

附件 2:

深圳市福田区裕亨花园土地整备项目 搬迁安置补偿方案

深圳市福田区住房和建设局

二〇二五年五月三十日



目 录

第一章	总则	- 1 -
第二章	房屋补偿与安置	- 3 -
第三章	其他补偿、补助	- 5 -
第四章	签约搬迁奖励	- 8 -
第五章	附则	- 9 -

第一章 总则

第一条 【目的和依据】

为规范深圳市福田区裕亨花园土地整备项目（以下简称“本项目”）安置补偿行为，保障被搬迁人的利益，参照深圳市现有房屋搬迁补偿有关规定，结合本项目实际情况，制定本方案。

第二条 【适用范围】

本方案适用于本项目范围内的搬迁安置补偿工作，项目范围详见附图。

第三条 【适用情形】

本方案适用于实施单位与被搬迁人就房屋搬迁安置补偿开展自主协商，并达成一致意见的情形；未达成一致意见等其他情形，按本方案第五条执行。

第四条 【主管单位及实施单位】

深圳市福田区住房和建设局负责组织实施土地整备安置补偿工作。

深圳市福田区福田街道办事处是本项目的实施单位，负责实施具体的工作。

第五条 【签约期限及不签约的处理】

被搬迁人在规定签约期限内签订安置补偿协议的，按本方案规定给予相应补偿及签约搬迁奖励。

被搬迁人超过签约期限未签订安置补偿协议的，按《国有

《土地征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）及《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）实行房屋征收；属于违法建筑的，按相关法规政策规定采取依法拆除等行政处罚措施。

本项目签约期限由深圳市福田区福田街道办事处另行确定。

第六条 【补偿内容】

符合本方案规定的，对被搬迁人的补偿、签约搬迁奖励包括：

（一）被搬迁房屋价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）的补偿；

（二）其他补偿补助

1. 室内自行装修装饰补偿；
2. 因搬迁房屋造成的搬迁、临时安置补偿；
3. 因搬迁房屋造成的停产停业补偿；
4. 擅自改为经营性用途的适当补偿。

（三）签约搬迁奖励

第七条 【补偿方式】

本项目采用产权调换、货币补偿、产权调换与货币补偿相结合的方式补偿。

第八条 【安置补偿的选房原则】

按照“先签约、先交房、先选房”的原则确定选房次序，

具体选房办法另行制定。

第九条 【评估价值时点】

以本方案发布之日为本项目评估的价值时点。

第十条 【被搬迁人基本信息的认定】

被搬迁人基本信息以深圳市福田区福田街道办事处组织开展的信息核查确认结果为准。

第二章 房屋补偿与安置

第十一条 【产权调换】

被搬迁人选择产权调换的，按以下方式进行补偿：

（一）住宅类房屋

1. 补偿标准

商品性质住宅房屋按被搬迁房屋的建筑面积1:1.2且不低于套内建筑面积1:1予以产权调换。

非商品性质住宅房屋按被搬迁房屋的建筑面积1:1予以产权调换。

2. 产权调换房屋位置

产权调换房屋类型为期房，产权调换房屋位于福田区裕亨花园土地整备项目范围内。

3. 产权调换原则

产权调换房屋为商品性质，一套房屋调换一套房屋，选房

建筑面积与应补偿建筑面积相当。产权调换房屋为装修状态，装修标准暂定为1000元/平方米，最终以竣工结算价格为准。

4. 被搬迁房屋与产权调换房屋之间的差价结算规定

产权调换房屋建筑面积（或套内建筑面积）超过应补偿建筑面积（或套内建筑面积）的，超出面积部分以产权调换房屋市场评估价结算差价；产权调换房屋建筑面积（或套内建筑面积）小于应补偿建筑面积（或套内建筑面积）的，差异面积部分以产权调换房屋市场评估价结算差价。产权调换房屋市场评估价以入伙通知载明的开始交付日期为评估时点，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

（二）商业类房屋

1. 补偿标准

商品性质商业房屋按照同功能建筑面积1:1进行补偿，非商品性质商业房屋按照同功能建筑面积1:0.9进行补偿。

2. 产权调换房屋位置

产权调换房屋类型为期房，产权调换房屋的地址在福田区裕亨花园土地整备项目范围内。产权调换房屋原则上同楼层调换。

3. 产权调换原则

产权调换房屋为商品性质。

被搬迁人需结合已使用年限对应的年期修正系数按照商业用途35%市场评估地价补缴价款。

4. 被搬迁房屋与产权调换房屋之间的差价结算规定

产权调换房屋建筑面积超过应补偿建筑面积的，超出面积部分以产权调换房屋市场评估价结算差价；产权调换房屋建筑面积小于应补偿建筑面积的，差异面积部分以产权调换房屋市场评估价结算差价。产权调换房屋市场评估价以入伙通知载明的开始交付日期为评估时点，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

第十二条 【货币补偿】

被搬迁人选择货币补偿的，按本项目评估价值时点的被搬迁房屋市场评估价格给予货币补偿。被搬迁房屋价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）=被搬迁房屋现状建筑面积×被搬迁房屋市场评估价格。被搬迁房屋的补偿价格由具有相应资质的房地产价格评估机构依法结合周边同产权性质房屋价格综合确定。

第三章 其他补偿、补助

第十三条 【室内自行装修装饰费】

被搬迁房屋室内自行装修装饰按建筑面积计算，以1200元/平方米的标准进行补偿。被搬迁人有异议的，被搬迁人提出评估申请后，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1200元/平方米，均以评估结果为标准进行补偿。

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，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。

第十四条 【搬迁费】

按被搬迁房屋建筑面积计算，参照以下标准给予搬迁费：

（一）住宅类房屋搬迁费标准为40元/平方米，商业（含擅改商）类房屋搬迁费标准为60元/平方米；

（二）被搬迁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）搬迁住宅或商业房屋，以期房产权调换或者搬迁人认可需要二次搬迁的，给予两次搬迁费用，并一次付清。

第十五条 【临时安置费】

（一）实行产权调换的房屋

1. 住宅类房屋：按本方案确定的市场租金标准支付临时安置费，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。

搬迁启动后的第一年，按市场租金标准给予补偿，搬迁启动满一周年起，逐年递增5元/平方米·月。

2. 商业类房屋：参照同类房屋市场租金支付临时安置费，

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之日，另外再加6个月装修调试期安置费。

3. 本项目自回迁房建筑主体工程取得《建筑工程施工许可证》之日起，过渡期为48个月，逾期增发临时安置费，逾期1至6个月时按原临时安置费标准增发50%，逾期7至12个月时按原临时安置费标准增发70%，逾期12个月以上时按原临时安置费标准增发100%。

（二）实行货币补偿的房屋

给予3个月市场租金的临时安置费。

第十六条 【停产、停业补偿费】

因搬迁引起停产、停业的，应当给予适当补偿：

（一）在本方案发布之前，已取得有效登记、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。无有效登记、备案凭证的房屋租赁合同的住宅房屋，不给予租赁经营损失补偿。

（二）搬迁合法经营性房屋引起停产、停业的，根据被搬迁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。

第十七条 【擅自改为经营性用途的适当补偿】

搬迁产权性质为非经营性用途房屋，未经规划国土部门批准擅自改为经营性用途，但已依法取得工商营业执照的，除按照原用途予以补偿外的适当补偿标准：

（一）能提供与计划印发之日间隔 3 年以上的工商营业执照的，补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times 36 \text{ 月（即 3 年）}$ 。

（二）能提供与计划印发之日间隔不到 3 年的工商营业执照的，补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times \text{间隔月份（不足 1 个月的按 1 个月计算）}$ 。

第四章 签约搬迁奖励

第十八条 【签约搬迁奖励】

（一）自本项目公告的签约启动之日起 7 日内（含 7 日）完成签约，并在补偿协议约定期限完成交房手续的，每套房屋给予补偿协议确定的被搬迁房屋价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）和其他补偿补助的 5% 作为签约搬迁奖励。

（二）自本项目公告的签约启动之日起 8-14 日内（含 14 日）完成签约，并在补偿协议约定期限完成交房手续的，每套房屋给予补偿协议确定的被搬迁房屋价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）和其他补偿补助的 4% 作为签约搬迁奖

励。

(三) 自本项目公告的签约启动之日起 15-30 日内 (含 30 日) 完成签约, 并在补偿协议约定期限完成交房手续的, 每套房屋给予补偿协议确定的被搬迁房屋价值 (含已经取得的合法国有土地使用权的价值) 和其他补偿补助的 3% 作为签约搬迁奖励。

(四) 自本项目公告的签约启动之日起 30 日后完成签约的, 或未按补偿协议约定期限移交被搬迁房屋的, 不给予签约搬迁奖励。

被搬迁房屋价值 (含已经取得的合法国有土地使用权的价值) 按本方案第十二条确定。

第五章 附则

第十九条 【名词解释】

(一) 应补偿建筑面积 (或套内建筑面积)

应补偿建筑面积 (或套内建筑面积) 是指根据本方案规定的被搬迁房屋产权调换标准, 应该补偿给权利主体的回迁安置房的建筑面积 (或套内建筑面积)。

(二) 重置成新价

重置成新价是指采用价值时点的建筑材料, 建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等, 在价值时点的国家财税制度和市场

价格体系下，重新建造与估价对象具有同等功能效用并处于同等成新状态下的必要支出及应得利润的价格。

第二十条 【市场租金标准】

本方案确定住宅类房屋市场租金标准为 105 元/m²·月，其他用途房屋市场租金标准由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

第二十一条 【被搬迁人的认定】

本方案所称被搬迁人，是指在本项目范围内拥有被搬迁房屋，并经信息核查认定的自然人和组织（含原农村集体经济组织）。

第二十二条 【被搬迁房屋面积与用途认定】

被搬迁房屋的建筑面积（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（包括套内建筑面积），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套内建筑面积的，依据本项目的查丈报告，参照本项目的竣工图等资料，按《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG 22-2015）等规范测算套内建筑面积数据，

综合认定被搬迁房屋套内建筑面积。

第二十三条 【法律责任】

被搬迁人存在伪造文书、恶意串通等违法行为，取消其获得奖励资格，并依法追究法律责任。

第二十四条 【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废止。

第二十五条 【方案解释】

深圳市福田区住房和建设局负责本方案的解释，本方案中未尽事宜及特殊个案，按照国家、广东省和深圳市现行相关法规政策办理。

附图：

深圳市福田区裕亨花园土地整备项目实施范围图



土地整备实施范围坐标		
序号	X坐标	Y坐标
J1	2491438.070	506920.270
J2	2491423.642	506858.917
J3	2491402.202	506767.782
J4	2491307.880	506776.547
J5	2491319.080	506863.772
J6	2491327.003	506925.465

