

深圳市南山区南山街道北头村城市更新单元 一期房屋征收项目房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

为维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，规范开展深圳市南山区南山街道北头村城市更新单元一期房屋征收项目（以下简称“本项目”）的房屋征收与补偿工作，保障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）、《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市第六届人民代表大会常务委员会公告第228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）、《关于规范城市更新实施工作的若干意见》（深建规〔2025〕4号）及相关法律法规，结合项目实际情况，制定深圳市南山区南山街道北头村城市更新单元一期房屋征收项目房屋征收补偿方案（以下简称“本方案”）。

第一章 总则

第一条 房屋征收范围

深圳市南山区南山街道北头村城市更新单元一期房屋征收项目范围内的未签约部分房屋纳入本次征收范围，详见附件。

第二条 房屋征收主体

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：深圳市南山区南山街道办事处

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）被征收房屋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）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；

（五）《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

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、产权调换或房票安置中的一种、两种或三种相结合的补偿方式。除《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

房屋征收决定公告之前，已签约的房屋不再作为征收对象。

对经规划土地监察机构审查属于依法应当拆除或者没收的违法建筑，不予补偿。

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）除婚姻、出生、回国、军人退伍转业、刑满释放等必须办理户口迁入、分户之外的其他户口迁入和分户；

（六）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；

（七）其他不当增加补偿费用的行为。

第六条 项目补偿费用概算

结合房屋征收预算方案，项目补偿费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算，由区财政部门保障项目所需费用。

第七条 价值时点

被征收房屋价值评估的价值时点为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋价值的价值时点与被征收房屋价值的价值时点一致。

第二章 房屋征收补偿方式及标准

第八条 货币补偿

住宅类房屋的被征收人选择货币补偿的，按以下方式确定补偿价格：

（一）商品性质住宅房屋

对商品性质住宅房屋的补偿，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

（二）非商品性质住宅房屋

对非商品性质住宅房屋的补偿，以具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定的价格或市房屋征收部门发布的房屋征收补偿基准价格计算的价格，并根据《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）及附件《深圳市房屋征收补偿规则》进行评估确定。

（三）未经产权登记住宅房屋

对未经产权登记住宅房屋的补偿，以具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定的价格或市房屋征收部门发布的房屋征收补偿基准价格计算的价格，并根据《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）及附件《深圳市房屋征收补偿规则》进行评估确定。

（四）其他

征收非住宅房屋以及房屋以外的构筑物、其他附着物等按照评估价格进行货币补偿。

第九条 产权调换

（一）商品性质住宅房屋

按被征收房屋记载的建筑面积1:1.2予以产权调换，或按被征收房屋记载的套内建筑面积1:1予以产权调换。房屋建筑面积（包括套内建筑面积）无法认定的，按本方案第十一条的规定处理。

（二）非商品性质住宅房屋

对于已合法取得非商品性质房地产权利证书的住宅房屋，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）及其配套政策进行补偿。

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。

（三）经处理取得的非商品性质住宅房屋

根据《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》（以下简称“两规”）、《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称“《决定》”）及其配套政策处理取得非商品性质房地产权证书的住宅房屋，以住宅房屋的房地产权证书为产权调换基本单位，按照下列规定进行补偿：

1. 符合原村民非商品住宅建设用地标准的，不超过建筑面积

480平方米的部分给予产权调换，超出部分按照《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）及附件有关规定给予货币补偿。所建房屋建筑面积未达到480平方米的，可按照建筑面积480平方米给予产权调换，差额部分面积由被征收人按产权调换房屋的成本价购足。

2. 被征收人为非原村民的，不超过建筑面积150平方米的部分给予产权调换。超出部分按照《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）及附件有关规定给予货币补偿。

（四）未经产权登记房屋

对于未经产权登记的房屋，属于《决定》第二条规定范围，尚未进行处理的，按照下列规定进行补偿：

1. 原村民所建的住宅类建筑，符合原村民非商品住宅建设用地标准的，不超过建筑面积480平方米的部分可参照本方案第九条第（三）款第1项的规定给予产权调换。

2. 原农村集体经济组织或者其继受单位为解决原村民居住问题统一建设的未经产权登记的住宅类建筑，或者以住宅为主的多种用途的建筑，经规划自然资源部门批准建设的部分，给予产权调换。

3. 非原村民所建住宅类建筑在缴纳《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）附件规定的罚款和地价后，以一户一栋为产权调换基本单位，参照本方案第

九条第（三）款第2项的规定给予产权调换。

第十条 房票安置

选择房票安置的，参照我市房票安置的相关政策执行。

第十一条 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，应当根据《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 产权调换的安置房概况

第十二条 安置房区位

安置房位于南山区南山街道北头村城市更新单元范围内。

第十三条 安置房数量

对符合本方案规定可以选择产权调换方式的被征收人，按照产权调换的标准提供相应数量安置房。

第十四条 套型面积

按本方案选择房屋产权调换的，被征收人应选择所提供的安置房源中面积与应安置面积最相近的套型，并按照本方案第十五条结算差价。

第十五条 产权调换方式面积结差

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。

第四章 签约期限、奖励补助及其他补偿

第十六条 签约期限

本项目签约期限为房屋征收决定公告之日起70个自然日内（含70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。

第十七条 搬迁奖励

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、移交房屋及交付产权注销相关资料的，参照《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) 相关规定并结合项目实际执行, 分不同情况给予不同的奖励。具体参照下列奖励方法:

(一) 在房屋征收决定公告之日起30个自然日内(含30日)完成签约并在补偿协议约定时限内腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的, 按被征收房屋建筑面积500元/平方米给予奖励。

(二) 在房屋征收决定公告之日起31个自然日至60个自然日内(含60日)完成签约并在补偿协议约定时限内腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的, 按被征收房屋建筑面积300元/平方米给予奖励。

(三) 在房屋征收决定公告之日起60个自然日后完成签约的, 不给予奖励。

第十八条 室内自行装修装饰费补偿

室内自行装修装饰按被征收房屋建筑面积计算, 以1000元/平方米的标准进行补偿, 被征收人有异议的提出评估申请后, 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1000元/平方米, 均以评估结果为标准进行补偿。

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。

第十九条 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）住宅、办公类房屋搬迁费标准为40元/平方米，商业类房屋搬迁费标准为60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。

（三）征收住宅，房屋征收部门以期房产权调换或者经征收人认可需要二次搬迁的，给予两次搬迁费用，并一次付清。

第二十条 临时安置费

实行产权调换的住宅房屋部分，被征收人自行安排过渡期的周转房，过渡期内的临时安置费以被征收房屋的建筑面积计算，在移交房屋及交付产权注销相关资料后，参照同类房屋市场租金按期支付临时安置费，市场租金由后续经选定的具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

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，另外再加3个月装修期临时安置费。被征收人使用征收人提供的周转房的，征收人不支付临时安置费。

实行货币补偿的，给予3个月市场租金的临时安置费。

过渡期限参照《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）相关规定执行。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%。

第二十一条 停产、停业补偿费

因征收引起的停产、停业的补偿费，被征收人能提供与征收决定发布日期间隔3个月以上时间有登记、备案凭证的房屋租赁合同的住宅房屋，按市场租金给予6个月的一次性租赁经营损失补偿。无登记、备案凭证的房屋租赁合同的出租住宅房屋，不予租赁经营损失补偿。

第二十二条 其他补偿补助

如有擅自改为经营性用途的适当补偿、置业补助等符合《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，补偿标准参照《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）规定执行。

第五章 附则

第二十三条 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《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。

第二十四条 资金账户

本项目资金由区财政统筹安排，资金账户信息如下：

账户名1：深圳市南山区城市更新和土地整备局；

账 号1：4425 0100 0023 0808 7777；

开户行1：中国建设银行股份有限公司深圳科苑支行。

账户名2：深圳市南山区南山街道办事处；

账 号2：4101 4000 0400 3467 4；

开户行2：中国农业银行深圳环新支行。

第二十五条 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。

第二十六条 未尽事宜

房屋征收部门负责本方案的解释，本方案未尽事宜及特殊个案，由房屋征收部门按照相关法律、法规、规章规定报南山区人民政府研究后处理。

附件：深圳市南山区南山街道北头村城市更新单元一期房屋
征收项目房屋征收范围图

附件

深圳市南山区南山街道北头村城市更新单元一期房屋征收项目 房屋征收范围图

