

附件 2

科教大道（南山路至红海大道段）项目 鲒门片区国有土地上房屋 征收补偿方案

为顺利开展科教大道（南山路至红海大道段）项目鲒门片区（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），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），以及《深圳市深汕特别合作区房屋征收拆迁补偿安置工作方案》（深汕办函〔2020〕29 号）等有关法律法规及政策文件，结合深汕及本项目实际情况，制定《科教大道（南山路至红海大道段）项目鲒门片区国有土地上房屋征收补偿方案》（以下简称《补偿方案》）。

一、适用范围

《补偿方案》适用于科教大道（南山路至红海大道段）项目鲒门片区土地整备范围内国有土地上的被征收房屋，详见附图。

二、房屋征收部门和实施单位

深圳市深汕特别合作区土地整备局是本项目的房屋征收部门。

深圳市深汕特别合作区鲒门办事处是本项目的房屋征收实施单位，负责征收补偿工作具体事宜。

三、征收补偿内容

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）其他补偿

1. 临时建筑、构筑（附属）物及其他地上附着物补偿；

2. 室内自行装修装饰费补偿；

3. 因征收房屋造成的搬迁、停产停业、自行改为经营性用途的补偿。

四、不予补偿范围

对经区查违部门审查属于依法应当拆除或者没收的历史遗留违法建筑，不予补偿。

自《补偿方案》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、装修房屋等；

（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的续建；

（四）在《补偿方案》发布之日起以后新签订的房屋租赁合同；

（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。

五、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，应当参照《深圳市深汕特别合作区房屋征收拆迁补偿安置工作方案》（深汕办函〔2020〕29号）相关规定进行测绘。

六、房屋征收补偿标准

本项目所涉及国有土地上的被征收房屋补偿方式为货币补偿，可以获得以下补偿：

（一）被征收房屋本体价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）的补偿

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。被征收房屋属于生产经营性及办公类房屋，取得合法用地、报建等相关手续的，按市场评估价给予货币补偿；具有合法用地手续，但缺少其他相关报建手续的，由房屋征收实施单位组织村委、村小组到现场核查房屋用途，核查结果经公示，

确认该房屋具有相应用途的，可按市场评估价给予货币补偿。

（二）临时建筑、构筑（附属）物及其他地上附着物补偿

临时建筑、构筑（附属）物及其他地上附着物，按评估确定的重置价给予货币补偿。本项目土地整备范围外受房屋拆除影响无独立存在价值的构筑（附属）物及其他配套设施，与土地整备范围内房屋属于同一被征收人的，经确权公示后可一并纳入补偿。

房前屋后零星种植的果树，根据实际清点数量，参照深汕特别合作区征地相关标准补偿；房前屋后零星种植的苗木按市场评估价补偿。

（三）室内自行装修装饰费

按照被征收房屋主体的房屋面积计算，住宅类房屋按 800 元/平方米、非住宅类房屋以及住宅类临时建筑房屋按 300 元/平方米的标准给予货币补偿。被征收人有异议的，可一次性提出书面申请，按照评估确定的重置成新价给予货币补偿。

（四）搬迁费

住宅类房屋按照被搬迁房屋主体的房屋面积计算，按照 40 元/平方米的标准给予货币补偿，每栋房屋不足 1000 元的，按 1000 元的标准补助。实行补偿的房屋，按以上标准给予一次搬迁费用，并一次性付清。被搬迁人有异议的，可一次性提出书面申请，按照评估确定的搬迁费给予货币补偿。

非住宅类房屋，按照评估确定的搬迁费给予货币补偿。

（五）停产停业补偿费

1. 能提供与征收决定发布日期间隔三个月以上工商营业执照或经营佐证的经营性房屋,根据被搬迁房屋的区位和使用性质,能依据完税证明提供利润标准的,给予六个月税后利润补偿;不能提供利润标准的,按上年度同行业月平均税后利润额计算或者按同类房屋市场租金,给予六个月的补偿;

2. 搬迁加油站等特许经营项目的房屋引起停产停业的,以经营期内税后平均利润或者行业平均税后利润为标准,许可证剩余期限超过 36 个月的,按 36 个月给予补偿;不足 36 个月的,按实际剩余月数给予补偿。

(六) 自行改为经营性用途的适当补偿费

征收产权性质为非经营性用途或者工业用途房屋,未经规划国土部门批准自行改为经营性用途,但已依法取得营业执照的,除按照原用途予以补偿外的适当补偿标准:

1. 能提供与征收决定发布日期间隔 3 年以上的工商营业执照的,补偿: $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{自行改动部分建筑面积} \times 36 \text{ 个月 (即 3 年)}$;

2. 能提供与征收决定发布日期间隔不到 3 年的工商营业执照的,补偿: $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{自行改动部分建筑面积} \times \text{间隔月份 (不足 1 个月的按 1 个月计算)}$ 。

(七) 一次性签约补助

被征收人在签约期限内签订补偿安置协议的,按被搬迁房屋

建筑面积，给予住宅类房屋 1200 元/平方米、非住宅类房屋以及住宅类临时建筑房屋 600 元/平方米的一次性签约补助。每栋房屋一次性签约补助最低 2 万元，最高 36 万元。

（八）限时搬迁补助

被征收人按照协议约定时间腾空被搬迁房屋、提交房地产权证书、委托书等产权注销所需相关资料，并将被搬迁房屋移交房屋搬迁部门的，按被搬迁房屋建筑面积给予 300 元/平方米的限时搬迁补助。每栋房屋限时搬迁补助最低 2 万元，最高 9 万元。

（九）签约期限

本项目签约期限为征收决定发布之日起 60 日内（含 60 日）。

七、其他相关问题的处理

（一）房地产权证书注销

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实施单位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。房屋征收实施单位应当及时向房地产登记机构办理注销手续。

（二）未达成补偿协议及不履行补偿决定的处理

房屋征收实施单位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确的，由房屋征收实施单位报请作出房屋征收决定的辖区政府作出补偿决定，同步报请辖区政府同意由土地行政主管部门作出国有土地

收回决定，并在房屋征收范围内予以公告。

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，由辖区政府依法向人民法院申请强制执行。

（三）无法评估、测绘的处理

因被征收人不同意评估、测绘机构进场等导致房屋征收的评估、测绘无法正常进行的，房屋征收实施单位应当依法进行证据保全后，会同依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 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，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。

（四）评估报告异议的处理方法

被征收人或者房屋征收实施单位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。被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，一次性提出并向房屋征收评估机构书面申请复核评估。

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。

八、法律责任

采取暴力、威胁等方式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《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 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。

九、方案的解释

本方案由深圳市深汕特别合作区土地整备局负责解释。

十、生效与终止

本方案自发布之日起生效，至本次征收与补偿完毕之日终止。