

福府征补决〔2026〕45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：深圳市福田区上步商业大厦南座702所有权人

被征收房屋地址：深圳市福田区上步商业大厦南座702

因公共利益需要，征收人于2025年12月25日作出《深圳市福田区福田街道华强南西片区城市更新单元项目房屋征收决定书》（福府征决〔2025〕2号），决定对《福田区福田街道华强南西片区城市更新单元规划》（深规土〔2015〕99号）确定的福田区福田街道华强南西片区城市更新单元范围内的未签约房屋实施征收（国有土地使用权同时收回）。被征收房屋深圳市福田区上步商业大厦南座702位于征收范围内，该房屋建筑面积为97.08平方米、

套内建筑面积84.28平方米，房屋性质为非市场商品房，房屋用途为住宅。

因被征收房屋未办理不动产登记且所有权人不明确，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）第四十六条及《深圳市福田区福田街道华强南西片区城市更新单元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. 被征收房屋本体价值补偿：根据《深圳市福田区福田街道华强南西片区城市更新单元房屋征收项目征收补偿估价报告》（编号：深英评字(2026)第HQZZQ-021号），被征收房屋评估单价为49,294元/平方米，被征收房屋的评估总价值为人民币4,785,462元（该评估价值为假设完全产权条件下的公开市场价值，含假定已经取得的合法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元/平方米的标准补偿，补偿金额为人民币116,496元。

3. 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，补偿金额为人民币3,883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以人民币80元/平方米/月的标准，给予被征收人3个月临时安置费补偿，补偿金额为人民币23,299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342号）第二十六条，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。因被征收房屋属于非市场商品房且未办理不动产登记，权利人须向主管部门申请核定办理市场商品房应缴纳的金额，再扣减应缴纳金额才能得出被征收房屋的货币补偿价格以及置业补助。因被征收房屋尚未核定应缴纳金额，待被征收房屋核算应缴纳金额后再另行评估并确定货币补偿价格以及置业补助。

上述1、2、3、4项合计人民币4,929,140元（大写：人民币肆佰玖拾贰万玖仟壹佰肆拾元整）。因被征收房屋属于非市场商品房且未办理不动产登记，权利人须向主管部门核定办理市场商品房应缴纳的金额，扣减应缴纳金额才能得出被征收房屋的货币补偿总额（含置业补助）。因被征收房屋尚未核算应缴纳金额；待被征收房屋核算应缴纳金额后再另行评估并确定补偿总额（含置业补助）。

（二）选择产权调换方式，补偿内容如下：

1. 被征收房屋产权调换面积：根据《征收补偿方案》的规定，按被征收房屋建筑面积1：1.2或套内建筑面积1：1的标准予以产

权调换，应当回迁的房屋建筑面积为116.50平方米或套内建筑面积为84.28平方米。被征收人根据选房方案选房，产权调换房屋建筑面积超出或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。产权调换后回迁房位于《福田区福田街道华强南西片区城市更新单元规划》确定的开发建设用地范围内。

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相应限制。符合相关规定的，被征收人可以补交规定差价后转为商品性质。

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元/平方米的标准补偿，补偿金额为人民币116,496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以人民币40元/平方米的标准补偿，补偿金额为人民币7,766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80元/平方米/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46,598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170,860元（大写：壹拾柒万零捌佰陆拾元整）。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》并提供身份证明文件、房产证明文件、银行卡等相关付款必要资料后，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深圳市福田区住房和城乡建设土地整备事务中心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。

联系地址：深圳市福田区新沙路2号国防大厦705，联系人：李工，电话：0755—83589275，联系时间：周一至周五上午9：00—12：00、下午14：00—18：00，法定节假日除外。

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和城乡建设土地整备事务中心无息代管。

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，并移交深圳市福田区住房和城乡建设土地整备事务中心。

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。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在本决定书规定的期限内又不搬迁的，征收

人将依法申请人民法院强制执行。

深圳市福田区人民政府

2026 年 8 月 6 日