

# 深圳市盐田区人民政府

---

## 深圳市盐田区人民政府关于公开征求 《盐田区沙头角中学教师楼房屋征收补偿 方案（征求意见稿）》意见的通告

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，现将《盐田区沙头角中学教师楼房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《补偿方案》）予以公布，并征求社会公众意见。具体内容如下：

### 一、《补偿方案》公示地点

盐田区沙头角中学教师楼房屋征收项目范围内及深圳盐田政府在线网（<http://www.yantian.gov.cn/cn/#home>）。

### 二、《补偿方案》征求意见期

自2020年3月27日至2020年4月25日（共30日）。

### 三、《补偿方案》意见反馈方式

（一）书面方式请递交或邮寄至盐田区城市更新和土地整备局（盐田区土地整备事务中心）。地址：盐田区东和路人福大厦3楼305，联系人：蔡景玲，联系方式：25361886。

接待时间：周一至周五，上午9:00-12:00，下午2:00-6:00。

（二）电子邮件请发送至：[jgbsfw@yantian.gov.cn](mailto:jgbsfw@yantian.gov.cn)。

---

#### 四、注意事项

（一）无论以何种方式提出意见和建议，均应当提供本人有效身份证明、委托代理证明和房屋权属证明等文件。

（二）以电子邮件方式反馈的，邮件标题应包含“反馈《盐田区沙头角中学教师楼房屋征收补偿方案（征求意见稿）》意见”。

（三）以邮寄方式反馈的，邮寄单上应写明“反馈《盐田区沙头角中学教师楼房屋征收补偿方案（征求意见稿）》意见”。

（四）超出征求意见期的意见和建议，不予采纳。

特此通告。

附件：盐田区沙头角中学教师楼房屋征收补偿方案（征求意见稿）

深圳市盐田区人民政府

2020年3月27日

附件

# 盐田区沙头角中学教师楼房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

## 第一章 总则

### 一、目的和依据

为保障沙头角中学扩建工程顺利实施,规范沙头角中学教师楼(以下简称“本项目”)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)、《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(市政府令第292号)及有关规定,结合本项目实际情况,制定深圳市盐田区沙头角中学教师楼房屋征收补偿方案(以下简称“本方案”)。

### 二、征收主体

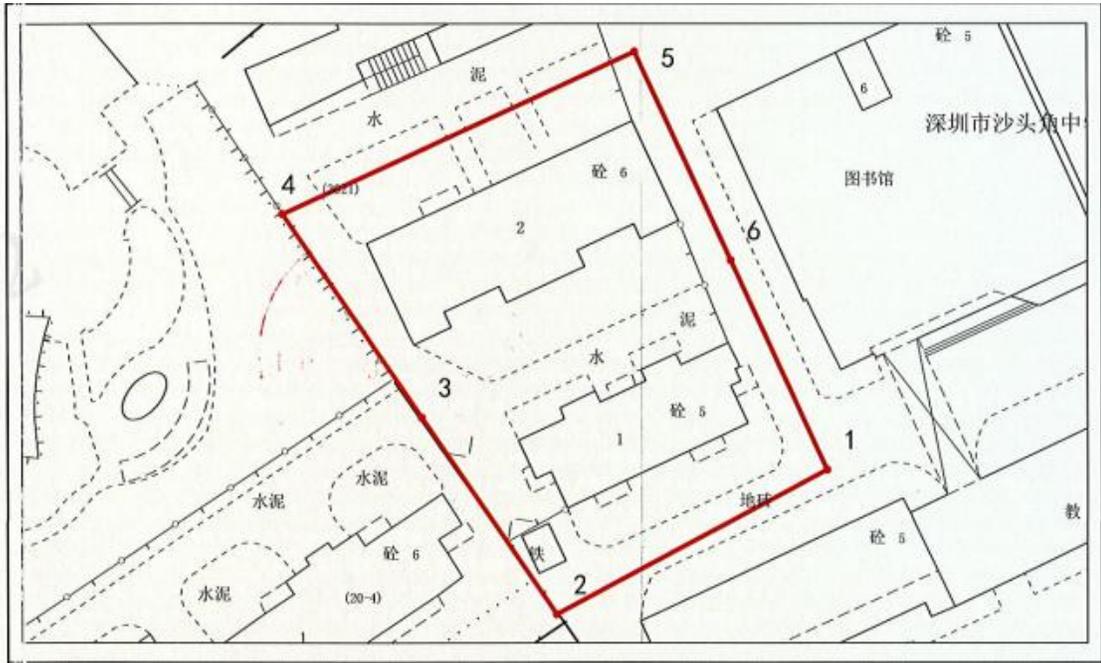
深圳市盐田区人民政府是本项目的征收主体。

深圳市盐田区城市更新和土地整备局是本项目的房屋征收部门。

深圳市盐田区土地整备事务中心是本项目的实施单位。

### 三、征收范围

沙头角中学旁边 J209-0024 及 J209-0011 两宗土地内的所有房屋(详见下图)。



#### 四、被征收人

J209-0024 及 J209-0011 两宗土地上房屋的所有权人。

#### 五、被征收房屋

本次征收范围为沙头角中学教师宿舍楼，房屋类型均为住宅，共计 2 栋 28 套房屋，其中 1 栋 10 套，2 栋 18 套。1 栋所有户型均为 88.75 平方米；2 栋除房号 103 为 86.42 平方米外，其余 01 户型 89.69 平方米，02 户型 85.78 平方米，03 户型 86.54 平方米。总建筑面积 2460 平方米，用地面积 1452 平方米。

## 第二章 房屋征收补偿方式及标准

### 一、货币补偿

被征收人可选择货币补偿，对商品性质房屋（红本）的补偿，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定被征收房屋价值。

## **二、产权调换**

被征收人可选择产权调换方式进行补偿，产权调换标准为按被征收房屋证载的建筑面积 1：1.2 调换应补偿建筑面积。

### **第三章 产权调换的安置房**

#### **一、位置**

深圳市盐田区沙头角中学教师宿舍楼房屋征收项目的安置房在盐田区第六期保障房（盐田区公检法及区委旧址二期改造项目安置房）3 号楼中进行调换安置，安置房统一分配建筑面积为 100.94 平方米的户型（以建成后实际测绘为准）。

#### **二、应补偿面积与安置房面积补差**

安置房少于应补偿建筑面积的，不足部分面积按安置房的市场评估价给予货币补偿。

产权调换获得的安置房，按市场商品房办理不动产权证。如原房屋属于市场商品房，办证涉及费用由征收实施部门承担；如原房屋属于非市场商品房，除安居房换证补差费用（以房改部门计算清单为准）按减半收取外，其它费用由征收实施部门承担。

产权调换获得的安置房，免交前 5 年物业管理费。

#### **三、选房方式**

安置房选房方式，本着“先签约先选房”的原则进行选房。

## **第四章 签约期限、奖励及相关补偿补助**

### **一、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盐田区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

### **二、提前搬迁奖励**

货币补偿方式：在本方案通过后正式发布签约公告之日起30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房屋权利人按原房产证载明的建筑面积给予300元/平方米的奖励。

产权调换方式：在本方案通过后正式发布签约公告之日起30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房屋权利人按原房产证载明的建筑面积给予300元/平方米的奖励。

### **三、室内自行装修装饰费补偿**

货币补偿方式：按原房产证载明的建筑面积，以600元/平方米的标准对房屋装修进行补偿，若房屋权利人对房屋装修标准有异议，可以由双方商定的评估机构进行评估确定。

产权调换方式：按原房产证载明的建筑面积，以 600 元/平方米的标准对房屋装修进行补偿，若房屋权利人对房屋装修标准有异议，可以由双方商定的评估机构进行评估确定。

#### **四、搬迁费补偿**

货币补偿方式：按原房产证载明的建筑面积，给予一次搬迁补偿，补偿标准为 40 元/平方米。

产权调换方式：按原房产证载明的建筑面积，给予二次搬迁补偿，补偿标准为每次 40 元/平方米。

#### **五、临时安置费补偿**

货币补偿方式：给予 3 个月装修期临时安置费补偿。补偿标准为 60 元/月·平方米。

产权调换方式：实行产权调换的房屋，安置费补偿自搬迁之日起至安置房屋交付使用之日止，另外再加 3 个月的装修期临时安置费补偿，补偿标准为 60 元/月·平方米。

#### **六、停产、停业补偿费**

被征收人能提供与本方案公布之日间隔 3 个月以上，有登记、备案凭证的房屋租赁合同的，按 60 元/平方米租金给予 6 个月的一次性租赁经营损失补偿。

### **第五章 附则**

#### **一、其他情形**

本项目涉及的相关公示、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）》（市政府令第292号）及相关规定执行。

## 二、名词解释

1. 签约启动之日：项目实施单位公告的正式启动签约日。
2. 搬迁启动之日：签约率达到100%，由项目实施单位公告的正式启动搬迁日。
3. 搬迁之日：项目实施单位发布搬迁公告且与被征收人签署《被征收房屋移交确认单》之日。
4. 市场评估价格：是指由符合规定的专业估价机构，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在综合分析影响房屋价格因素的基础上，估算和判定出的房屋在价值时点的客观合理价值。
5. 重置价：是指用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用全新状况下的价格；
6. 重置成新价：是指用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的正常价格。

## 三、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自行失效。

#### 四、本方案解释

房屋征收部门负责本方案的解释，本方案未尽事宜按照相关法律法规执行。

公开方式：主动公开