

深圳市南山区阜外深圳医院三期项目房屋征收补偿方案

为顺利开展深圳市南山区阜外深圳医院三期项目（以下简称本项目）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》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77 号）、《深圳经济特区高新技术产业园区条例》、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 292 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

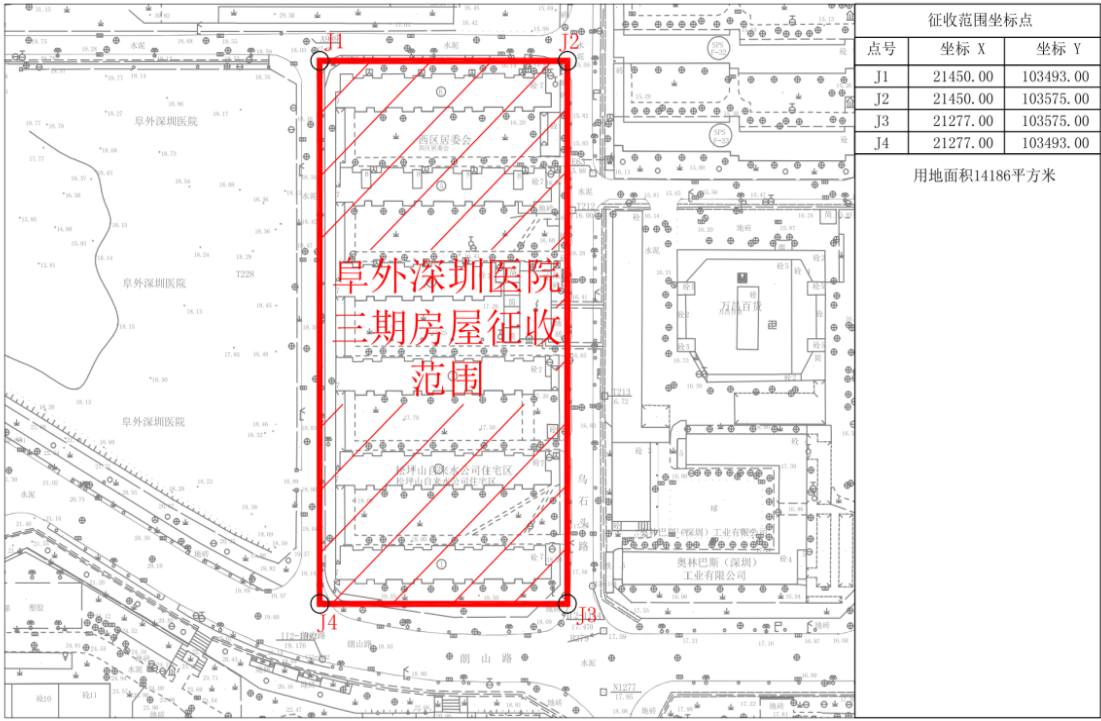
第一条 【房屋征收当事人】

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：深圳市南山区西丽街道办事处
被征收人：本项目范围内房屋的所有权人

第二条 【房屋征收范围】

深圳市南山区阜外深圳医院三期项目房屋征收范围东至乌石头路，北至朗祥二路，西至阜外深圳医院，南至朗山路（详见下图），征收范围的土地面积共：14186.48 m²，征收房屋建筑面积共：27855.52 m²。其中，松坪水居住宅楼 1-2 栋 112 套、东部集团松坪山住宅楼 3-6 栋 210 套，共计：322 套。

南山区阜外深圳医院三期房屋征收范围图



第三条 【征收补偿内容】

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内容包括：

- （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）》（市政府令第 292 号）规定的其他可补偿内容。

第四条 【征收补偿方式】

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。

第五条 【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，总金额以项目立项安排资金为准，保障项目所需费用充足。

第六条 【价值时点】

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋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

第七条 【产权调换】

（一）被征收人选择产权调换的，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。

（二）产权调换房屋位置

期房，位于宗地 T401-0073 范围内,宗地东侧为华瀚科技大厦，北至高新北三道，南至朗山路，西侧为深粮集团物联网产业应用示范基地。

现房，龙华区爱心家园（位于龙华区观澜观光路与平安路交汇处）、龙华区招商锦绣观园（位于龙华区观澜街道茜坑水库旁）、龙华区茗语华苑（龙华区观澜街道黎光社区黎康路）、光明区锦鸿花园（光明区公明街道南环大道和芳园路交汇处）、龙岗区香林世纪华府（位于龙岗区坪地街道龙岭南路）、龙岗区正大时代华庭（位于龙岗区横岗街道埔园路）等小区，均为非商品性质住宅房屋。

（三）产权调换原则

被征收房屋产权性质为市场商品房的，以商品性质期房进行产权调换；被征收房屋产权性质为非商品性质住宅房屋的，以非商品性质期房或非商品性质现房进行产权调换。

被征收人选择产权调换的，同一被征收人位于本项目范围的所有同类房屋应合并计算，选房总建筑面积（或套内建筑面积）与应补偿总建筑面积（或套内建筑面积）相当。

被征收人选择期房进行产权调换的，产权调换房屋对照下表执行，产权调换房屋的建筑面积最终以房屋竣工测绘报告为准。

被征收房屋与产权调换房屋（期房）对应表

序号	被征收房屋	对应的产权调换房屋（期房）	
	证载建筑面积（m²）	规划建筑面积（m²）	户型
1	76.22-77.90	约 93.48	三房
2	87.13-87.94	约 105.53	三房
3	91.57-92.39	约 110.87	三房或四房

（四）产权调换房屋的数量

按照产权调换标准计算的面积提供相应数量安置房。

（五）产权调换房屋性质

被征收房屋产权性质为市场商品房的，产权调换房屋仍为市场商品房，办理市场商品房产权证书；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。

（六）被征收房屋与产权调换房屋之间的差价结算规定

产权调换房屋总建筑面积（或套内建筑面积）超过应补偿总建筑面积（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；产权调换房屋总建筑面积（或套内建筑面积）小于应补偿总建筑面积（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；被征收房屋市场评估价格高于产权调换房屋市场评估价格的，以市场评估价的差额结算差价。被征收房屋价格与产权调换房屋价格，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

第八条 【货币补偿】

（一）选择货币补偿的，对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。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。

（二）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同类产权性质的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。

第九条 【房屋面积与用途认定】

（一）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。

（二）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。

（三）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）》（市政府令第 292 号）第五章的规定进行测绘。

第三章 相关补偿补助及奖励

第十条 【室内自行装修装饰费】

（一）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。

（二）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。

第十一条 【搬迁费】

（一）选择货币补偿的，以被征收房屋的建筑面积为计算依据，在被征收人按约定时间搬出时，按 40 元/平方米的标准支付给被征收人；选择产权调换的，在被征收人按约定时间搬出时，按二次搬迁的标准，即按 80 元/平方米支付给被征收人。

（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。

第十二条 【临时安置费】

被征收的住宅房屋，临时安置费以被征收房屋的建筑面积为计算依据，搬迁启动后的第一年，按 90 元/平方米·月的标准给予补偿，搬迁启动满一周年起，调整为 95 元/平方米·月的标准给予补偿，之后逐年递增 5 元/平方米·月。

（一）以期房进行产权调换的，由被征收人自行安排住处临时过渡，临时安置费计算期限自被征收人按期搬出被征收房屋，并将房屋及房地产权证书、委托书等产权注销所需相关资料移交房屋征收部门之日起（至当月底满 15 天按一个月计；不满 15 天按半个月计）至产权调换房屋交付使用之日止，另增加三个月的装修期临时安置费。过渡期限从房屋征收补偿协议签订后的搬迁之日起按照 36 个月计算。

（二）因征收人的责任，延长过渡期限的，应当自逾期之月起增发临时安置费，逾期 1 至 3 个月时按最初逾期前一个月的临时安置费标准增发 50%，逾期 4 至 8 个月时按最初逾期前一个月的临时安置费标准增发 70%，逾期 9 个月以上时按最初逾期前一个月的临时安置费标准增发 100%。

（三）以现房进行产权调换的，按 90 元/平方米·月的标准，给予被征收人 3 个月的临时安置费。

（四）选择货币补偿的，按 90 元/平方米·月的标准，给予被征收人 3 个月的临时安置费。

第十三条 【停产、停业补偿费】

经房屋征收部门核实，因征收引起停产停业的，能提供与房屋征收决定发布日期间隔 3 个月以上时间有登记、备案凭证的出租住宅房屋，按同类房屋市场租金给予 6 个月的一次性租赁经营损失补偿。无登记、备案凭证的出租住宅房屋，不给予租赁经营损失补偿。

第十四条 【签约、腾空奖励】

（一）签约奖励

被征收人在本方案规定的签约期限内签约，房屋征收部门可以根据其签约时间和配合程度给予奖励。

自房屋征收决定公告之日起 30 日内（含 30 日）完成签约的，给予被征收人 10 万元/套奖励，逾期不予奖励。

（二）腾空奖励

被征收人按征收补偿协议约定期限腾空被征收房屋，并将被征收房屋及房地产权证书、委托书等产权注销所需相关资料移交房屋征收部门的，一次性给予被征收人 1 万元/套奖励；超出征收补偿协议约定期限腾空的不给予奖励。

第十五条 【签约期限】

签约期限：本项目签约期限为房屋征收决定公告之日起 30 日内（含 30 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深圳市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。

第四章 附则

第十六条 【房屋征收补偿费用账户】

开户银行： 国家金库深圳分库

户 名： 南山区财政库款

账 号： 380100000003271005

第十七条 【其它相关问题的处理】

（一）符合住房保障条件的被征收人可以申请住房保障

征收个人住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，被征收房屋不记录为住房保障申请条件中的自有住房，被征收人符合《深圳市保障性住房条例》规定的住房保障条件的，可以依法申请住房保障。

（二）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。

（三）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。

（四）未达成补偿协议及不履行补偿决定的处理

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的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的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的辖区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当包括补偿方式、被征收房屋补偿金额、用于产权调换房屋的地点、面积和房地产评估价格、搬迁费、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式、过渡期限以及补偿费用支付期限等事项。

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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由深圳市南山区人民政府依法向人民法院申请强制执行。

（五）无法评估、测绘的处理

因被征收人不同意评估、测绘机构进场等原因导致房屋征收的评估、测绘无法正常进行的，房屋征收部门应当依法进行证据保全后，会同依照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）确定的评估、测绘机构以实测占地面积、目测房屋层数等合理方式估定相关评估、测绘参数，以相关参数作为房屋征收的评估、测绘工作依据，最终确定被征收房屋补偿金额并作出房屋征收补偿决定，有类似被征收房屋的也可以比照类似被征收房屋的补偿金额予以确定。

（六）评估报告异议的处理方法

被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，房屋征收评估机构应当作出解释说明。被征收人或房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房屋征收评估机构书面申请复核评估。

原房屋征收评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

被征收人或者房屋征收部门对房屋征收评估机构的复核结果仍有异议的，可以自收到复核结果之日起10日内，向评估专家委员会申请技术鉴定。

评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内对申请进行审查，同意受理的应当指派3人以上单数成员组成鉴定组承担鉴定工作，不同意受理的应当书面答复鉴定申请人。鉴定组组成人员中房地产（土地、资产）估价师应当超过半数。

第十八条 【法律责任】

政府、相关部门及其工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行职责或者不正确履行职责的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；造成损失的，依法承担赔偿责任。

贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，并依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；造成损失的，依法承担赔偿责任。

采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法追究行政责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，造成损失的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

违反《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）有关规定，不当增加房屋征收补偿费用同时涉及其他违法行为的，依法给予行政处罚，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第十九条 【方案的解释】

深圳市南山区城市更新和土地整备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。

第二十条 【生效与终止】

本方案自发布之日起生效，本次征收与补偿完毕之日终止。