

# 深圳市城市轨道交通 15 号线（同乐车辆段） 项目房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

为顺利开展深圳市城市轨道交通 15 号线（同乐车辆段）项目（下称“本项目”）的房屋征收与补偿工作，规范房屋征收行为，维护被征收人的合法权益，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）等有关法律法规及政策文件，结合本项目实际情况，制定本方案。

## 第一章 总则

### 第一条【房屋征收范围】

根据《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 440305202300016 号）、《深圳市 2024 年度土地整备计划》，结合《深圳市城市轨道交通 15 号线（同乐车辆段）项目房屋征收提示》，确定将位于南头街道兴业工业区的 A5 栋房屋纳入本次征收范围。宗地号为 T503-0033，宗地面积为 2,890 平方米，宗地证载用途为工业仓储用地，征收范围详见附件；本项目不涉及历史风貌区、历史建筑、历史风貌区线索、历史建筑线索、不可移动文物等历史文化资源及古树名木。

## **第二条【房屋征收主体、征收部门和实施单位】**

房屋征收主体：深圳市南山区人民政府

房屋征收部门：深圳市南山区城市更新和土地整备局

房屋征收实施单位：深圳市南山区南头街道办事处

## **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）室内自行装修装饰的补偿；

（三）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（四）《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）规定的其他应补偿内容。

## **第四条【补偿方式】**

除《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》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没收的历史遗留违法建筑，不予补偿，但符合《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定情形需予以补偿的除外。

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) 以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更  
手续；

(六) 其他不当增加补偿费用的行为。

### **第六条【项目补偿费用概算】**

项目费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算，总金额  
以项目立项安排资金为准，保障项目所需费用充足。

### **第七条【价值时点】**

被征收房屋价值的价值时点为房屋征收决定公告之日。

## **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【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，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）第五章的规定进行测绘。

### **第三章 签约期限、奖励及相关补偿**

#### **第十条【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南山区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

#### **第十一条【签约奖励】**

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、移交房屋的，奖励总金额不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的5%。

#### **第十二条【临时建筑、构筑（附属）物】**

对房屋以外的构筑物、其他附着物等货币补偿的金额，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构以重置价评估确定。

### **第十三条【室内自行装修装饰费补偿】**

被征收房屋室内自行装修装饰费补偿,由征收当事人协商确定;协商不成的,按照评估确定的重置成新价给予补偿。

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,房屋征收实施单位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。

### **第十四条【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) 厂房搬迁费标准为 40 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搬迁费用进行评估。

### **第十五条【临时安置费补偿】**

实行货币补偿的,给予 3 个月市场租金的临时安置费。

### **第十六条【其他补偿补助】**

擅自改为经营性用途的适当补偿、停产停业补偿费等《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)规定执行。

## **第四章 附 则**

### **第十七条【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,

征收纠纷的处理等事项，以及本方案未明确的其他情形，按照《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）及相关规定执行。

### **第十八条【资金账户】**

资金账户信息如下：

账户名：深圳市南山区南头街道办事处；

账号：41013400040044874；

开户行：中国农业银行深圳南新路支行。

### **第十九条【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止自行失效。

### **第二十条【方案解释】**

本方案由房屋征收部门负责解释。

附件：深圳市城市轨道交通 15 号线（同乐车辆段）项目房屋征收范围图

附件

