

深圳市福田区裕亨花园土地整备项目 房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

为有序推进穗莞深城际铁路建设，基于公共利益需要，维护被征收人的合法权益，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”）房屋征收行为，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第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）及有关法规、政策，结合本项目实际情况，制定本方案。

第一章 总 则

第一条 【征收范围】

本方案适用于《深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收范围图》确定范围内的被征收房屋（详见附件1）。

第二条 【房屋征收部门和实施单位】

深圳市福田区住房和建设局是本项目的房屋征收部门。

深圳市福田区住房建设和土地整备事务中心、深圳市福田区福田街道办事处是本项目的房屋征收实施单位，受房屋征收部门的委托，负责组织实施房屋征收补偿具体工作。

第三条 【补偿内容】

房屋征收部门对被征收人以及符合规定的合法使用人给予的

补偿包括：

（一）被征收房屋价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）的补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（三）《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）规定的其他可补偿内容。

第四条 【补偿方式】

征收被征收人合法所有的住宅房屋，被征收人可以选择货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合的方式进行补偿。除《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）及深圳市人民政府另有规定外，征收非住宅房屋以及房屋以外的构筑物、其他附着物等实行货币补偿。

第五条 【不予补偿范围】

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违法建筑，不予补偿。

房屋征收决定公告之前，已达成补偿协议的当事人房屋，本次征收不再补偿。

自征收提示发布之日起，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：

（一）新建、改建、扩建、装修房屋；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋续建；

（四）新签订租赁期限截止日在征收提示发布之日起1年以后的房屋租赁合同；

（五）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；

（六）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；

（七）其他不当增加补偿费用的行为。

第六条 【资金概算】

项目费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算，市、区财政部门保障项目所需费用充足。

第七条 【价值时点】

被征收房屋价值评估时点为本项目房屋征收决定公告之日，所有产权调换房屋的平均市场评估价格的价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

第二章 房屋征收补偿标准

第八条 【货币补偿】

被征收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评估确定。

第九条 【产权调换】

住宅类房屋可选择产权调换方式进行补偿，按被征收房屋的建筑面积1:1.2予以产权调换，或按被征收房屋的套内建筑面积

1:1予以产权调换。房地产权证书、房地产登记簿或合法有效的竣工测绘报告没有记载套内建筑面积或者记载不明，且被征收人未申请测绘套内建筑面积的，按建筑面积1:1.2予以产权调换。

以非商品性质住宅房屋进行房屋产权调换的，其所调换房屋的产权仍受到相应限制。

第十条 【房屋面积与用途认定】

被征收房屋的建筑面积（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被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）的，应当根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第342号）的规定进行测绘。测绘工作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》（SZJG22-2015）等规范测算套内建筑面积数据。

第三章 产权调换的安置房概况

第十一条 【区位】

安置房位于深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收范围内。

第十二条 【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的安置房。

第十三条 【套型面积】

安置房套型面积与按本方案换算后应补偿给被征收人的产权调换房屋套型面积相近，并按照本方案第十四条结算原则结算差价。

第十四条 【产权调换方式面积结差】

产权调换房屋建筑面积（包括套内建筑面积）超过应补偿建筑面积的，超出面积部分以产权调换后房屋市场评估价格结算差价；产权调换房屋建筑面积（包括套内建筑面积）小于应补偿建筑面积的，差异面积部分以产权调换后房屋市场评估价格结算差价；被征收房屋市场评估价高于产权调换房屋市场评估价的，以市场评估价的差额结算差价。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。

第四章 签约期限、奖励及相关补偿补助

第十五条 【签约期限】

本项目签约期限为房屋征收决定公告之日起60个自然日内

（含60日）。房屋征收部门与被征收人在签约期限内达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请福田区人民政府作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第十六条 【奖励】

在本方案确定的签约期限内被征收人与房屋征收部门签订征收补偿协议并按约定腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的，房屋征收部门按每套5万元给予被征收人奖励；被征收人未在本方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订征收补偿协议，或者未按约定腾空、交付房屋及交付产权注销相关资料的不予奖励。

第十七条 【室内自行装修装饰费补偿】

被征收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。被征收人有异议的，被征收人提出评估申请后，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，房屋征收部门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 【搬迁费补偿】

按被征收房屋建筑面积计算，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，商业类房屋搬迁费标准为60元/平方米；

（二）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；

（三）征收住宅，征收人以期房产权调换或者征收人认可需要二次搬迁的，给予两次搬迁费用，并一次付清。

第十九条 【临时安置费补偿】

实行产权调换的住宅房屋，被征收人自行安排该过渡期的周转房，过渡期内的临时安置费以被征收房屋的建筑面积计算，移交房屋及交付产权注销相关资料后，参照同类房屋市场租金按月支付临时安置费，市场租金由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。支付临时安置费的计算期限为自被搬迁房屋移交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。

过渡期按《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）相关规定执行。

被征收人使用区征收部门提供的周转房的，区征收部门不支付临时安置费。

实行货币补偿的，给予3个月市场租金的临时安置费。

第二十条 【置业补助补偿】

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所有产权调换房屋的平均市场评估价格的，房屋征收部门应当将该价

差部分作为置业补助支付给被征收人。

本项目房屋征收提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格，依据三家具备相应资质的房地产价格评估机构分别出具的评估结果，通过计算算术平均数的方式确定。

第二十一条 【其他补偿补助】

擅自改为经营性用途的适当补偿、停产停业补偿等《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）规定的其他可补偿内容，补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施补偿办法（试行）》（深圳市人民政府令第342号）规定执行。

第五章 附则

第二十二条 【其他相关问题的处理】

（一）设定抵押权的房屋处理

征收设有抵押的房屋，执行国家有关担保的法律、法规的规定。

被征收人应当与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务签订相关协议，并按规定注销原抵押权登记。被征收人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门应当按照协议对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构办理提存并通知被征收人；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押权人可以变更抵押物。

（二）房地产权利证书的注销

房屋征收补偿协议签订时，被征收人应当按照协议的约定向房屋征收部门提交被征收房屋房地产权证书及注销房地产权证书委托书；没有房地产权证书的，应当提交相应的产权证明文件及放弃房地产权的声明书。房屋征收部门应当及时向房地产登记机构办理注销手续。

征收被查封的房地产的，房屋征收部门应当将征收事项通知查封机关。查封机关解除查封后，房屋征收部门应当及时向房地产登记机构办理注销等房地产登记手续。

（三）评估、测绘机构的选取及确定

本项目的房地产价格评估机构的选取及确定按《深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收评估机构选取及确定规则》执行（详见附件2）；本项目的房屋面积测绘机构的选取及确定按《深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收测绘机构选取及确定规则》执行（详见附件3）。

（四）其他情形

本项目涉及的相关公示、测绘、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）》（深圳市人民政府令第342号）及相关法律、法规、规章、政策执行。

第二十三条 【资金账户】

本项目资金由市、区财政统筹安排，资金账户信息如下：

账户名：深圳市福田区住房和城乡建设土地整备事务中心；

开户行：平安银行股份有限公司深圳时代金融支行；

账户：15307059888888。

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自行失效。

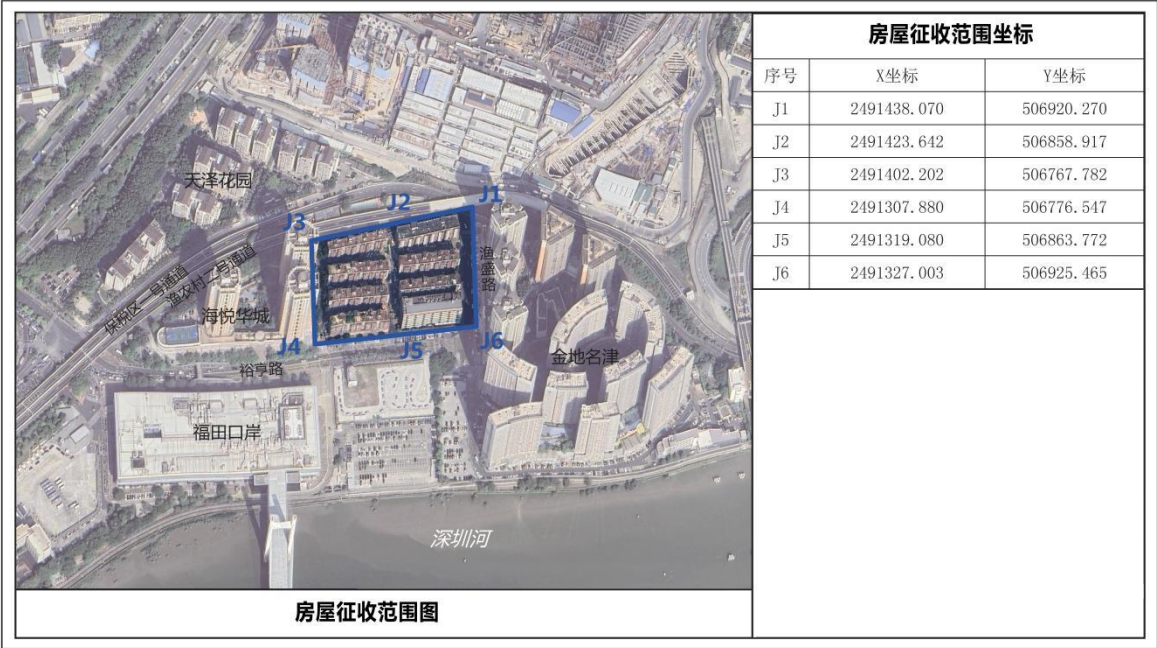
第二十五条 【方案解释】

房屋征收部门负责本方案的解释，本方案未尽事宜及特殊个案，由房屋征收部门按照相关法律、法规、规章规定报福田区人民政府研究后处理。

- 附件: 1. 深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收范围图
2. 深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收评估机构选取及确定规则
3. 深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收测绘机构选取及确定规则

附件1

深圳市福田区裕亨花园土地整备项目 房屋征收范围图



深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋 征收评估机构选取及确定规则

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”）房屋征收评估机构选取及确定工作，维护被征收人的合法权益，依据《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77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）及有关法规、政策，结合本项目实际情况，制定本规则。

一、适用范围

适用于本项目房屋征收评估机构的选取及确定工作。

二、被征收人票数计算规则

本项目征收范围内房屋的所有权人（以下称被征收人）作为本项目房屋征收评估机构选取工作的参与主体。房屋征收决定公告之前，已达成补偿协议的当事人不参与本项目房屋征收评估机构的选取工作，不计入被征收人总票数。

被征收人拥有单套被征收房屋的，按1票计算；同一被征收人拥有多套被征收房屋的，按1票计算。房屋共同共有或者按份共有的，由全体共有人共同提交评估机构选取意向书按1票计算。

评估机构选取意向书经被征收人（全体共有人）签字摁指模提交的，视为有效票；否则视为无效票。

三、评估机构职责及评估内容

被征收人协商选取或房屋征收部门摇号确定三家不同的房屋征收评估机构，其中一家为牵头单位，两家为参与单位。三家评估机构分别履行职责并完成相应的评估内容，具体如下：

（一）牵头单位（A）

牵头单位组织两家参与单位就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。无法统一标准的，由三家房屋征收评估机构投票，按多数评估机构同意的的方式确定。

评估内容包括：被征收房屋价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）的补偿、室内自行装修装饰费补偿、搬迁费补偿、临时安置费补偿、擅自改为经营性用途的适当补偿、停产停业补偿、产权调换情况下本次房屋征收提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格、确定置业补助等。

（二）参与单位（B、C）

参与单位参与评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等事项沟通，开展评估工作。

评估内容包括：产权调换情况下本次房屋征收提供的所有产权调换房屋的平均市场评估价格。

四、评估机构选取及确定程序

（一）房屋征收部门通过公开招标方式确定 10 家候选中标供

应商，组成评估机构名录。

（二）房屋征收决定公布之日起 5 日内，房屋征收部门在房屋征收范围内公布评估机构名录。

（三）在评估机构名录公布后 10 日内，被征收人在评估机构名录中协商选取三家房屋征收评估机构。被征收人应当以书面形式提交评估机构选取意向书，并明确牵头单位（A）和参与单位（B、C）。

（四）被征收人选取的三家房屋征收评估机构分别统计票数。评估机构选取意向书中的三家房屋征收评估机构存在重复选择的，仅排序在前的首次选择有效并计票，排序在后的重复选择无效不计入票数。在评估机构选取过程中，计票、监票由公证机构全程公证，确保投票、计票的公正性和准确性。

单家评估机构的票数达半数以上，确定该评估机构为对应职责的房屋征收评估机构；单家评估机构的票数未达半数以上，属于被征收人无法通过协商选定对应职责的房屋征收评估机构，则由房屋征收部门在公布的评估机构名录中采取摇号方式确定对应职责的房屋征收评估机构。

（五）采取摇号方式确定房屋征收评估机构的，被征收人可自愿报名参加房屋征收评估机构摇号选取工作，报名超过五名的，通过公证抽签方式随机抽取确定五名参与房屋征收评估机构选取工作的被征收人。中签后不出席的被征收人，视为自动放弃参加资格，不再另行增加人员。

房屋征收部门应当在摇号前 5 日在房屋征收范围内公告摇号

时间和地点。摇号过程与结果由公证机关现场公证，并邀请被征收人、社区代表等到场监督，确保公开透明。

（六）需要采取摇号方式确定牵头单位及参与单位的，第一轮摇号先确定相应数量的待选评估机构，第二轮在待选评估机构中摇号确定牵头单位，剩余待选评估机构为参与单位。

需要采取摇号方式确定参与单位的，直接在评估机构名录中摇号确定。

五、评估机构的公示

房屋征收评估机构确定后，房屋征收部门将受委托的房地产价格评估机构的资质证书、营业执照、注册估价师注册证、执业登记牌等复印件在房屋征收范围内现场公示。

评估机构选取意向书

项目名称	深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收		
房屋位置			
房屋所有权人			
是否存在共有人		共有人	
是否存在代理人		代理人	
联系人及联系方式			
选取评估机构名称 (A, 牵头单位)			
选取评估机构名称 (B、C, 参与单位)			
上述内容真实有效，如有虚假，本人自愿承担全部后果。 房屋所有权人（或代理人）： 年 月 日			

特别提示：

1. 房屋所有权人应携带身份证明/营业执照原件及房产所有权证或相关产权证明原件，并提供上述原件的复印件各一份。
2. 房屋所有权人委托代理人选取评估机构的，代理人除提交1所要求材料外，还应提交代理委托书原件及受托人身份证复印件各一份。

参加评估机构摇号选取工作报名表

项目名称	深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收		
房屋位置			
房屋所有权人			
是否存在共有人		共有人	
联系人及联系方式			
本人自愿报名参加房屋征收评估机构摇号选取工作。 本人已知报名超过五名的，通过公证抽签方式随机抽取确定五名被征收人参与房屋征收评估机构选取过程。确定后不出席的被征收人，视为自动放弃参加资格，不再另行增加人员。 房屋所有权人（或代理人）： 年 月 日			

特别提示：

1. 房屋所有权人应携带身份证明/营业执照原件及房产所有权证或相关产权证明原件，并提供上述原件的复印件各一份。
2. 房屋所有权人委托代理人选取评估机构的，代理人除提交1所要求材料外，还应提交代理委托书原件及受托人身份证复印件各一份。

深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋 征收测绘机构选取及确定规则

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”）房屋征收测绘机构选取及确定工作，维护被征收人的合法权益，依据《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342号）及有关法规、政策，结合本项目实际情况，制定本规则。

一、适用范围

适用于本项目房屋征收测绘机构的选取及确定工作。

二、被征收人票数计算规则

本项目征收范围内房屋的所有权人（以下称被征收人）应当在征收决定确定的期限内向房屋征收部门申请查勘、测绘，经核实符合测绘申请条件的全部申请人计入被征收人总票数，作为本项目房屋征收测绘机构选取工作的参与主体。房屋征收决定公告之前，已达成补偿协议的当事人不参与本项目房屋征收测绘机构的选取工作，不计入被征收人总票数。

被征收人拥有单套被征收房屋的，按1票计算；同一被征收人拥有多套被征收房屋的，按1票计算。房屋共同共有或者按份共有的，由全体共有人共同提交测绘机构选取意向书，按1票计算。

测绘机构选取意向书经被征收人（全体共有人）签字摁指模提交的，视为有效票；否则视为无效票。

三、测绘机构选取及确定程序

（一）房屋征收部门通过公开招标方式确定 10 家候选中标供应商，组成房屋测绘机构名录。

（二）被征收人在征收决定确定的期限内向房屋征收部门申请查勘、测绘。房屋征收决定确定的申请测绘期限截止后，房屋征收部门统计申请数量，核实是否需要进行测绘，公告测绘机构名录并告知被征收人协商选取测绘机构。

（三）在测绘机构名录公布后 10 日内，被征收人在测绘机构名录中协商选取一家房屋征收测绘机构，并以书面形式提交测绘机构选取意向书。

（四）协商选取房屋征收测绘机构，须经占符合测绘申请条件全部申请人半数以上被征收人同意。在测绘机构选取过程中，计票、监票由公证机构全程公证，确保投票、计票的公正性和准确性。

无法在规定的期限内通过协商选定的，则由房屋征收部门在公布的测绘机构名录中采取摇号方式确定房屋征收测绘机构。

（五）采取摇号方式确定房屋征收测绘机构的，被征收人可自愿报名参加房屋征收测绘机构摇号选取工作，报名超过五名的，通过公证抽签方式随机抽取确定五名参与房屋征收测绘机构选取工作的被征收人。中签后不出席的被征收人，视为自动放弃参加资格，不再另行增加人员。

房屋征收部门应当在摇号前 5 日在房屋征收范围内公告摇号时间和地点。摇号过程与结果由公证机关现场公证，并邀请被征收人、社区代表等到场监督，确保公开透明。

四、测绘机构的公示

测绘机构确定后，房屋征收部门将受托房屋征收测绘机构的资质证书、营业执照、测绘人员执业登记牌等复印件在房屋征收范围内现场公示。

测绘申请书

项目名称	深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收		
房屋位置			
房屋所有权人			
是否存在共有人		共有人	
是否存在代理人		代理人	
联系人及联系方式			
本人所有的房屋无法通过房地产权证书、房地产登记簿和竣工测绘报告等资料认定套内建筑面积，现申请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》（SZJG22-2015）等规范测算套内建筑面积数据。 房屋所有权人（或代理人）： 年 月 日			

特别提示：

1. 房屋所有权人应携带身份证明/营业执照原件及房产所有权证或相关产权证明原件，并提供上述原件的复印件各一份。
2. 房屋所有权人委托代理人选取测绘机构的，代理人除提交1所要求材料外，还应提交代理委托书原件及受托人身份证复印件各一份。

测绘机构选取意向书

项目名称	深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收		
房屋位置			
房屋所有权人			
是否存在共有人		共有人	
是否存在代理人		代理人	
联系人及联系方式			
选取测绘机构名称			
上述内容真实有效，如有虚假，本人自愿承担全部后果。			
房屋所有权人（或代理人）：			

特别提示：

1. 房屋所有权人应携带身份证明/营业执照原件及房产所有权证或相关产权证明原件，并提供上述原件的复印件各一份。
2. 房屋所有权人委托代理人选取测绘机构的，代理人除提交1所要求材料外，还应提交代理委托书原件及受托人身份证复印件各一份。

参加测绘机构摇号选取工作报名表

项目名称	深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收		
房屋位置			
房屋所有权人			
是否存在共有人		共有人	
联系人及联系方式			
本人自愿报名参加房屋征收测绘机构摇号选取工作。 本人已知报名超过五名的，通过公证抽签方式随机抽取确定五名被征收人参与房屋征收测绘机构选取过程。确定后不出席的被征收人，视为自动放弃参加资格，不再另行增加人员。 房屋所有权人（或代理人）： 年 月 日			

- 特别提示：
- 1. 房屋所有权人应携带身份证明/营业执照原件及房产所有权证或相关产权证明原件，并提供上述原件的复印件各一份。
 - 2. 房屋所有权人委托代理人选取评估机构的，代理人除提交1所要求材料外，还应提交代理委托书原件及受托人身份证复印件各一份。