

附件：

**平盐铁路改造工程项目房屋征收
补偿方案
(征求意见稿)**

目录

一、总则	1
(一) 依据和目的	1
(二) 征收部门和征收实施单位	1
(三) 征收范围	1
(四) 被征收人	4
(五) 被征收房屋	4
二、房屋征收补偿方式及标准	6
(一) 补偿方式	6
(二) 补偿标准	7
三、签约期限	8
四、其他补偿、补助及奖励标准	8
(一) 构筑（附属）物及其他附着物补偿	8
(二) 室内自行装修装饰费	9
(三) 搬迁费补偿	9
(四) 临时安置费	10
(五) 停产、停业补偿费	10
(六) 奖励标准	10
五、补偿费用概算及账户	11
(一) 补偿费用概算	11
(二) 补偿费用账户	11
六、附则	11
(一) 其他情形	11
(二) 名词解释	11

一、总则

（一）依据和目的

根据《深圳市发展和改革委员会关于深圳平湖南至盐田港铁路改造工程项目核准的批复》（深发改核准〔2022〕14号）开展平盐铁路改造工程（盐田段）房屋征收工作。为规范房屋征收行为，维护被征收人的合法权益，保障项目顺利实施，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《深圳市人民政府关于印发征地安置补偿和土地置换若干规定（试行）的通知》、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》等相关规定并结合本项目的实际情况，制定平盐铁路改造工程项目房屋征收补偿方案（以下简称“本方案”）。

（二）征收部门和征收实施单位

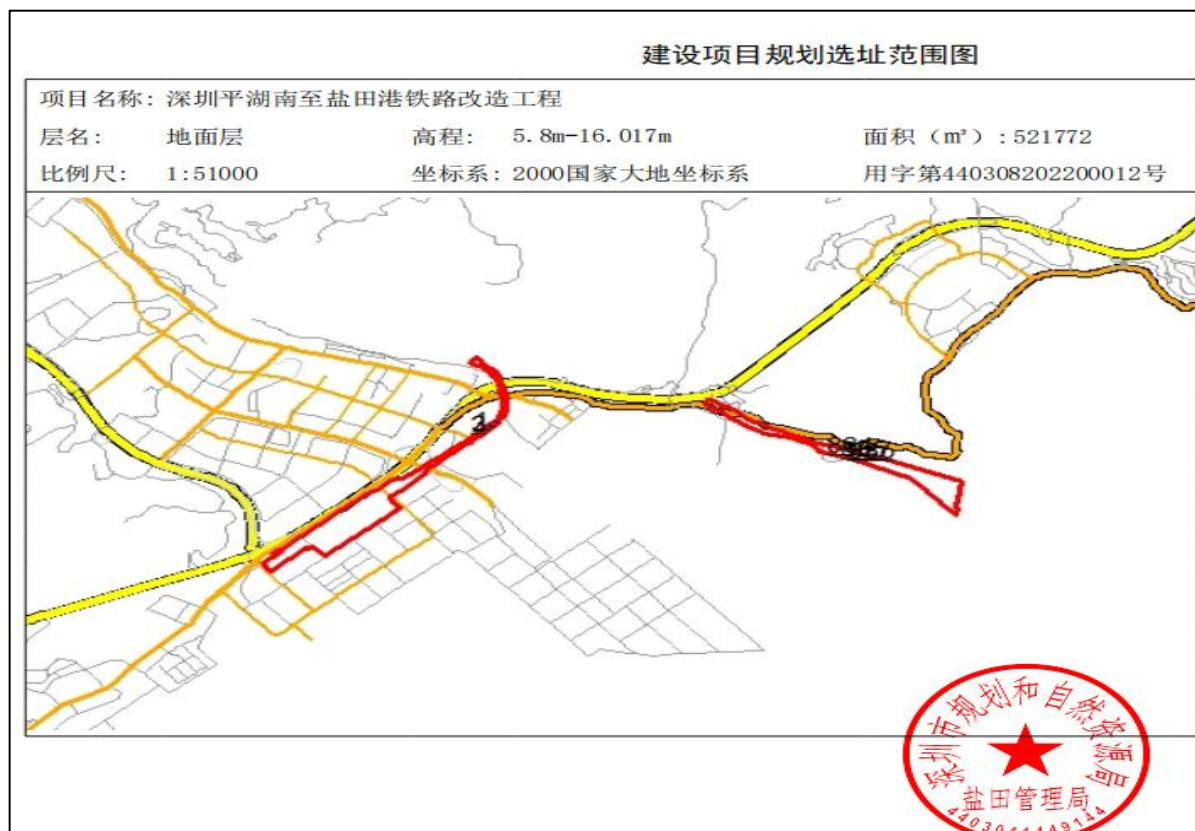
房屋征收主体：深圳市盐田区人民政府；

房屋征收部门：深圳市盐田区城市更新和土地整备局；

房屋征收实施单位：深圳市盐田区土地整备事务中心。

（三）征收范围

平盐铁路改造工程（盐田段）总用地面积 652631.6 平方米，土地用途为交通设施用地。平盐铁路改造工程起自广深铁路平湖南站，终点为深圳盐田港区。



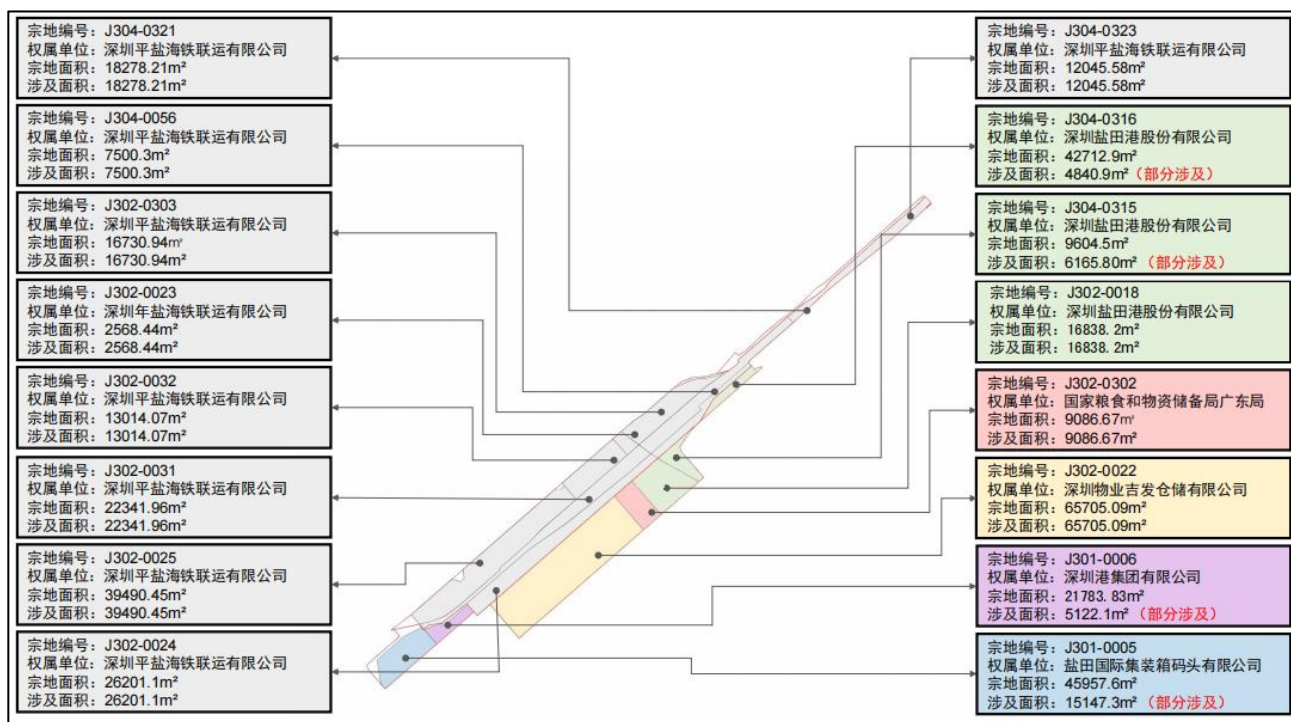
建设项目规划选址范围图



项目范围图

本项目涉及房屋征收的为中港区范围内共计 16 块宗地，总用地面积 281077.11 平方米。详见下表：

平盐铁路改造工程房屋征收地块权属信息汇总表					
序号	宗地号	宗地面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	权属单位	土地用途
1	J304-0321	18278.21	18278.21	深圳平盐海铁联运有限公司	铁路用地
2	J304-0056	7500.30	7500.30		铁路用地
3	J302-0303	16730.94	16730.94		铁路用地
4	J302-0023	2568.44	2568.44		港口用地
5	J302-0032	13014.07	13014.07		铁路用地
6	J302-0031	22341.96	22341.96		铁路用地
7	J302-0025	39490.45	39490.45		港口用地
8	J302-0024	26201.10	26201.10		港口用地
9	J304-0323	12045.58	12045.58		铁路用地
10	J304-0316	42712.90	4840.90	深圳市盐田港股份有限公司	仓储用地
11	J304-0315	9604.50	6165.80		仓储用地
12	J302-0018	16838.20	16838.20		仓储用地
13	J302-0302	9086.67	9086.67	国家粮食和物资储备局广东局	仓储用地
14	J302-0022	65705.09	65705.09	深圳物业吉发仓储有限公司	仓储用地
15	J301-0006	21783.83	5122.10	深圳港集团有限公司	仓储用地
16	J301-0005	45957.60	15147.30	盐田国际集装箱码头有限公司	港口用地
合计		369859.84	281077.11		



项目范围地块权属图

(四) 被征收人

本项目涉及被征收人有 6 家单位，分别为国家粮食和物资储备局广东局、深圳港集团有限公司、深圳盐田港股份有限公司、盐田国际集装箱码头有限公司、深圳平盐海铁联运有限公司、深圳物业吉发仓储有限公司。

(五) 被征收房屋

本次征收范围为中港区内的房屋，主要以仓储、办公功能为主，现状建筑物有 17 栋，建筑总楼层以 1-2 层为主，最高为 5 层，总建筑面积约 89477 平方米。临时建（构）筑物有 33 项，投影面积约 16575.66 平方米。现状建筑物如下表所示：

平盐铁路改造工程房屋征收地块现状建筑物汇总表

序号	建筑名称	建筑层数	建筑面积 (平方米)	建筑用途	权属单位	所在宗地
1	有信达仓库（1号仓）	1	5069.72	仓储	深圳平盐海铁联运有限公司	J302-0025
2	有信达办公楼	2	982.2	办公		
3	平盐安迅物流·港湘仓（2号仓）	1	2897.85	仓储		
4	平盐铁路办公楼（信号楼）	3	485.16	办公		
小计			9434.93	--	--	--
5	盐田港太谷勤辉仓库	1	18808.17	仓储	深圳物业吉发仓储有限公司	J302-0022
6	大谷仓办公楼	2	1774.35	办公		
7	深圳东港物流海关监管仓	1	4742.63	仓储		
8	盐田港中天元仓库	1	11035.01	仓储		
9	盐田港中天元仓库门卫室	2	260.45	仓储		
小计			36620.26	--	--	--
10	国家物资储备局深圳盐田港物流中心	5	2438.71	办公	国家粮食和物资储备局广东局	J302-0302
			16971.21	仓库		
11	国家物资储备局深圳盐田港物流中心门卫室	1	23.04	仓库		
小计			19432.96	--	--	--
12	盐田港出口货物监管1号仓库	1	15926.49	仓储	深圳市盐田港股份有限公司	J302-0018 J304-0315
13	进港三路9号东平房1	1	160.23	工业		J304-0316
14	进港三路9号东平房2	2	291.32	工业		
15	盐田港混凝土公司收发室	1	31.55	工业		
16	盐田港搅拌场厂房	1	294.96	工业		
17	盐田港搅拌站	1	7284.3	工业		
小计			23988.85	--	--	--
合计			89477	--	--	--



建筑物分布图

二、房屋征收补偿方式及标准

(一) 补偿方式

1、货币补偿

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第二十四条“房屋征收可以采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的补偿方式。除本办法及市政府另有规定外，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。”及第二十九条“征收原有公共基础设施或者公益事业用房，应当依照有关法律法规的规定和城市规划的要求予以重建；不能或者无需在原地重建的，按照原性质和规模予以异地重建或者按照重置价评估给予货币补偿。”

因此拟对本项目 J304-0321、J304-0056、J302-0303、J302-0023、J302-0032、J302-0031、J302-0025、J302-0024、J304-0323、J304-0316、J304-0315、J302-0018、J302-0022、J301-0001、J301-0005 宗地采

取货币补偿方式补偿。

2、产权调换

鉴于国家粮食和物资储备局广东局地上建筑为国家战备储备仓库，承担保障广东、海南两省粮食、能源安全核心职能，属于特殊的储备资源库。经与国家粮食和物资储备局广东局沟通了解其补偿意愿，因此拟对本项目 J302-0302 宗地采取产权调换方式补偿。

（二）补偿标准

1、货币补偿

由具有相应资质的房地产评估机构评估确定被征收房屋的市场价值。

2、产权调换

根据《市规划和自然资源局盐田管理局关于协助提供平盐铁路改造项目被征收房屋国储局深圳办事处安置地选址的复函》（深规划资源盐函〔2023〕231号），拟提供两块安置地块选址，一是[盐田港后方陆域地区(修编)]法定图则 YT02-01-15-01-01 地块，用地面积 13141 平方米，用地性质为仓储用地；二是[盐田港地区]法定图则 YT02-03&04-04-05 地块，用地面积 14618 平方米，规划用地性质为堆场用地。

土地按照等价值原则进行双评估结差：由具有相应资质的房地产评估机构评估被征收房屋所在宗地的市场评估价及安置地的市场评估价。被征收房屋所在宗地市场评估价超出安置地市场评估价的，超出部分由征收人给予被征收人货币补偿；安置地市场评估价超出等价

值部分的土地应当由被征收人按照市场评估价缴纳地价（参照《深圳市人民政府印发关于征地安置补偿和土地置换若干规定（试行）的通知》第十五条规定“土地置换应当遵循等价值置换的原则，置换后的用地功能可以与置换前的用地功能不一致。由于规划原因无法选定价值相当的地块进行置换，必须选择价值较大的地块进行置换的，所选地块的价值不得超出拟置换土地价值的 10%。超出等价值部分的土地应当按照市场评估价缴纳地价”）。

对被征收房屋宗地上建筑物以重置价评估确定补偿金额。

3、价值评估时点

本项目价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

三、签约期限

本项目签约期限为房屋征收决定公告发布之日起 90 日内（含 90 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房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

四、其他补偿、补助及奖励标准

（一）构筑（附属）物及其他附着物补偿

对房屋以外的构筑物、其他附着物等货币补偿的金额，由征收当事人协商确定；协商不成的，委托房地产价格评估机构以重置价评估确定。

（二）室内自行装修装饰费

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第三十二条“被征收房屋室内自行装修装饰费补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，按照评估确定的重置成新价给予补偿。”本项目室内自行装修装饰费补偿标准为**厂房类（含仓储）房屋**按被征收房屋建筑面积 400 元/平方米标准补偿、**办公类（仓储配套）房屋**按被征收房屋建筑面积 600 元/平方米标准补偿。

若被征收人对房屋室内自行装修装饰费有异议，可以申请评估一次，评估后按照评估确定的价格进行补偿。

（三）搬迁费

货币补偿方式：根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》附件第二部分，选择货币补偿的，按被征收房屋建筑面积，**给予一次**搬迁补偿，单次标准补偿为**厂房类（含仓储）房屋** 40 元/平方米、**办公类（仓储配套）房屋** 40 元/平方米。

产权调换方式：根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》附件第二部分，选择产权调换的，按被征收房屋建筑面积，**给予二次**搬迁补偿，单次标准补偿为**厂房类（含仓储）房屋** 40 元/平方米、**办公类（仓储配套）房屋** 40 元/平方米。

若被征收人不同意以上搬迁费补偿标准的，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。

（四）临时安置费

货币补偿方式：根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》附件第三部分，实行货币补偿的，给予3个月市场租金的临时安置费。补偿标准为**厂房类（含仓储）房屋**40元/月·平方米、**办公类（仓储配套）房屋**50元/月·平方米。

产权调换方式：根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》附件第三部分，实行土地置换的非住宅房屋，支付临时安置费的计算期限为，自搬迁之日起至被征收人与政府签订土地出让合同之日，另外再加12个月临时安置费。补偿标准为**厂房类（含仓储）房屋**40元/月·平方米、**办公类（仓储配套）房屋**50元/月·平方米。

（五）停产、停业补偿费

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》附件第四部分，征收合法经营性房屋引起停产、停业的，根据被征收房屋的区位和使用性质，按照下列标准给予一次性停产、停业补偿费：能依据完税证明提供利润标准的，给予6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6个月的补偿。补偿标准为**厂房类（含仓储）房屋**40元/月·平方米、**办公类（仓储配套）房屋**50元/月·平方米。

（六）奖励标准

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第四十三条规定“被征收人在征收决定所规定的时限内签订补偿协议，按期腾空、交付房屋的，房屋征收部门应当区分不同情况给予不同的奖励。具体

奖励规则由房屋征收决定确定，奖励总金额不超过房屋征收补偿协议确定的补偿金额的 5%。”对在房屋征收决定公告发布之日起 90 日内（含 90 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被征收人，按房屋征收补偿协议确定的补偿金额的 3%给予奖励费。

五、补偿费用概算及账户

（一）补偿费用概算

经初步估算，本项目补偿费用概算约 13.85 亿元。

（二）补偿费用账户

本项目补偿费用账户为深圳市盐田区土地整备事务中心，资金来源为市财政资金。

六、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）》及相关规定执行。

（二）名词解释

- 1、签约启动之日：项目征收主体公告的启动签约日。
- 2、搬迁启动之日：项目征收主体公告的正式启动搬迁日。
- 3、搬迁之日：项目房屋征收部门与被征收人签署《被征收迁房屋移交确认单》之日。

4、被征收房屋的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，根据合法有效的规划证明文件认定房屋用途；根据上述规定仍无法认定被征收房屋的用途及建筑面积的，以实际测绘查勘及最终测绘成果为准。