

# 深圳市福田区人民政府

福府征补决〔2023〕21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

地址：福田区福民路123号福田区委办公大楼

被征收人：谢根深、冼朝霞

身份证号码：440301\*\*\*\*\*7528、420106\*\*\*\*\*4011

住址：深圳市福田区笋岗西路黄木岗北区52栋605

因深圳市福田区华富北片区棚户区改造项目需要，征收人于2023年6月30日作出《深圳市福田区人民政府房屋征收决定书》（福府征决〔2023〕1号）（以下简称《征收决定》），决定对《福田区华富街道华富北片区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）。被征收人谢根深、冼朝霞（各占50%份额）所有的深圳市福田区笋岗西路黄木岗北区

52栋605（粤（2020）深圳市不动产权第0156719号，以下简称“被征收房屋”）位于征收范围内，该房屋建筑面积为83.51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342号，以下简称《实施办法》）第四十六条及《深圳市华富北片区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、对被征收人谢根深、冼朝霞所有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《笋岗西路黄木岗北区52栋605房屋征收补偿估价报告（编号：中诚达房估字〔2023〕第0113号）》，被征收房屋评估单价为85,400元/平方米，被征收房屋价值的补偿款为人民币7,131,754元（含已经合法取得的国有土地使用权的价值）。

2. 室内自行装修装饰补偿：按被征收房屋建筑面积以人民币1,200元/平方米的标准补偿，补偿款为人民币100,212元。

3. 搬迁补偿：按被征收房屋建筑面积以人民币40元/平方米的标准补偿，补偿款为人民币3,340元。

4. 临时安置补偿：参照评估机构依法评估确定的市场租金标准人民币88元/平方米每月，按被征收房屋建筑面积给予被征收人

3个月临时安置补偿，补偿款为人民币22,047元。

5. 置业补助：根据《实施办法》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108,200元/平方米（详见《深圳市福田区华富街道华富北片区棚改项目房屋征收涉及的产权调换房屋市场价格评估报告》，编号：中诚达房估字〔2023〕第0123号），每平方米建筑面积价差为人民币22,800元，价差总计人民币1,904,028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）：玖佰壹拾陆万壹仟叁佰捌拾壹元整（小写：9,161,381元），该费用在被征收人选择本项补偿方式并签订《房屋征收补偿安置协议书》、完成被征收房屋的移交并提供付款所需必要资料后，根据协议的约定支付。

（二）选择产权调换方式，补偿内容如下：

1. 根据《征收补偿方案》的标准，被征收人可选择按被征收房屋房地产权证书记载的建筑面积1：1.2予以产权调换，产权调换房屋建筑面积为100.21平方米；或按被征收房屋房地产权证书记载的套内建筑面积1：1予以产权调换，产权调换房屋套内建筑面积为76.41平方米，产权调换房屋建筑面积根据实际产权调换房屋套内面积对应的建筑面积确定。

以非商品性质住宅房屋进行房屋产权调换的，产权调换房屋的产权仍受到相应限制。

产权调换房屋位于《福田区华富街道华富北片区棚户区改造

项目专项规划》确定的开发建设用地范围内。被征收人根据选房方案选房，若实际交付的产权调换房屋建筑面积超过本条第（二）款第1项所规定的标准，超出建筑面积部分以《深圳市福田区华富街道华富北片区棚改项目房屋征收涉及的产权调换房屋市场价格评估报告》（编号：中诚达房估字〔2023〕第0123号）所示单价人民币108,200元/平方米结算差价。

2. 室内自行装修装饰补偿：按被征收房屋建筑面积以人民币1,200元/平方米的标准补偿，补偿款为人民币100,212元，或按照评估确定的重置成新价给予补偿，无论评估结果高于或低于1,200元/平方米，均以评估结果为标准进行补偿。

3. 搬迁补偿：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以人民币40元/平方米的标准补偿，补偿款为人民币6,680元。

4. 临时安置补偿：本次房屋征收不提供周转房。支付临时安置补偿款的计算期限为自被征收房屋完成交房之日起至产权调换房屋交付使用之日止，另外再加3个月装修期临时安置补偿款。过渡期限内，按被征收房屋建筑面积以每平方米每月88元人民币的标准向被征收人支付临时安置补偿款。临时安置补偿款每6个月支付一次，最后一期不足6个月的，按实际剩余期限支付，3个月装修期临时安置补偿款与最后一期临时安置补偿款一同支付。首期支付的临时安置补偿款为人民币44,094元。

上述2、3项及第4项的首期款合计为人民币（大写）：壹拾伍

万零玖佰捌拾陆元整（小写：150,986元）。该费用在被征收人选择本项补偿方式并签订《房屋征收补偿安置协议书》、完成被征收房屋的移交并提供付款所需必要资料后，根据协议的约定支付。

二、自本决定书公告之日起20个工作日内被征收人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》，按照协议约定领取补偿款。

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》，即视为其同意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、自本决定书送达之日起60个自然日内，被征收人应当将被征收房屋腾空，并移交福田区城市更新和土地整备局。

四、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12月12日

公开方式：主动公开