搬迁房屋建筑面积人民币1200元/平方米的标准补偿，补偿金额为人民币89,916.00元。

3. 搬迁费补偿：选择产权调换补偿方式给予两次搬迁费补偿，按被征收房屋建筑面积人民币40元/平方米的标准，补偿金额为人民币5,994.40元。

4. 临时安置费补偿：本次房屋征收不提供周转房。过渡期限自搬迁之日起至产权调换房屋交付使用之日止。过渡期限内，参照评估机构依法评估确定的市场租金标准，按被征收房屋建筑面积人民币80元/平方米每月，向被征收人支付临时安置费，另外再加3个月装修期临时安置费。临时安置费每6个月支付一次，即每次支付人民币35,966.4元。最后一期不足6个月的，按实际剩余期限支付临时安置费，3个月装修期临时安置费与最后一期临时安置费一同支付。

上述2、3项及第4项的首期款合计为人民币大写：壹拾叁万壹仟捌佰柒拾陆元捌角（小写：人民币131,876.80元）。该费用在被征收人签订《房屋征收补偿安置协议书》，提供身份证明文件、房产证明文件、银行卡等相关付款必要资料后，按《房屋征收补偿安置协议书》约定一次性支付。

被征收人张军自本决定书公告之日起20个工作日内自行到福田区城市更新和土地整备局（地址：深圳市福田区新沙路2号国防

大厦615，联系人：林工，电话：0755-83221695）选择补偿方式并签订《房屋征收补偿安置协议书》，提供身份证明文件、房产证明文件、银行卡等相关资料。

若被征收人未在规定时间内选择补偿方式并签订《房屋征收补偿安置协议书》，按前述产权调换方式予以补偿，补偿款由福田区城市更新和土地整备局无息代管。

三、被征收人如不服本决定，可在本决定送达之日起60日内向深圳市人民政府申请行政复议，或6个月内向深圳市中级人民法院依法提起行政诉讼。



深圳市福田区人民政府

2023年1月18日

公开方式：主动公开