

福府征补决〔2026〕6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：姚开呈

港澳居民来往内地通行证号码：H0***801

住址：深圳市福田区福强路渔农村裕亨花园7栋2104

因穗莞深城际铁路建设项目需求，基于公共利益需要，征收人于2025年10月16日作出《深圳市福田区人民政府房屋征收决定书》（福府征决〔2025〕1号），决定对深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收范围内的房屋实施征收（国有土地使用权同

时收回）。被征收人姚开呈所有的深圳市福田区福强路渔农村裕亨花园7栋2104（粤（2024）深圳市不动产权第0305418号）位于征收范围内，该房屋建筑面积为88.77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》（中华人民共和国国务院令第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《深圳市福田区裕亨花园土地整备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、对被征收人姚开呈的被征收房屋（粤（2024）深圳市不动产权第0305418号）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《深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收补偿估价报告（编号：鹏信房估字【2025】第C529号）》，被征收房屋评估单价为57,673.00元/平方米，被征收房屋价值的补偿金额为人民币5,119,632.21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以人民币1,200.00元/平方米的标准补偿，补偿金额为人民币106,524.00

元。

3. 搬迁费补偿：选择货币补偿方式给予一次搬迁费补偿，根据《深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收补偿估价报告（编号：鹏信房估字【2025】第C529号）》，补偿金额为人民币3,550.80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105.00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27,962.55元。

5. 置业补助：根据《实施办法》第二十六条及《征收补偿方案》第二十条规定，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86,800.00元/平方米（详见《深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收补偿估价报告（编号：鹏信房估字【2025】第C529号）》），每平方米建筑面积价差为人民币29,127.00元，价差总计人民币2,585,603.79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。

上述第1、2、3、4、5项合计为人民币大写：柒佰捌拾肆万叁仟贰佰柒拾叁元叁角伍分（小写：7,843,273.35元），该费用在被征收人选择本项补偿方式签订《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，按被征收房屋建筑面积

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回迁。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。按被征收房屋建筑面积1:1.2的标准，应当回迁的房屋建筑面积为106.52平方米；按被征收房屋套内建筑面积1:1的标准，应当回迁的房屋建筑面积根据实际回迁的房屋套内面积对应的建筑面积确定。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应当回迁的房屋建筑面积的，超出面积部分以产权调换房屋市场评估价格结算差价。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。产权调换后回迁房位于《[河套深港科技创新合作区深圳园区]法定图则FT04-09-01-01地块详细蓝图》确定的开发建设用地范围内。

2. 室内自行装修装饰费补偿：按被征收房屋建筑面积以人民币1,200.00元/平方米的标准补偿，补偿金额为人民币106,524.00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，根据《深圳市福田区裕亨花园土地整备项目房屋征收补偿估价报告（编号：鹏信房估字【2025】第C529号）》，补偿金额为人民币7,101.60元。

4. 临时安置费补偿：本次房屋征收不提供周转房。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以人民币105.00元/平方米每月的标准，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55,925.10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。

上述第2、3项及第4项的首期款合计为人民币大写：壹拾陆万玖仟伍佰伍拾元柒角（小写：169,550.70元）。该费用在被征收人选择本项补偿方式签订《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10个工作日内被征收人自行到深圳市福田区住房和建设局（地址：深圳市福田区新沙路2号国防大厦615，联系人：李工，电话：0755-83178793）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，补偿款由深圳市福田区住房建设和土地整备事务中心无息代管。

三、自本决定书送达之日起20个自然日内，被征收人应当将被征收房屋腾空，并移交深圳市福田区住房和建设局。

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

2026 年 1 月 17 日