

# 深圳市南山区人民政府

深南府函〔2024〕381号

## 深圳市南山区人民政府房屋征收补偿决定书

征收人：深圳市南山区人民政府

负责人：李小宁，职务：区长

住所：深圳市南山区桃园路2号

被征收人：蔡鹤群

身份证号码：440521\*\*\*\*\*1638

住址：广东省深圳市南山区南光路南苑新村东区03栋701

因深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新项目需要，征收人于2024年7月8日作出《深圳市南山区人民政府房屋征收决定书》（深南府函〔2024〕150号）（下称《征收决定》），决定依法征收被征收人蔡鹤群所有的深圳市南山区南光路东区南苑新村东区03栋701房屋（深房地字第4000040326号）（国有土地使用权依法收回），该房屋建筑面积为86.80平方米，房屋性质为商品房，房屋用途为住宅。

因被征收人未能在规定的签约期限内与房屋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》（国务院令第590号）第二十六条、《深圳经济特区城市更新条例》

(深圳市第六届人大常委会公告第 228 号) 第三十六条、《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(市政府令第 342 号) 第四十六条及《深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收补偿方案》(下称《征收补偿方案》), 作出如下补偿决定:

一、对被征收人蔡鹤群的被征收房屋(下称“被征收房屋”)给予货币补偿或产权调换的方式进行补偿, 具体补偿方式由被征收人选定。

(一) 选择货币补偿方式的, 补偿内容如下:

1. 根据《房屋征收估价报告》(编号: 深尊量行评字第[2024](G)ZS08006 号), 被征收房屋评估单价为人民币 60180 元/平方米, 被征收房屋价值的补偿金额为人民币 5223624 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计算, 以人民币 1000 元/平方米作为补偿标准, 补偿金额为人民币 86800 元。

3. 搬迁费补偿: 按被征收房屋建筑面积计算, 以人民币 40 元/平方米作为补偿标准, 补偿金额为人民币 3472 元。

4. 临时安置费补偿: 按照评估机构依法评估确定的市场租金标准人民币 90 元/平方米·月, 按被征收房屋建筑面积计算, 给予被征收人 3 个月临时安置费补偿, 补偿金额为人民币 23436 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人民币 89300 元/平方米,每平方米建筑面积价差为人民币 29120 元,价差总计人民币 2527616 元,现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 5 项合计人民币大写:柒佰捌拾陆万肆仟玖佰肆拾捌元整(小写:7864948 元)。

(二) 选择产权调换方式的,补偿内容如下:

1. 根据《征收补偿方案》的标准,按被征收房屋证载建筑面积 1:1.2,或按被征收房屋的套内建筑面积 1:1 予以产权调换,应当回迁的房屋建筑面积为 104.16 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(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。产权调换后回迁房位于南山区南头街道南苑新村城市更新单元范围内。

以非商品性质住宅房屋进行房屋产权调换的,产权调换房屋的产权仍受相应限制。

2. 室内自行装修装饰费补偿:按被征收房屋建筑面积计算,以人民币 1000 元/平方米作为补偿标准,补偿金额为人民币 86800 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计算,以人民币 40 元/平方米作为补偿标准,补偿金额为人民币 6944 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被征收房屋移交之日至产权调换房屋交付使用之日。过渡期内,按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 90 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 3 个月支付一次,即每次支付人民币 23436 元。最后一期不足 3 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。

过渡期限根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(市政府令第 342 号)自搬迁之日起按照 36 个月计算。因征收人责任,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 个月时按原临时安置费标准增发 50%,逾期 4-8 个月时按原临时安置费标准增发 70%,逾期 9 个月以上时按原临时安置费标准增发 100%。

上述 2、3 项及第 4 项的首期款合计为人民币大写:壹拾壹万柒仟壹佰捌拾元整(小写:117180 元)。

二、被征收人蔡鹤群自本决定书公告之日起 20 个工作日内自行到南山区南头街道南苑新村项目行政征收办公室(地址:深圳市南山区南光路 105 号南苑新村,联系人:王工,电话:18476997029)选择补偿方式,相应补偿费用在被征收人提供身份证明文件、房产证明文件、银行卡等相关付款必要资料后,按

约定一次性支付。

若被征收人未在规定的时间内选择补偿方式并签订《房屋征收补偿安置确认书》，即视为同意按照前述货币方式予以补偿，由南山区城市更新和土地整备局和南头街道办委托公证处提存。

三、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。



公开方式：主动公开