

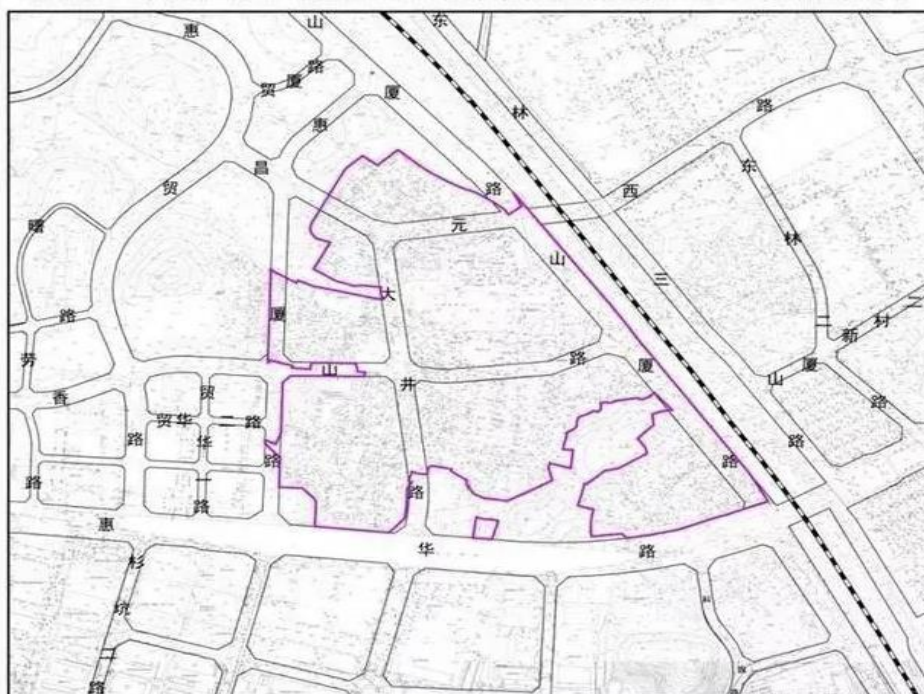
# 深圳拆赔案例分享-龙岗区、龙华区、光明新区、南山区

## 龙岗区

01

### 山厦旧村项目

龙岗区平湖街道山厦旧村更新单元拟拆除重建范围示意图



#### 一、项目基础信息

#### 二、项目名称：山厦旧村项目

项目性质：城中村改造

项目位置：龙岗区平湖街道

开发商：远洋

签约时间：2018 年

## **二、项目现状物业类型及相关拆赔信息**

### **1、【现状为住宅-房屋的拆赔情况】**

#### 1) 产权置换：

- (1) 祖屋：1:1.8；
- (2) 二层：首层 1: 1.22，第二层 1: 1.12；
- (3) 三层：1:1.12；
- (4) 四层以上（含四层）：

A.480 以内部分（含 480）：1:1.1；

B.480 以上部分：1:1。

- (5) 住宅配套：1:1。

说明：1、祖屋是指在山厦老围范围内、1980 年以前建成的砖木结构或砖瓦结构房屋，需经股份公司确权；2、以上楼层数是指整栋楼房屋的总层数；例如，二层指整栋私宅总共只有两层，三层指整栋私宅总共只有三层，依此类推；3、住宅配套指住宅房屋院内的杂物房、厨房、车库、厕所等辅助用房。

#### 2) 货币补偿：

(1) 与房产权属证：按人民币 13000 元/㎡标准补偿（该补偿价格为整体收购价，包含装修费用、办证费等所有费用）；

(2) 与房产权属证：按人民币 11000 元/㎡标准补偿（该补偿价格为整体收购价，包含装修费用等所有费用）。

3) 过渡期租金：22 元/㎡/月。

4) 搬迁补偿：40 元/㎡（两次按人民币 80 元/㎡）。

### **2、【现状为住宅-院落内空地的拆赔情况】**

#### 1) 产权置换：

(1) 宗地容积率小于且等于 3.5：空地面积在 200 以内部分（含 200 m<sup>2</sup>）按 1:0.5 置换住宅，在 200~500（含 500 m<sup>2</sup>）之间部分按 1:0.4 置换住宅，大于 500 m<sup>2</sup>部分按 1:0.3 置换住宅；

(2) 宗地容积率大于 3.5：空地面积在 200 以内部分（含 200 m<sup>2</sup>）按 1:0.4 置换住宅，在 200~500（含 500 m<sup>2</sup>）之间部分按 1:0.3 置换住宅，大于 500 m<sup>2</sup> 部分按 1:0.2 置换住宅；

(3) 上述空地面积可以选择置换住宅或办公或公寓；根据上述 1、2 点标准计算出此部分空地的住宅置换量再按如下比例换算为办公或公寓：住宅：办公=1:1.4，住宅：公寓=1:1.2。

注：上述的宗地容积率计算公式为：宗地容积率=院落内永久性住宅建筑总面积/院落内永久性住宅宗地占地总面积，其中宗地占地面积系指永久性住宅的水平投影面积，院落内空地系指院落面积扣除宗地占地面积后的空地面积（需经社区股份合作公司确权）。

## 2) 货币补偿：

(1) 与房产权属证：按人民币 13000 元/m<sup>2</sup>标准补偿（该补偿价格为整体收购价，包含装修费用、办证费等所有费用）；

(2) 与房产权属证：按人民币 11000 元/m<sup>2</sup>标准补偿（该补偿价格为整体收购价，包含装修费用等所有费用）。

## 3、【现状为住宅-院落内空地的拆赔情况】

### 1) 产权置换：

(1) 沿主要道路的商业：首层商业按 1:1 置换一楼商业，第二层商业按 1:0.65 置换第二层商业；

(2) 其他地段商业：首层商业按 1:0.7 置换一楼商业，第二层商业按 1:0.6 置换第二层商业。

### 2) 货币补偿：

(1) 有房产权属证的按人民币 18500 元/m<sup>2</sup>；

(2) 无房产权属证的按人民币 17500 元/m<sup>2</sup>。

3) 过渡期租金：35 元/m<sup>2</sup>每月。

4) 搬迁补偿：40 元/m<sup>2</sup>。

#### 4、【本项目其他补偿情况】

1) 装修补偿：住宅及公寓回迁房为精装房（标准为 1000 元/㎡），若回迁选择毛坯房，则按回迁房面积 800 元/㎡结算退补；住宅擅改商业的按现状建筑面积 800 元/㎡计算；社区商业、办公建筑按集体资产评估确定。

#### 2) 面积差异补偿：

（1）回迁建筑面积（以深圳市规划国土部门出具的竣工查丈报告为准）大于安置协议约定面积的：5 ㎡以内（含 5 ㎡）部分，按本项目当时房屋市场价或本项目备案价较低者给予 8 折优惠补交差额；超过 5 ㎡部分按当时房屋市场价或本项目备案价较低者补交差额。

（2）回迁建筑面积（以深圳市规划国土部门出具的竣工查丈报告数据为准）小于安置协议约定面积的：按当时房屋市场价向权利人支付面积的差额房款。

#### 3) 按期签约奖励：

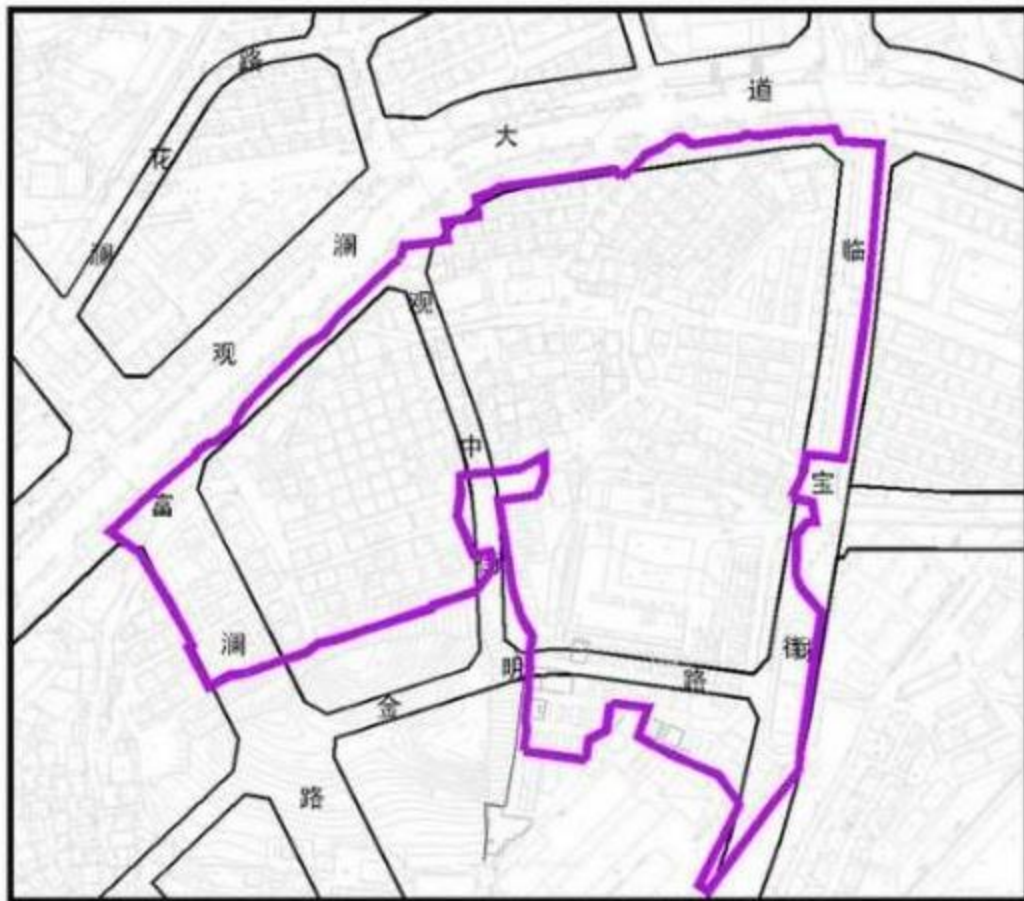
（1）3 个月内签约的 3-10 万奖励金；

（2）6 个月内签约的 2-8 万奖励金；

（3）9 个月内的 1-6 万奖励金。

龙华区

龙华新区观湖办事处陈屋村城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：105456m<sup>2</sup>

## 一、项目基础信息

项目名称：观湖街道陈屋村城市更新项目

项目性质：城中村改造

项目位置：龙华区观湖街道陈屋村

开发商：深圳宏天房地产开发有限公司

签约时间：2017 年

## 二、项目现状物业类型及相关拆赔信息

### 1、【现状为住宅的拆赔情况】

1) 产权置换：

(1) 每栋 600 平方米以内部分按 1:1 置换住宅；

(2) 每栋超出 600 平方米以外的部分可选择如下三种方式之一进行补偿：

A.货币补偿 13000 元/m<sup>2</sup>；

- B.按 1:1.2 置换商务办公；  
C.按 1:1.05 置换商务公寓(精装修) 。
- 2) 货币补偿：13000 元/m<sup>2</sup>。

**2、【现状为祖屋/塌陷祖屋的拆赔情况】**

- 1) 产权置换：1:1.8 置换住宅；  
2) 货币补偿：23000 元/m<sup>2</sup>。

**3、【现状为木板阁楼的拆赔情况】**

- 1) 货币补偿：2000 元/m<sup>2</sup>。

**4、【现状为观澜大道首层擅改商业的拆赔情况】**

- 1) 产权置换：1:0.9 置换观澜大道沿街商铺；  
2) 货币补偿：25000 元/m<sup>2</sup>。

**5、【现状为村内主巷道首层擅改商业的拆赔情况】**

- 1) 产权置换：1:0.85 置换沿街商铺；  
2) 货币补偿：20000 元/m<sup>2</sup>。

**6、【现状为村内辅巷道首层擅改商业的拆赔情况】**

- 1) 产权置换：1:0.75 置换沿街商铺；  
2) 货币补偿：16000 元/m<sup>2</sup>。

**7、【现状为住宅的二层及以上擅改商业的拆赔情况】**

- 1) 产权置换：1:1 置换住宅；  
2) 货币补偿：13000 元/m<sup>2</sup>。

**8、【现状为厂房的拆赔情况】**

- 1) 产权置换：1:1 置换研发办公用房（M0）；  
2) 货币补偿：6000 元/m<sup>2</sup>。

**9、【现状为院内空地的拆赔情况】**

1) 货币补偿:

- (1) 50 平方以下 2500 元/㎡;
- (2) 50 至 100 平方 3000 元/㎡;
- (3) 100 平方以上 3500 元/㎡。

**10、【本项目其他补偿情况】**

1) 装修补偿: 住宅、祖屋 600 元/㎡;

可选货币补偿或装修交房 (装修交房标准不低于 800 元/㎡)。

2) 过渡期租金:

- (1) 住宅、祖屋: 22 元/㎡;
- (2) 观澜大道首层擅改商业: 120 元/㎡;
- (3) 村内主巷道首层擅改商业: 60 元/㎡;
- (4) 村内辅巷道首层擅改商业: 40 元/㎡;
- (5) 厂房: 15 元/㎡。

3) 搬迁补偿: 30 元/㎡。

4) 面积差异补偿:

- (1) ±10 平方内: 本项目同期同类型物业市场销售均价 80%;
- (2) ±10 平方以上: 本项目同期同类型物业市场销售均价。

5) 按期签约奖励:

- (1) 一个月内: 100 元/㎡;
- (2) 三个月内: 80 元/㎡;
- (3) 六个月内: 60 元/㎡;
- (4) 九个月内: 40 元/㎡。

6) 临时性建筑补偿:

- (1) 简易铁皮棚: 500 元/㎡;
- (2) 钢架结构铁皮房: 700 元/㎡;
- (3) 砖墙铁皮顶或砖混结构房: 1000 元/㎡;
- (4) 水泥地: 450 元/㎡;
- (5) 围墙: 600 元/㎡;
- (6) 水池: 700 元/㎡;
- (7) 花坛: 600 元/㎡;
- (8) 院外铁门: 500 元/㎡;
- (9) 室外铁梯: 400 元/㎡;

(10) 檐廊/飘檐/钢筋混凝土雨蓬：2000 元/m<sup>2</sup>。

## 光明新区

01

### 红坳村整村搬迁项目



#### 一、项目基础信息

二、项目名称：红坳村整村搬迁项目

项目性质：搬迁安置

评估单位：深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司

签约时间：2017 年

#### 二、项目现状物业类型及相关拆赔信息

##### 1、【产权置换】

##### 1)住宅类：

(1) 符合光明新区整体拆迁统建上楼政策“一户”认定条件的凤凰社区户籍归侨、原农场居民，且截至 2015 年 12 月 20 日当日仍登记为凤凰社区户籍的被搬迁人：

A.已取得非商品性质房地产权利证书的：a.不超过 350 平方米的部分：按照建筑面积 1:1 的标准给予产权调换；b.超过 350 平方米的部分：无；



B.2009 年 6 月 2 日之前所建的未取得非商品性质房地产权利证书的:a.不超过 350 平方米的部分: 按照建筑面积 1:1 的标准给予产权调换; b.超过 350 平方米的部分: 无。

(2) 除上述情形以外的其他被搬迁人:

A.已取得非商品性质房地产权利证书的:a.不超过 150 平方米的部分: 按照建筑面积 1:1 的标准给予产权调换; b.超过 350 平方米的部分: 无。

(3) 2009 年 6 月 2 日之前所建的未取得非商品性质房地产权利证书的: 无。

(4) 2009 年 6 月 2 日之后所建的未取得非商品性质房地产权利证书的住宅房屋 (查违控停建筑物除外): 无。

## **2) 非住宅类:**

(1) 0962 之前所建的: 无;

(2) 0962 之后所建的 (查违控停建筑物除外): 无。

## **2、【货币补偿】**

### **1) 住宅类:**

(1) 符合光明新区整体拆迁统建上楼政策 “一户” 认定条件的凤凰社区户籍归侨、原农场居民, 且截至 2015 年 12 月 20 日当日仍登记为凤凰社区户籍的被搬迁人:

A.已取得非商品性质房地产权利证书: 被搬迁房屋的价值 (10700 元/平方米) -10%公告基准地价单价 14595 元/平方米 (含最高 4000 元/平方米奖励);

B.2009 年 6 月 2 日之前所建的未取得非商品性质房地产权利证书的: a.不超过 350 平方米的部分: 被搬迁房屋的价值 (8800 元/平方米) -10%公告基准地价: 单价 12695 元/平方米 (含最高 4000 元/平方米奖励); b.被搬迁房屋的价值 (8800 元/平方米) -30 元/平方米罚款-1 倍公告基准地价: 单价 11723 元/平方米 (含最高 4000 元/平方米奖励)。

(2) 除上述情形以外的其他被搬迁人:

A.已取得非商品性质房地产权利证书的: a.不超过 150 平方米的部分: 被搬迁房屋的价值 (10700 元/平方米) -10%公告基准地价: 单价 14595 元/平方米 (含最高 4000 元/平方米奖励); b.超过 150 平方米的部分: 被搬迁房屋的价值 (10700 元/平方米) -10%公告基准地价: 单价 14595 元/平方米 (含最高 4000 元/平方米奖励);

B.2009 年 6 月 2 日之前所建的未取得非商品性质房地产权利证书的：被搬迁房屋的价值（8800 元/平方米）-100 元/平方米罚款-1 倍公告基准地价：单价 11653 元/平方米（含最高 4000 元/平方米奖励）。

（3）2009 年 6 月 2 日之后所建的未取得非商品性质房地产权利证书的住宅房屋（查违控停建筑物除外）：按重置价（3000 元/平方米）给予货币补偿单价 7000 元/平方米（含最高 4000 元/平方米奖励）。

## **2) 非住宅类：**

（1）0962 之前所建的：被搬迁房屋的价值-20 元/平方米罚款-1 倍公告基准地价：被搬迁房屋的价值按市场评估价确定（最高 2000 元/平方米奖励）；

（2）0962 之后所建的（查违控停建筑物除外）：按重置价给予货币补偿重置价按评估确定（最高 2000 元/平方米奖励）。

备注：查违控停建筑物不予补偿，单价 3000 元/平方米（含清场费 1200 元/平方米、最高 1800 元/平方米奖励）。

## **3、【装修补偿】**

住宅（含擅自改变经营性用途的住宅）房屋室内自行装修装饰按房屋建筑面积以 800 元/平方米标准给予货币补偿；被搬迁人有异议的，按照评估确定的重赂成新价给予补偿；其他用途房屋室内自行装修装饰费按照评估确定的重赂成新价给予货币补偿。

## **4、【过渡期租金】**

### **1) 实行产权调换的住宅类房屋**

（1）被搬迁人自行安排住处临时过渡的，按给予产权调换的面积以 30 元/平方米/月的标准支付临时安寝费，计算期限为自搬迁之日起至产权调换房屋交付使用之日，另加 3 个月装修期临时安寝费；

（2）被搬迁人使用光明新区管委会提供的周转房的，产权调换面积超出周转房面积的部分，按 30 元/平方米/月的标准支付临时安寝费。临时周转过渡安置办法另行制定。

### **2) 实行货币补偿的房屋**

（1）住宅类（含公寓、工业配套宿舍）：30 元/平方米/月；

（2）厂房：20 元/平方米/月；

- (3) 办公：30 元/平方米/月；
- (4) 擅改商业一楼：80 元/平方米/月；
- (5) 擅改商业二楼及以上：30 元/平方米/月。

## **5、【搬迁补偿】**

- 1)住宅类房屋（含公寓、工业配套宿舍）/厂房/办公：40 元/平方米；
- 2)商业（含擅改商）：60 元/平方米。

## **6、【按期签约奖励】**

- 1)住宅类房屋：
  - 第一时段 2000 元/㎡；
  - 第二时段 1500 元/㎡；
  - 第三时段 500 元/㎡。
- 2)非住宅类房屋：
  - 第一时段 1000 元/㎡；
  - 第二时段 700 元/㎡；
  - 第三时段 200 元/㎡。
- 3)查违控停建筑物：
  - 第一时段 1000 元/㎡；
  - 第二时段 700 元/㎡；
  - 第三时段 200 元/㎡。
- 4)居住用途临时建筑：
  - 第一时段 400 元/㎡；
  - 第二时段 400 元/㎡；
  - 第三时段 400 元/㎡。
- 5)非居住用途临时建筑：
  - 第一时段 400 元/㎡；
  - 第二时段 400 元/㎡；
  - 第三时段 400 元/㎡。

## **7、【按期腾空交房/交地奖励】**

- 1) 住宅类房屋：
  - 第一时段 2000 元/㎡；
  - 第二时段 1500 元/㎡；
  - 第三时段 500 元/㎡。

2) 非住宅类房屋:

第一时段 1000 元/㎡;

第二时段 700 元/㎡;

第三时段 200 元/㎡。

3) 查违控停建筑物:

第一时段 800 元/㎡;

第二时段 500 元/㎡;

第三时段 100 元/㎡。

4) 居住用途临时建筑:

第一时段 400 元/㎡;

第二时段 400 元/㎡;

第三时段 400 元/㎡。

5) 非居住用途临时建筑:

第一时段 200 元/㎡;

第二时段 200 元/㎡;

第三时段 200 元/㎡。

## **8、【按期腾空交房/交地奖励】**

临时建筑、构筑（附属）物及其他地上附着物（果树、苗木除外）以不重复补偿为原则，按照评估确定的重置价给予货币补偿。

## **9、【果树补偿】**

房前屋后零星种植的果树，根据实际清点数量，参照《深圳市征用土地实施办法》（深圳市人民政府令第 121 号）附件的单价标准补偿；房前屋后零星种植的苗木按市场价评估补偿。

## **10、【其他】**

### **1) 停产停业损失补偿费**

（1）因搬迁引起停产停业的，应当给予适当补偿：

A.能提供与本方案发布之日间隔 3 个月以上时间有登记、备案凭证的房屋租赁合同的住宅类房屋，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类房屋，不给予租赁经营损失补偿；

B.搬迁合法经营性房屋引起停产、停业的，根据被搬迁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。

## **2) 擅改经营性用途适当补偿**

(1) 非经营性用途或者工业用途房屋，未经规划国土部门批准擅自改为经营性用途，但已依法取得工商营业执照或能提供经营佐证（包括水费、电费、卫生费，出租屋管理所出具的房屋租赁合同等）的，以及搬迁临时建筑但能提供合法营业执照及完税证明的，除按照原用途予以补偿外的适当补偿标准：

A.能提供与本方案发布之日间隔 3 年以上的工商营业执照或经营佐证的，补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times 36 \text{ 月 (即 3 年)}$ ；

B.能提供与本方案发布之日间隔不到 3 年的工商营业执照或经营佐证的，补偿： $(\text{现经营性用途房屋租赁市场租金} - \text{原用途房屋租赁市场租金}) \times \text{擅改部分建筑面积} \times \text{间隔月份 (不足 1 个月的按 1 个月计算)}$ 。



## **二、项目现状物业类型及相关拆赔信息**

### **1、【现状物业类型为符合统建上楼“一户”条件的本项目范围户籍原村民且截至 2018 年 5 月 15 日当日仍登记为本项目范围户籍的被搬迁人的住宅类房屋】**

1) 产权置换：建筑面积 1:1 产权调换；建筑面积不足 480 m<sup>2</sup>的可由被搬迁人按照 4800 元/m<sup>2</sup>购买补足；

2) 货币补偿：

(1) 绿本房屋 10597 元/m<sup>2</sup>；

(2) 建筑面积 480 m<sup>2</sup>以内部分：0962 前所建无证房屋（相应价格减 10%公告基准地价），钢筋砼结构 10397 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 9997 元/m<sup>2</sup>；

(3) 建筑面积 480 m<sup>2</sup>以外部分：0962 前所建无证房屋（相应价格减 1 倍公告基准地价），钢筋砼结构 9435 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 9035 元/m<sup>2</sup>，砖木结构 8435 元/m<sup>2</sup>。

### **2、【现状物业类型为符合统建上楼“一户”条件的本项目范围户籍归侨/原农场居民且截至 2018 年 5 月 15 日当日仍登记为本项目范围户籍的被搬迁人的住宅类房屋】**

1) 产权置换：建筑面积 1:1 产权调换；建筑面积不足 350 m<sup>2</sup>的可由被搬迁人按照 4800 元/m<sup>2</sup>购买补足；

2) 货币补偿：

(1) 绿本房屋 10597 元/m<sup>2</sup>；

(2) 建筑面积 350 m<sup>2</sup>以内部分：0962 前所建无证房屋（相应价格减 10%公告基准地价），钢筋砼结构 10397 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 9997 元/m<sup>2</sup>—砖木结构 9397 元/m<sup>2</sup>；

(3) 建筑面积 350 m<sup>2</sup>以外部分：0962 前所建无证房屋（相应价格减 1 倍公告基准地价），钢筋砼结构 9435 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 9035 元/m<sup>2</sup>，砖木结构 8435 元/m<sup>2</sup>。

### **3、【现状物业类型为符合统建上楼“一户”条件的原光明办事处户籍原村民且截至 2018 年 5 月 15 日当日户籍仍登记在原光明办事处范围的被搬迁人的住宅类房屋】**

1) 产权置换：建筑面积 1:1 产权调换；建筑面积不足 480 m<sup>2</sup>的可由被搬迁人按照 4800 元/m<sup>2</sup>购买补足；

2) 货币补偿:

(1) 绿本房屋 10597 元/㎡;

(2) 建筑面积 480 ㎡以内部分/建筑面积 480 ㎡以外部分: 0962 前所建无证房屋仅给予货币补偿(相应价格减 100 罚款减 1 倍公告基准价), 钢筋砼结构 9365 元/㎡, 砖混结构 8965 元/㎡, 砖木结构 8365 元/㎡。

**4、【现状物业类型为符合统建上楼“一户”条件的原光明办事处户籍归侨/原农场居民且截至 2018 年 5 月 15 日当日户籍仍登记在原光明办事处范围的被搬迁人的住宅类房屋】**

1) 产权置换: 建筑面积 1:1 产权调换; 建筑面积不足 350 ㎡的可由被搬迁人按照 4800 元/㎡购买补足;

2) 货币补偿:

(1) 绿本房屋 10597 元/㎡;

(2) 建筑面积 350 ㎡以内部分/建筑面积 350 ㎡以外部分: 0962 前所建无证房屋仅给予货币补偿(相应价格减 100 罚款减 1 倍公告基准价), 钢筋砼结构 9365 元/㎡, 砖混结构 8965 元/㎡, 砖木结构 8365 元/㎡。

**5、【现状物业类型为除前款以外的其他被搬迁人的住宅类房屋】**

1) 产权置换: 建筑面积 1:1 产权调换;

2) 货币补偿:

(1) 绿本房屋 10597 元/㎡;

(2) 建筑面积 150 ㎡以内部分: (相应价格减 100 罚款减 1 倍公告基准价), 钢筋砼结构 9365 元/㎡, 砖混结构 8965 元/㎡, 砖木结构 8365 元/㎡;

(3) 建筑面积 150 ㎡以外部分: (相应价格减 150 罚款减 3 倍公告基准价), 钢筋砼结构 7245 元/㎡, 砖混结构 6845 元/㎡, 砖木结构 6245 元/㎡。

**6、【现状物业类型为非住宅的货币补偿】**

1) 国有出让土地上建设的工业类房屋: 参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法》(深府令 292 号) 执行;



- 2) 原华侨畜牧场/光明集团建设或参与建设的：被搬迁房屋的价值-35%公告基准地价×年期修正系数；
- 3) 集体经济组织 2009 年 6 月 2 日之前建设或参与建设的：被搬迁房屋的价值-20 元/㎡罚款-100%公告基准地价；
- 4) 其他 2009 年 6 月 2 日之前所建非住宅类房屋：被搬迁房屋的价值-30 元/㎡罚款-100%市场评估地价；
- 5) 2009 年 6 月 2 日之后所建的：给予重置价补贴（评估确定）。

注：所有现状物业类型在 2009 年 6 月 2 日后建成违法建筑的货币补偿按重置价补贴，钢筋砼结构 2800 元/㎡，砖混结构 2400 元/㎡，砖木结构 2000 元/㎡；查违控停或占用已征地的给予 1200 元/㎡清场费。

## **7、【本项目其他补偿情况】**

### **1) 装修补偿：**

- (1) 住宅：钢筋砼结构 800 元/㎡；砖混结构 800 元/㎡；砖木结构 600 元/㎡；
- (2) 厂房：钢筋砼结构 350 元/㎡；砖混结构 350 元/㎡；砖木结构 300 元/㎡；砖墙钢架结构 800 元/㎡。

### **2) 过渡期租金：**

- (1) 房屋货币补偿：市场租金×3 个月；
- (2) 房屋产权调换：市场租金×（过渡期+3 个月）。

3) 拆迁补偿：按 40 元/㎡给予补偿，产权调换部分房屋建筑面积给予二次搬迁费，已办理商业类营业执照的按 60 元/㎡给予补偿。

### **4) 按期签约奖励：**

- (1) 3 月 1 日-3 月 31 日期间

- A.住宅类房屋及未建设宅基地：2000 元/㎡；
- B.非住宅类房屋：1000 元/㎡；
- C.查违控停建筑占用已征转地建筑：1000 元/㎡；
- D.居住用途临时建筑：400 元/㎡；
- E.非居住用途临时建筑：300 元/㎡。

- (2) 4 月 1 日-4 月 10 日期间：

- A.住宅类房屋及未建设宅基地：1000 元/㎡；

- B.非住宅类房屋：500 元/㎡；
- C.查违控停建筑占用已征转地建筑：500 元/㎡；
- D.居住用途临时建筑：400 元/㎡；
- E.非居住用途临时建筑：300 元/㎡。

5) 按期腾空交房/交地奖励：

(1) 签约起至 4 月 15 日：

- A.住宅类房屋及未建设宅基地：2000 元/㎡；
- B.非住宅类房屋：1000 元/㎡；
- C.查违控停建筑占用已征转地建筑：800 元/㎡；
- D.居住用途临时建筑：400 元/㎡；
- E.非居住用途临时建筑：200 元/㎡。

(2) 4 月 16 日-4 月 25 日期间：

- A.住宅类房屋及未建设宅基地：1000 元/㎡；
- B.非住宅类房屋：500 元/㎡；
- C.查违控停建筑占用已征转地建筑：400 元/㎡；
- D.居住用途临时建筑：400 元/㎡；
- E.非居住用途临时建筑：200 元/㎡。

6) 果树补偿：重置价补偿。

7) 观花灌木补偿：房前屋后零星种植果树根据实际清点数量，参照 121 号文补偿；房前屋后零星种植的苗木按市场价评估补偿。

8) 其他：

(1) 停产停业补偿费：经营性用途房屋租赁市场租金×6 个月；

注：被搬迁房屋已办理营业执照、纳税证明等合法经营证明的。

(2) 擅改经营性用途适当补偿费：（现经营性用途房屋租赁市场租金 - 原用途房屋租赁市场租金）×擅改部分建筑面积×间隔月份（最高 36 个月）。

注：1.能提供营业执照的或其他经营佐证（水费、电费、经备案的租赁合同等）证明其经营时间的；2.不足一个月的按一个月计算。



## 一、项目基础信息

项目名称：新建赣州至深圳铁路项目光明区段

项目性质：政府征收

项目位置：光明街道

主导：政府

签约时间：2019 年

## 二、项目现状物业类型及相关拆赔信息

**1、【现状物业类型为符合统建上楼“一户”条件的本项目范围户籍原村民且截至 2018 年 5 月 15 日当日仍登记为本项目范围户籍的被搬迁人的住宅类房屋】**

1) 产权置换：建筑面积 1:1 产权调换；建筑面积不足 480 m<sup>2</sup>的可由被搬迁人按照 4800 元/m<sup>2</sup>购买补足；

2) 货币补偿：

(1) 绿本房屋 10448 元/m<sup>2</sup>；

(2) 建筑面积 480 m<sup>2</sup>以内部分：0962 前所建无证房屋（相应价格减 10%公告基准地价），钢筋砼结构 10448 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 10048 元/m<sup>2</sup>，砖木结构 9488 元/m<sup>2</sup>；

(3) 建筑面积 480 m<sup>2</sup>以外部分：0962 前所建无证房屋（相应价格减 1 倍公告基准地价），钢筋砼结构 9405 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 9005 元/m<sup>2</sup>，砖木结构 8445 元/m<sup>2</sup>。

## **2、【现状物业类型为符合统建上楼“一户”条件的本项目范围户籍归侨/原农场居民且截至 2018 年 5 月 15 日当日仍登记为本项目范围户籍的被搬迁人的住宅类房屋】**

1) 产权置换：建筑面积 1:1 产权调换；建筑面积不足 350 m<sup>2</sup>的可由被搬迁人按照 4800 元/m<sup>2</sup>购买补足；

2) 货币补偿：

(1) 绿本房屋 10448 元/m<sup>2</sup>；

(2) 建筑面积 350 m<sup>2</sup>以内部分：0962 前所建无证房屋（相应价格减 10%公告基准地价），钢筋砼结构 10448 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 10048 元/m<sup>2</sup>，砖木结构 9488 元/m<sup>2</sup>；

(3) 建筑面积 350 m<sup>2</sup>以外部分：0962 前所建无证房屋（相应价格减 1 倍公告基准地价），钢筋砼结构 9405 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 9005 元/m<sup>2</sup>，砖木结构 8445 元/m<sup>2</sup>。

## **3、【现状物业类型为符合统建上楼“一户”条件的原光明办事处户籍原村民且截至 2018 年 5 月 15 日当日户籍仍登记在原光明办事处范围的被搬迁人的住宅类房屋】**

1) 产权置换：建筑面积 1:1 产权调换；建筑面积不足 480 m<sup>2</sup>的可由被搬迁人按照 4800 元/m<sup>2</sup>购买补足；

2) 货币补偿：

(1) 绿本房屋 10448 元/m<sup>2</sup>；

(2) 建筑面积 480 m<sup>2</sup>以内部分/建筑面积 480 m<sup>2</sup>以外部分：0962 前所建无证房屋仅给予货币补偿（相应价格减 100 罚款减 1 倍公告基准价），钢筋砼结构 9335 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 8935 元/m<sup>2</sup>，砖木结构 8375 元/m<sup>2</sup>。

**4、【现状物业类型为符合统建上楼“一户”条件的原光明办事处户籍归侨/原农场居民且截至 2018 年 5 月 15 日当日户籍仍登记在原光明办事处范围的被搬迁人的住宅类房屋】**

1) 产权置换：建筑面积 1:1 产权调换；建筑面积不足 350 m<sup>2</sup>的可由被搬迁人按照 4800 元/m<sup>2</sup>购买补足；

2) 货币补偿：

(1) 绿本房屋 10448 元/m<sup>2</sup>；

(2) 建筑面积 350 m<sup>2</sup>以内部分/建筑面积 350 m<sup>2</sup>以外部分：0962 前所建无证房屋仅给予货币补偿（相应价格减 100 罚款减 1 倍公告基准价），钢筋砼结构 9335 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 8935 元/m<sup>2</sup>，砖木结构 8375 元/m<sup>2</sup>。

**5、【现状物业类型为除前款以外的其他被搬迁人的住宅类房屋】**

1) 产权置换：建筑面积 1:1 产权调换；

2) 货币补偿：

(1) 绿本房屋 10448 元/m<sup>2</sup>；

(2) 建筑面积 150 m<sup>2</sup>以内部分：0962 前所建无证房屋仅给予货币补偿（相应价格减 100 罚款减 1 倍公告基准价），钢筋砼结构 9335 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 8935 元/m<sup>2</sup>，砖木结构 8375 元/m<sup>2</sup>；

(3) 建筑面积 150 m<sup>2</sup>以外部分：（相应价格减 150 罚款减 3 倍公告基准价），钢筋砼结构 7035 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 6635 元/m<sup>2</sup>，砖木结构 6075 元/m<sup>2</sup>。

**6、【现状物业类型为非住宅的货币补偿】**

1) 国有出让土地上建设的工业类房屋：参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（深府令 292 号）执行；

2) 原华侨畜牧场/光明集团建设或参与建设的：被搬迁房屋的价值-35%公告基准地价×年期修正系数；

3) 集体经济组织 2009 年 6 月 2 日之前建设或参与建设的：被搬迁房屋的价值-20 元/m<sup>2</sup>罚款-100%公告基准地价；

- 4) 其他 2009 年 6 月 2 日之前所建非住宅类房屋：被搬迁房屋的价值-30 元/ $\text{m}^2$ 罚款-100%市场评估地价；
- 5) 2009 年 6 月 2 日之后所建的：给予重置价补贴（评估确定）。

注：所有现状物业类型在 09.6.2 后建成违法建筑按重置价补贴，钢筋砼结构 2800 元/ $\text{m}^2$ ，砖混结构 2400 元/ $\text{m}^2$ ，砖木结构 2000 元/ $\text{m}^2$ ；查违控停或占用已征地的给予 1200 元/ $\text{m}^2$ 清场费。

## **7、【本项目其他补偿情况】**

### **1、装修补偿：**

- 1) 住宅：钢筋砼结构 800 元/ $\text{m}^2$ ；砖混结构 800 元/ $\text{m}^2$ ；砖木结构 600 元/ $\text{m}^2$ ；
- 2) 厂房：钢筋砼结构 350 元/ $\text{m}^2$ ；砖混结构 350 元/ $\text{m}^2$ ；砖木结构 300 元/ $\text{m}^2$ ；砖墙钢架结构 800 元/ $\text{m}^2$ 。

### **2、过渡期租金：**

- 1) 房屋货币补偿：市场租金 $\times$ 3 个月；
- 2) 房屋产权调换：市场租金 $\times$ （过渡期+3 个月）。

3、搬迁补偿：按 40 元/ $\text{m}^2$ 给予补偿，产权调换部分房屋建筑面积给予二次搬迁费，已办理商业类营业执照的按 60 元/ $\text{m}^2$ 给予补偿。

### **4、按期签约奖励：**

#### **1) 5 月 1 日-5 月 19 日期间**

- (1) 住宅类房屋及未建设宅基地：2000 元/ $\text{m}^2$ ；
- (2) 非住宅类房屋：1000 元/ $\text{m}^2$ ；
- (3) 查违控停建筑占用已征转地建筑：1000 元/ $\text{m}^2$ ；
- (4) 居住用途临时建筑：400 元/ $\text{m}^2$ ；
- (5) 非居住用途临时建筑：300 元/ $\text{m}^2$ 。

#### **2) 5 月 19 日-5 月 31 日期间：**

- (1) 住宅类房屋及未建设宅基地：1000 元/ $\text{m}^2$ ；
- (2) 非住宅类房屋：500 元/ $\text{m}^2$ ；
- (3) 查违控停建筑占用已征转地建筑：500 元/ $\text{m}^2$ ；
- (4) 居住用途临时建筑：400 元/ $\text{m}^2$ ；

(5) 非居住用途临时建筑：300 元/㎡。

5、按期腾空交房/交地奖励：

1) 5 月 1 日-5 月 31 日：

- (1) 住宅类房屋及未建设宅基地：2000 元/㎡；
- (2) 非住宅类房屋：1000 元/㎡；
- (3) 查违控停建筑占用已征转地建筑：800 元/㎡；
- (4) 居住用途临时建筑：400 元/㎡；
- (5) 非居住用途临时建筑：200 元/㎡。

2) 6 月 1 日-6 月 9 日期间：

- (1) 住宅类房屋及未建设宅基地：1000 元/㎡；
- (2) 非住宅类房屋：500 元/㎡；
- (3) 查违控停建筑占用已征转地建筑：400 元/㎡；
- (4) 居住用途临时建筑：400 元/㎡；
- (5) 非居住用途临时建筑：200 元/㎡。

6、果树补偿：重置价补偿。

7、观花灌木补偿：房前屋后零星种植果树根据实际清点数量，参照 121 号文补偿；房前屋后零星种植的苗木按市场价评估补偿。

8、其他：

1) 停产停业补偿费：经营性用途房屋租赁市场租金×6 个月；

注：被搬迁房屋已办理营业执照、纳税证明等合法经营证明的。

2) 擅改经营性用途适当补偿费：（现经营性用途房屋租赁市场租金 - 原用途房屋租赁市场租金）×擅改部分建筑面积×间隔月份（最高 36 个月）。

注：1、能提供营业执照的或其他经营佐证（水费、电费、经备案的租赁合同等）证明其经营时间的；2、不足一个月的按一个月计算。

## 南山区

今年 6 月 18 日，《关于福田区香蜜二村旧住宅区(棚户区)改造项目协议生效的通告》发布。自 2019 年 8 月，香蜜二村小区已正式启动棚改搬迁安置补偿协议集

中签约仪式，根据通告，香蜜二村棚改项目范围内已签约房屋套数及建筑面积均超过 95%。

## 深圳市福田区香蜜二村改造项目现场指挥部办公室

### 关于福田区香蜜二村旧住宅区（棚户区） 改造项目协议生效的通告

全体业主：

关于福田区香蜜二村旧住宅区（棚户区）改造项目协议生效事宜，通告如下：

福田区香蜜二村旧住宅区（棚户区）改造项目范围内已签约房屋套数及建筑面积均超过 95%，达到了《深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）》（福府规〔2019〕1 号）规定的要求。经研究决定，除另有约定外，已经签署的《深圳市福田区香蜜二村旧住宅区（棚户区）改造项目房屋搬迁安置补偿协议书》（以下简称《房屋搬迁安置补偿协议书》）即日起正式生效。深圳市福田区人才安居有限公司将按照正式生效《房屋搬迁安置补偿协议书》的约定，自本通告之日起 10 个工作日内支付单套及组团按时签约奖励。

特此通告。

深圳市福田区莲花街道办事处

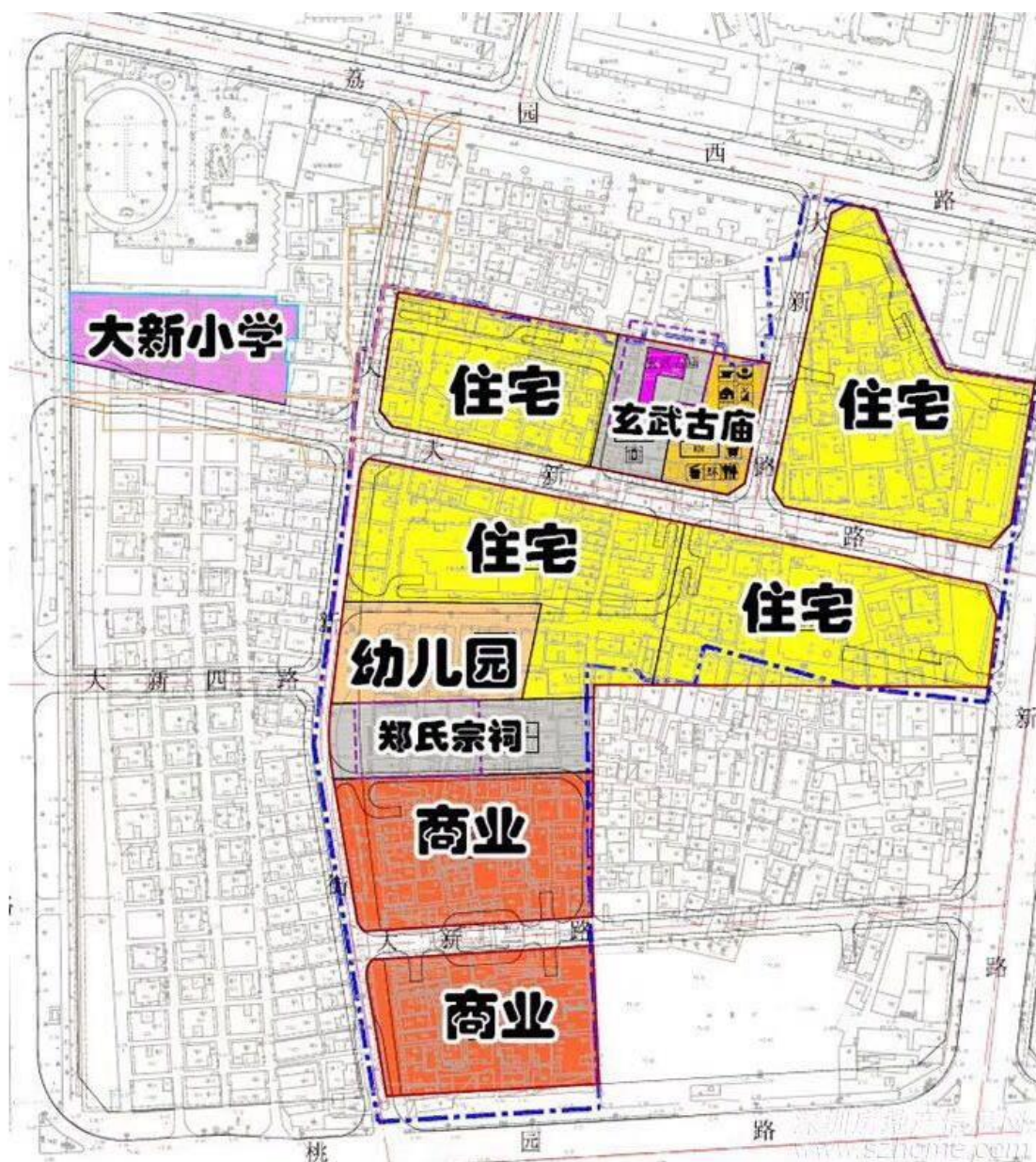


深圳市福田区人才安居有限公司



拆迁补偿不仅是旧改过程中不可缺少的一环，也是地产开发商、业主们更为关注的点。对于行业内的人来说，了解拆赔方案的制定有利于开展工作；对于非行业的人，了解这方面内容有利于争取自身权益，说不定哪天就轮到你拆迁了呢。





一、项目基础信息

项目名称：大新北城市更新项目

项目性质：城中村改造

项目位置：大新村

开 发 商 ： 华 超 实 业 （ 恒 大 ）

签约时间：2013 年

## **二、项目现状物业类型及相关拆赔信息**

### **一 ) 【 现 状 为 普 通 住 宅 的 拆 赔 情 况 】**

#### **1、产权置换：**

- 1) 三层及三层以上普通住宅物业，按永久性建筑面积 1:1 置换住宅物业；
- 2) 二层及二层以下普通住宅物业，本栋住宅物业的基底面积乘以 3 为原始面积，按原始面积 1：1 置换住宅物业。

2、货币补偿：现状永久性建筑面积 11000 元/m<sup>2</sup>；

3、装修补偿：500 元/m<sup>2</sup>；

4、过渡期租金：40 元/m<sup>2</sup>每月；

#### **5、面积差异补偿：**

- 1) 面积差异在 5 m<sup>2</sup>以内的（包括 5 m<sup>2</sup>），按 11000 元/m<sup>2</sup>互补；
- 2) 超过 5 m<sup>2</sup>以外的部分，按照住宅物业实际售价优惠 5%互补。

6、物业管理费：选择产权置换的业主，按栋为单位，任选其中一套回迁住宅，免 5 年物业管理费；

7、停车位：每栋私宅赠送 1 个停车位使用权（仅限于选择产权）。

### **二) 【现状为老瓦房的拆赔情况】**

1、产权置换：按本栋基底面积乘以 3 为原始面积，按原始面积 1:1 置换住宅物业；

2、货币补偿：现状永久性建筑面积 20000 元/m<sup>2</sup>；

3、装修补偿：500 元/m<sup>2</sup>；

4、过渡期租金：40 元/m<sup>2</sup>每月；

#### **5、面积差异补偿：**

- 1) 面积差异在 5 m<sup>2</sup>以内的（包括 5 m<sup>2</sup>），按 11000 元/m<sup>2</sup>互补；
- 2) 超过 5 m<sup>2</sup>以外的部分，按照住宅物业实际售价优惠 5%互补。

6、物业管理费：选择产权置换的业主，按栋为单位，任选其中一套回迁住宅，免 5 年物业管理费；

7、停车位：每栋私宅赠送 1 个停车位使用权（仅限于选择产权）。

### **三) 【现状为商业的拆赔情况】**

- 1、产权置换：按 1:1 置换商业物业；
- 2、货币补偿：现状永久性建筑面积 20000 元/㎡；
- 3、装修补偿：500 元/㎡；
- 4、过渡期租金：
  - 1) 沿桃园路及南新路沿街商铺 150 元/㎡每月；
  - 2) 沿大新步行街及龙屋四项内街商铺 120 元/㎡每月。
- 5、面积差异补偿：
  - 1) 面积差异在 3 ㎡以内（包括 3 ㎡），按 20000 元/㎡的标准互补；
  - 2) 超过 3 ㎡以外的部分，按照商业实际售价优惠 5%互补。
- 6、物业管理费：选择产权置换的业主，按栋为单位，任选其中一套回迁住宅，免 5 年物业管理费；
- 7、停车位：每栋私宅赠送 1 个停车位使用权（仅限于选择产权）。

#### **四）【本项目其他补偿情况】**

1、搬迁补偿：永久性建筑面积给予 20 元/㎡的搬出和迁回费用，选择货币补偿的给予 10 元/㎡的搬出费用，总搬迁费用最低不少于 1000 元。

2、按期签约奖励：

- 1) 只要签约的业主，按户为单位，每户奖励 1 万元（从始至终）。
- 2) 整栋按期签约的（按期签约的实效为启动签约后的 12 个月内）：
  - (1) 启动签约后 3 个月内签约的，整栋奖励 5 万元；
  - (2) 启动签约后 6 个月内签约的，整栋奖励 3 万元；
  - (3) 启动签约后 12 个月内签约的，整栋奖励 1 万元。
- 3) 在每户奖励 1 万元和整栋按期签约奖励的基础上，再按以下签约时段以永久性建筑面积为基数，给予 50 元/㎡的额外奖励：
  - (1) 启动签约后 3 个月内签约的，给予双倍奖励，即 100 元/㎡；
  - (2) 启动签约后 6 个月内签约的，给予 1.5 倍奖励，即 75 元/㎡；
  - (3) 启动签约后 12 个月内签约的，给予 50 元/㎡的奖励。

3、临时性建筑补偿：

- 1) 围墙 150 元/㎡；
- 2) 铁皮棚 100 元/㎡；
- 3) 水泥地面 80 元/㎡；
- 4) 砖墙铁皮房 900 元/㎡；
- 5) 简易铁皮房 200 元/㎡；

- 6) 花坛（砖砌体、抹灰）400 元/m<sup>2</sup>；
- 7) 屋顶女儿墙（砖砌体）100 元/m<sup>2</sup>；
- 8) 玻璃钢（纤维）棚、房 500 元/m<sup>2</sup>；
- 9) 层高不足 2.2 米的永久性建筑 2500 元/m<sup>2</sup>；
- 10) 室外铁梯（按每层投影面补偿）1000 元/m<sup>2</sup>；
- 11) 二楼阳台及挑出的建筑实体在一楼的投影部分 500 元/m<sup>2</sup>；
- 12) 屋顶混凝土滴水（按其在一楼的投影面积补偿）500 元/m<sup>2</sup>；
- 13) 室外台阶（砖砌体或水泥板），两级台阶以上的 300 元/m<sup>2</sup>；
- 14) 阁楼（层高大于 2.2 米的非永久建筑）木结构 130 元/m<sup>2</sup>，钢木混合结构 200 元/m<sup>2</sup>。

#### 4、果树补偿：

- 1) 荔枝龙眼树冠直径 2m 以内 1500 元/棵，树冠直径 2-2.5m 以内 3000 元/棵，树冠直径 2.5m 以上 4800 元/棵；
- 2) 其他果树 树冠直径 2m 以内 200 元/棵，树冠直径 2-2.5m 以内 300 元/棵，树冠直径 2.5m 以上 400 元/棵。

5、观花灌木补偿：勒杜鹃 15 年以上大棵 树冠直径 2.5m 以内 1,500 元/棵，树冠直径 2.5m 以上 3,000 元/棵。



## 一、项目基础信息

项目名称：蛇口渔二村项目

项目性质：城中村改造

项目位置：南山蛇口街道

开 发 商 ： 招 商 润 德

签约时间：2013 年

## 二、项目现状物业类型及相关拆赔信息

### 一）【项目现状物业类型产权置换情况】

- 1、D 座物业：按《深圳市蛇口渔二实业股份有限公司楼房使用证》上载明的建筑面积 1:1.11 补偿；
- 2、顺风阁物业-住宅：按《房地产证》上载明的建筑面积 1:1.11 补偿住宅建筑面积；
- 3、顺风阁物业-商业：按《房地产证》上载明的建筑面积 1:1 补偿商业建筑面积；
- 4、1-20 号物业：按《测绘报告》上载明的建筑面积 1:1.16 补偿住宅建筑面积；

5、老街 1-5 号物业：按《测绘报告》上载明的建筑面积 1:1 补偿建筑面积。

## **二)【货币补偿】**

1、住宅物业：按被拆迁的房屋建筑面积（含装修）以人民币 18000 元/㎡予以收购；

2、商业物业：按被拆迁的房屋建筑面积（含装修）以人民币 22000 元/㎡予以收购。

## **三)【装修补偿】**

1、住宅按 500 元/㎡，商业不提供装修补偿；

2、另外给予业主 2 个月的过渡期租金作为装修补偿（按入伙时租金标准顺延）。

## **四)【过渡期租金】**

1、住宅：40 元/㎡每月；

2、商业：60 元/㎡每月；

3、过渡期租金补偿费每满 1 年递增 3%。

## **五)【搬迁补偿】**

1、住宅和商业：40 元/㎡。

## **六)【面积差异补偿】**

1、住宅物业：

1) 在现有建筑面积的 5%以内的（含 5%），按照 16000 元/㎡的价格购买或者补偿；

2) 超过现有建筑面积的 5%以外的，按照房屋建成后同一户型、同一朝向、同一楼层、同一属性、同一时段房屋对外公开售价的 95%购买或者补偿。

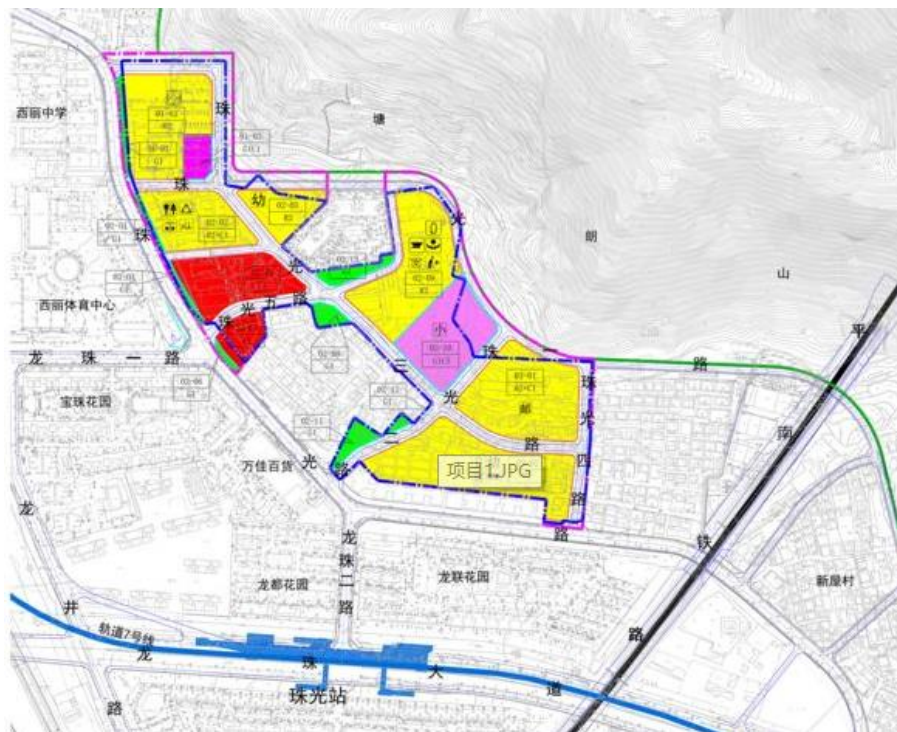
2、商业物业：



- 1) 在现有建筑面积 3%以内的 (含 3%) , 按照 22000 元/㎡的价格购买或补偿;
- 2) 超出现有建筑面积的 3%以外的, 按照商业建成后对外公开售价的 97%购买或补偿。

#### **七) 【临时性建筑补偿】**

- 1、砖墙铁皮房、层高不足 2.2 米的永久性建筑 2500 元/㎡;
- 2、砌砖围墙、简易铁皮房、屋顶女儿墙 (砖砌体)、阁楼、铁皮棚 150 元/㎡;
- 3、室外台阶 (砖砌体或水泥板) , 两级台阶以上的 250 元/㎡;
- 4、室外铁梯 (按每层投影面积补偿) 800 元/㎡。



## 一、项目基础信息

二、项目名称：珠光更新项目

项目性质：城中村改造

项目位置：南山区

开发商：京基地产

签约时间：2014 年

## 二、项目现状物业类型及相关拆赔信息

### 一）【现状为原村民私宅楼的拆赔情况】

- 1、产权置换：以查丈面积为准（永久性建筑）以 1:1 比例置换成住宅或公寓；
- 2、货币补偿：现金补偿参照同时段、同区域、同类型物业评估价作为补偿依据；
- 3、过渡期租金：
  - 1) 住宅按 45 元/㎡每月；
  - 2) 商业参照业主最近租赁合同结合市场当下租赁价为参照标准商定单价。
- 4、搬迁补偿：原村民私宅每（栋）户 6000 元（含往返）。



## **二)【现状为小产权房的拆赔情况】**

- 1、产权置换：住宅按建筑面积 1:1 比例置换成住宅或公寓（面积以使用证为准）；
- 2、过渡期租金：过渡期安置租金按 45 元/㎡每月；
- 3、搬迁补偿：小产权房每户（套）4000 元（含往返）。

## **三)【现状为商铺的拆赔情况】**

- 1、产权置换：原规划建筑功能和购房合同明确为商业（商铺）的，则拆迁补偿比例为建筑面积 1:1 补偿商业；
- 2、过渡期租金：
  - 1) 参照业主当时租赁合同结合市场当下租赁价一为参照标准商定单价；
  - 2) 上述房屋过渡期租金支付方式：每 6 个月支付次；超出过渡期（42 个月；从拿到施工许可证开始计算过渡期）租金；每年上涨 10%，直至回迁房交付日止。

## **四)【现状为其他单位或个人厂房的拆赔情况】**

- 1、产权置换：厂房物业以建筑面积 1:0.8 标准置换成住宅或公寓；
- 2、货币补偿：搬迁房屋货币补偿的价格按同区域、同类房屋、同时段的市场评估价格为补偿标准；
- 3、过渡期租金：过渡期租金按 30 元/㎡每月标准计算；
- 4、搬迁补偿：按 20 元/㎡一次性补偿。

## **五)【本项目其他补偿情况】**

- 1、面积差异补偿：
  - 1) 原村民整栋私宅回迁房总面积（不含一楼商业）差异原则上控制在±5%以内，单套房（含小产权房）回迁面积原则上控制在±2%以内，但住宅单套面积差在±2%内的，则以 20000 元/㎡结算给对方；
  - 2) 商业面积差在±2%内的，则以 30000 元/㎡时结算给对方，超出土 2%范围以外的部分，按市场销售均价结算给对方。
- 2、停车位：凡是在拆迁范围内拥有独栋私宅或多栋私宅的，每栋拥有获得一个固定停车位使用权。
- 3、按期签约奖励：

1) 30 日内签订搬迁补偿协议的且按约定时间交房的：原村民房每户（含其名下有多栋物业的）次性奖励人民币 8 万元，小产权房（含其名下有多套、间物业的）每户一次性奖励人民币 5 万元；

2) 60 天内签订搬迁补偿协议的且按约定时间交房的：原村民房每户（含其名下有多栋物业的）一次性奖励人民币 6 万元，小产权房（含一其名下有多套、间物业的）每户一次性奖励人民币 3 万元；

3) 90 天内签订搬迁补偿协议的且按约定时间交房的：原村民房每户一（含其名下有多栋物业的）每户一次性奖励人民币 4 万元，小产权房（含其名下有多套、间物业的）每户一次性奖励人民币 2 万元。

凡在签约奖励期内（90 天）签订《协议》的，小产权房住宅、商业等回迁房税费、地价款均由京基公司承担，超出 90 天的，则自行承担。

注：每签约户（以户口本为准）需签约名下全部物业后，方可兑现奖励。

#### 4、临时性建筑补偿：

1) 砖墙铁皮房顶 2500 元/㎡；

2) 简易铁皮房 800 元/㎡；

3) 铁皮棚 300 元/㎡；

4) 二楼阳台及挑出建筑实体在一楼的投影部分对檐廊、滴水 2000 元/㎡；

5) 层离不足 2.2 米的永久建筑 4000 元/㎡；

6) 屋顶女儿墙（砖砌体）250 元/㎡；

7) 室外台阶（砖砌体或水泥饭），两级台阶以上的 300 元/㎡；

8) 室外铁梯（按每层投影面积计算）1000 元/㎡；

9) 玻璃纤维（塑料）棚、房 500 元/㎡；

10) 花坛（砖砌体、抹灰）400 元/㎡；

11) 围墙 300 元/㎡；

12) 围墙内水泥地面 100 元/㎡；

13) 屋顶水池（箱）1000 元/㎡；

14) 阁楼（层高大于 2.2 米）木结构 300 元/㎡，钢木混合结构 500 元/㎡。

#### 5、果树补偿：

1) 现状物业类型为原村民私宅楼和小产权房：树冠直径大于 5 米 8000 元/棵；

2) 现状物业类型为商铺和其他单位或个人厂房：树冠直径小于 5 米大于 2 米 5000 元/棵。

## 04



## 一、项目基础信息

项目名称： 向南村城市更新项目

项目性质：城中村改造

项目位置：南山区南山街道

开发商：恒大地产

签约时间：2016 年

## 二、项目现状物业类型及相关拆赔信息

### 一) 【现状物业类型为住宅的拆赔信息】

1、产权置换：

- 1) 三层及三层以上普通住宅物业，按永久性建筑面积 1:1 置换住宅物业；
- 2) 二层及二层以下普通住宅物业，本栋住宅物业的基底面积乘以 3 为房地产原始面积，按原始面积 1:1 置换住宅物业。
- 2、货币补偿：现状永久性建筑面积 11000 元/m<sup>2</sup>；
- 3、装修补偿：500 元/m<sup>2</sup>；
- 4、过渡期租金：50 元/m<sup>2</sup>每月；
- 5、面积差异补偿：
  - 1) 面积差异在 5 m<sup>2</sup>以内的（包括 5 m<sup>2</sup>），按 11000 元/m<sup>2</sup>互补；
  - 2) 超过 5 m<sup>2</sup>以外的部分，按照住宅物业实际售价优惠 5%互补。
- 6、物业管理费补偿：选择产权置换的业主，按栋为单位，任选其中一套回迁住宅，免 5 年物业管理费；
- 7、停车费：选择产权置换的，每栋私宅赠送 1 个停车位使用权。

## **二) 【现状物业类型为老瓦房的拆赔信息】**

- 1、产权置换：按本栋基底面积乘以 3 为原始面积，按原始面积 1:1 置换住宅物业；
- 2、货币补偿：现状永久性建筑面积 20000 元/m<sup>2</sup>；
- 3、装修补偿：500 元/m<sup>2</sup>；
- 4、过渡期租金：50 元/m<sup>2</sup>每月；
- 5、面积差异补偿：
  - 1) 面积差异在 5 m<sup>2</sup>以内的（包括 5 m<sup>2</sup>），按 11000 元/m<sup>2</sup>互补；
  - 2) 超过 5 m<sup>2</sup>以外的部分，按照住宅物业实际售价优惠 5%互补。
- 6、物业管理费补偿：选择产权置换的业主，按栋为单位，任选其中一套回迁住宅，免 5 年物业管理费；
- 7、停车费：选择产权置换的，每栋私宅赠送一个停车位使用权。

## **三) 【现状物业类型为商业的拆赔信息】**

- 1、产权置换：按 1:1 置换商业物业；
- 2、货币补偿：现状永久性建筑面积 20000 元/m<sup>2</sup>；
- 3、装修补偿：500 元/m<sup>2</sup>；
- 4、过渡期租金：150 元/m<sup>2</sup>每月；
- 5、面积差异补偿：
  - 1) 面积差异在 3 m<sup>2</sup>以内（包括 3 m<sup>2</sup>），按 20000 元/m<sup>2</sup>的标准互补；
  - 2) 超过 3 m<sup>2</sup>以外的部分，按照商业实际售价优惠 5%互补。

#### 四)【本项目其他补偿情况】

1、搬迁补偿：按永久性建筑面积给予 20 元/㎡的搬出和回迁费用，选择货币补偿的给予 10 元/㎡搬出费用，总搬迁费最低不少于 1000 元。

2、按期签约奖励：

整栋按期签约的（按期签约的实效为启动签约后的 3 个月内）：

- 1) 启动签约后 3 个月内签约的，整栋永久性建筑面积 < 480 m<sup>2</sup>，整栋奖励 10 万元；
- 2) 启动签约后 3 个月内签约的，整栋永久性建筑面积 ≥ 480 m<sup>2</sup>，整栋奖励 15 万元；
- 3) 超过 3 个月的，奖励取消。

3、临时性建筑补偿：

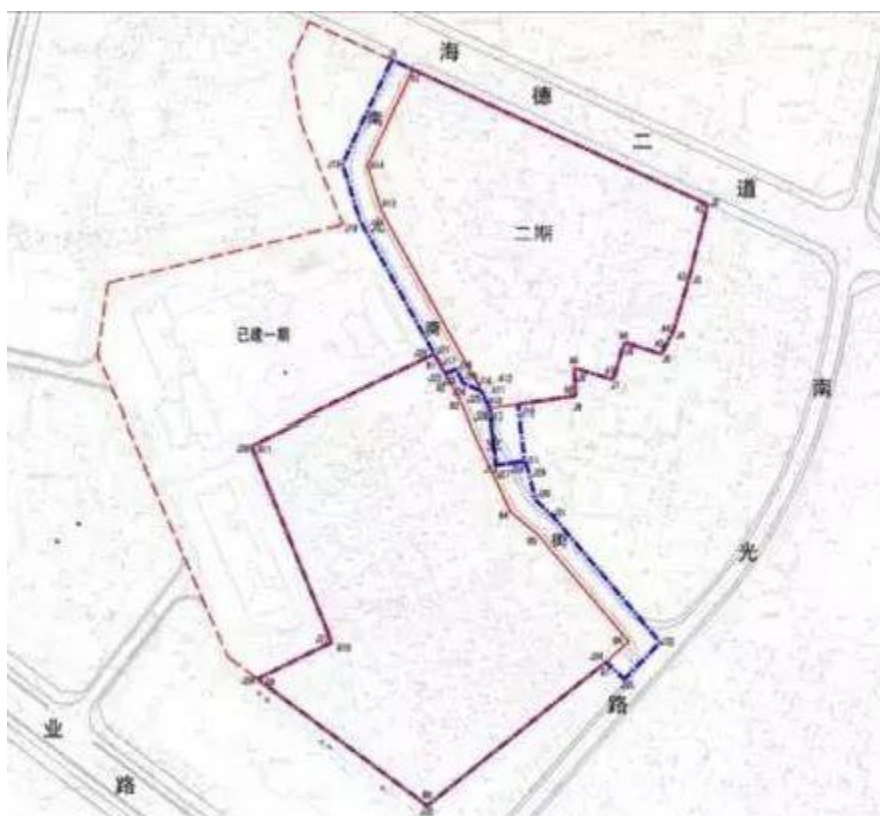
- 1) 砖墙铁皮房 900 元/㎡；
- 2) 简易铁皮房 200 元/㎡；
- 3) 铁皮棚 100 元/㎡；
- 4) 玻璃钢（纤维）棚、房 500 元/㎡；
- 5) 水泥地面 80 元/㎡；
- 6) 二楼阳台及挑出的建筑实体在一楼的投影部分 500 元/㎡；
- 7) 屋顶混凝土滴水（按其在一楼的投影面积补偿）500 元/㎡；
- 8) 层高不足 2.2m 的永久性建筑 2500 元/㎡；
- 9) 围墙 150 元/㎡；
- 10) 屋顶女儿墙（砖砌体）100 元/㎡；
- 11) 室外台阶（砖砌体或水泥板），两级台阶以上的 300 元/㎡；
- 12) 室外铁梯（按每层投影面积补偿）1000 元/㎡；
- 13) 花坛（砖砌体、抹灰）400 元/㎡；
- 14) 阁楼（层高大于 2.2m 的非永久建筑）木结构 130 元/㎡，钢木混合结构 200 元/㎡。

4、果树补偿：

- 1) 荔枝龙眼：树冠直径 2m 以内 1,500 元/棵，树冠直径 2-2.5m 以内 3,000 元/棵；
- 2) 其他果树：树冠直径 2m 以内 200 元/棵，树冠直径 2-2.5m 以内 300 元/棵，树冠直径 2.5m 以上 400 元/棵。

5、观花灌木补偿：勒杜鹃 15 年以上大棵树冠直径 2.5m 以内 1,500 元/棵，树冠直径 2.5m 以上 3,000 元/棵。

## 05 南光村项目



### 一、项目基础信息

项目名称：南光村项目

项目性质：城中村改造

项目位置：南山区南山街道

开发商：阳光华艺

签约时间：2017 年

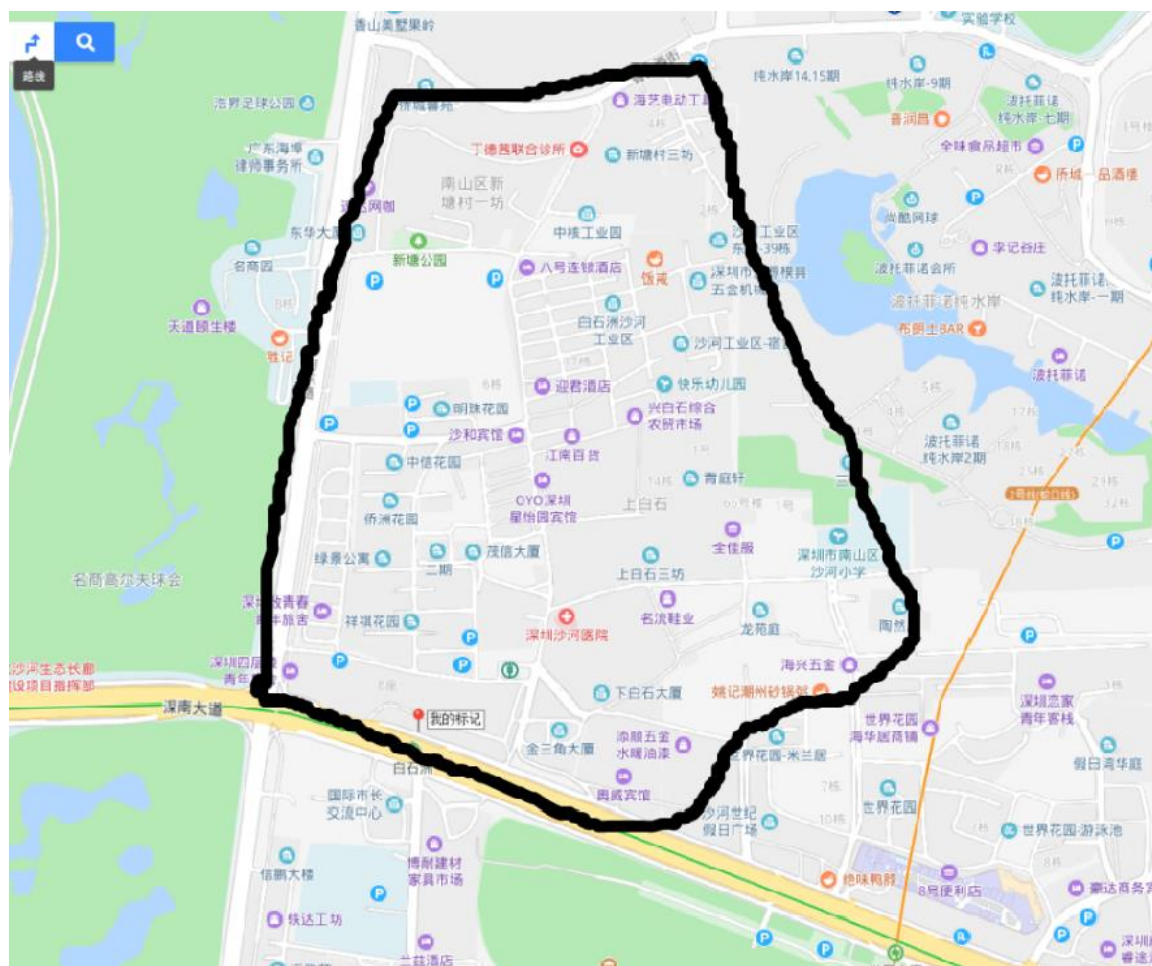
### 二、项目现状物业类型及相关拆赔信息

## 一) 【产权置换】

- 1、项目现状物业类型为 1-2 层：按 1 比 1.2 补偿；
- 2、项目现状物业类型 2 层以上：按 1 比 1.2 补偿；
- 3、项目现状物业类型底层商铺：按 1 比 1.2 补偿，其中 1 比 1 的部分补偿商铺，1 比 0.2 的部分补偿住宅。

06

## 南山白石洲项目



## 一、项目基础信息

项目名称：南山白石洲项目



项目性质：城中村改造  
项目位置：南山区沙河街道  
开发商：绿景房地产公司  
签约时间：2018 年

## **二、项目现状物业类型及相关拆赔信息**

### **一) 【产权置换】**

- 1、项目现状物业类型为首层面积 60%：1:1 补偿集中商业或 1:1 补偿办公楼或 1:1.2 补偿商务公寓；
- 2、项目现状物业类型为首层面积 40%及二层以上：1:1.03 补偿住宅及公寓（现状每栋每栋 480 m<sup>2</sup>内选住宅，其余公寓）；
- 3、项目现状物业类型为老祖屋：1:3.5 补偿住宅或公寓；
- 4、项目现状物业类型为外来人员建房或购买房屋：1:1 补偿住宅及公寓（现状每栋每栋 480 m<sup>2</sup>内选住宅，其余公寓）；
- 5、项目现状物业类型为各村集体物业：1:1 补偿办公楼，如果选择住宅或商务公寓，则和业主私宅补偿标准一致；
- 6、项目现状物业类型为各村部分业主集资物业：参照私人物业拆赔方案。

### **二) 【货币补偿】**

- 1、货币补偿为 28000 元/m<sup>2</sup>。

### **三) 【装修补偿】**

- 1、回迁自住区以毛坯交房，按 2000 元/m<sup>2</sup>补偿；
- 2、回迁出租区以精装修交房，按 1500 元/m<sup>2</sup>标准装修；
- 3、按过渡期租金标准，额外补偿 3 个月（仅限本地原村民）。

### **四) 【过渡期租金】**

- 1、永久性建筑首层每月 100 元/m<sup>2</sup>，二层及以上 60 元/m<sup>2</sup>（每年递增 3%）。

### **五) 【搬迁补偿】**

- 1、1 万元/栋（包含搬家、电视、电话、网络取消迁移等费用）。

### **六) 【按期签约奖励】**

- 1、每栋固定停车位使用权 1 个（仅限本地原村民）；
- 2、每栋 8 万元。



### 七) 【临时性建筑补偿】

- 1、砖墙铁皮房 3000 元/m<sup>2</sup>;
- 2、简易铁皮房 240 元/m<sup>2</sup>;
- 3、铁皮棚 120 元/m<sup>2</sup>;
- 4、屋顶混凝土滴水 (按其在 1 楼的投影面积补偿) 3000 元/m<sup>2</sup>;
- 5、层高不足 2.2 米的永久性建筑 3000 元/m<sup>2</sup>;
- 6、屋顶女儿墙 (砖砌体) 180 元/m<sup>2</sup>;
- 7、室外台阶 (砖砌体或水泥板) 两级台阶以上的 360 元/m<sup>2</sup>;
- 8、室外铁梯 (按每层投影面积补偿) 1200 元/m<sup>2</sup>;
- 9、玻璃纤维 (塑料) 棚、房 600 元/m<sup>2</sup>;
- 10、花坛 (砖砌体、抹灰) 480 元/m<sup>2</sup>;
- 11、屋顶混凝土水箱容量 $\geq 2\text{m}^3$ : 3600 元/个, 容量 $< 2\text{m}^3$ : 1200 元/个;
- 12、阁楼 (层高大于 2.2 米) 240 元/m<sup>2</sup>。

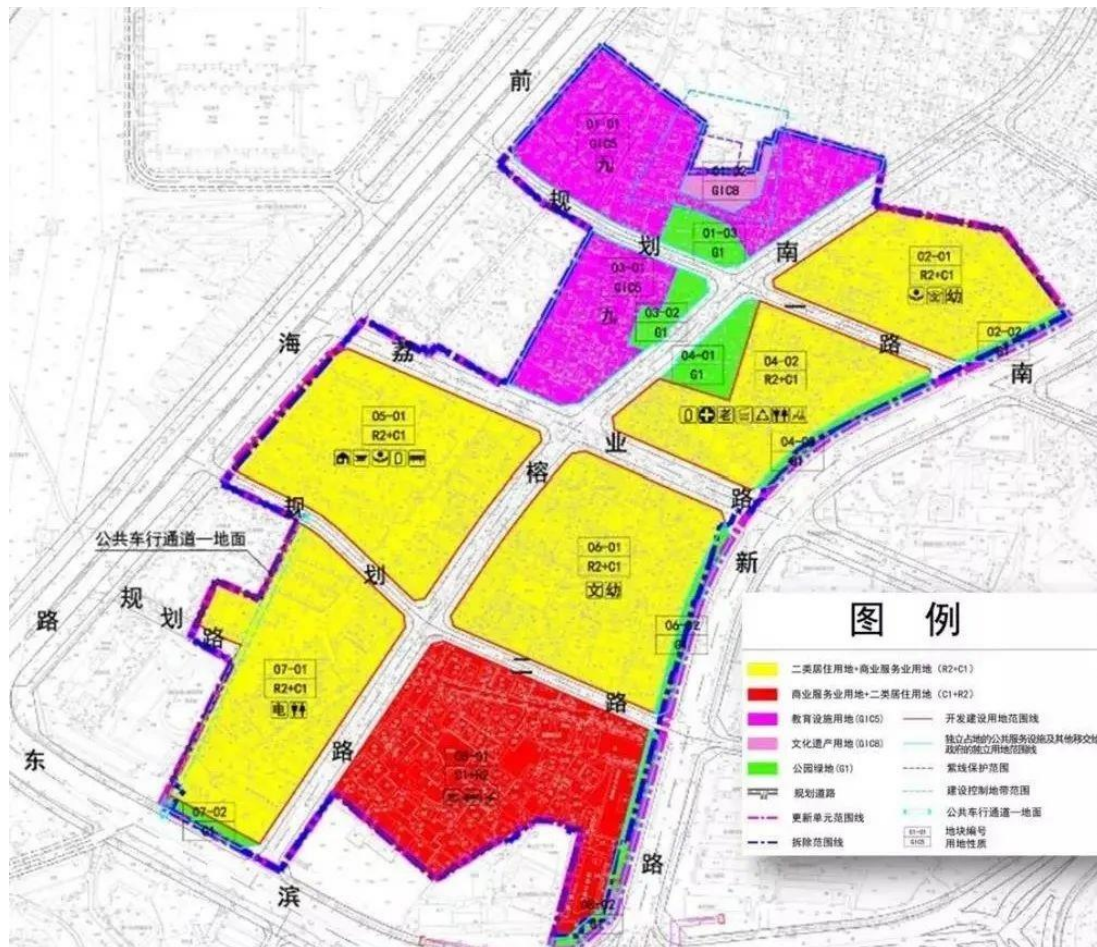
### 八) 【果树补偿】

- 1、荔枝龙眼:  
树冠直径 2 米以内 1,800 元/棵;  
树冠直径 2-2.5 米 3,600 元/棵;  
树冠直径 2.5 米以上 5,760 元/棵。
- 2、其他果树:  
树冠直径 2 米以内 240 元/棵;  
树冠直径 2-2.5 米 360 元/棵;  
树冠直径 2.5 米以上 480 元/棵。

### 九) 【其他】

- 1、水井: 普通水井 360 元/口, 村集体古井 80,000/口;
- 2、围墙 180 元/m<sup>2</sup>;
- 3、围墙内水泥地面 96 元/m<sup>2</sup>。

## 南山村项目



### 一、项目基础信息

项目名称：南山村项目

项目性质：城中村改造

项目位置：南山区南山街道

开 发 商：大 族

签约时间：2018 年

### 二、项目现状物业类型及相关拆赔信息

#### 1) 【产权置换】：

1:1.2 补偿（村委承诺包拆，拆除费用由大族承担）。

## 高新公寓改造项目



### 一、项目基础信息

项目名称：深圳市南山区高新公寓改造项目

项目性质：房屋征收

项目位置：高新南四道

开发商：深圳市南山人才安居有限公司

签约时间：2018年

### 二、项目现状物业类型及相关拆赔信息

#### 一) 【产权置换】

宅项目现状物业类型为普通住宅的产权置换：

- 1、房屋产权调换补偿方式是指在改造范围内新建房屋进行就地产权调换；
- 2、被搬迁人按套内建筑面积 1:1 的标准调换与被搬迁房屋产权性质相同的房屋；
- 3、以非商品性质被搬迁房屋进行产权调换的，产权调换房屋受相应限制，办理非商品性质《不动产权证书》。

## **二)【货币补偿】**

按照《深圳经济特区高新技术产业园条例》（2006 年修正本）和《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 292 号）的规定，实行货币补偿的房屋，按被搬迁房屋的价值进行补偿。被搬迁房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

## **三)【装修补偿】**

- 1、被搬迁房屋内自行装修装饰费按建筑面积 1000 元/平方米标准给予补偿；被搬迁人有异议的，可申请评估，按照评估确定的重置成新价补偿；
- 2、被搬迁人与实施主体协商一致，同意安置房装修一次到位的（装修标准为 1000 元/平方米），被搬迁房屋的室内装修装饰不予补偿。

## **四)【过渡期租金】**

- 1、实行产权调换的房屋，被搬迁人自行解决过度用房的，参照被搬迁房屋同类房屋市场租金支付临时安置费。临时安置费分期支付，临时安置费的计算期限按以下方式确定：
  - 1) 高新配套用房（居住用房），自房屋搬迁交付验收确认之日起至产权调换房屋通知入伙之日，另外再加 3 个月装修期临时安置费，如被搬迁人与实施主体协商一致，同意安置房屋装修一次到位的，不再增加 3 个月装修期临时安置费；
  - 2) 高新配套用房（商业经营用房），自房屋搬迁交付验收确认之日起至产权调换房屋通知入伙之日，另外再加 6 个月装修调试期安置费。
- 2、实行货币补偿的房屋，按被搬迁房屋建筑面积给予 3 个月的临时安置费
- 3、临时安置费标准：高新配套用房（居住用房）第一年为 120 元/平方米每月，之后每年递增 5%。高新配套用房（商业经营用房）的临时安置费标准由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

## **五)【拆迁补偿】**

- 1、搬迁费以被搬迁房屋建筑面积为基数计算。高新配套用房（商业经营用房）搬迁费按一次计算。高新配套用房（居住用房），实行产权调换的，搬迁费按两次计算；实行货币补偿的，搬迁费按一次计算；
- 2、高新配套用房（居住用房）搬迁费标准为 40 元/平方米每次，高新配套用房（商业经济用房）搬迁费标准为 60 元/平方米每次；
- 3、被搬迁人与承租人协商达成一致的，可签订三方协议，由实施主体将搬迁费直接支付给承租人。

#### **六) 【面积差异补偿】**

- 1、被搬迁人在规定时间内签约并腾空交付所有房屋的，根据签约时间的先后顺序（以日为单位）确定选房顺序；被搬迁人未在规定时间内腾空交付所有房屋的，根据最后一套房屋交付时间确定选房顺序；多个被搬迁人的选房时段为同一日的，以抽签方式确定选房先后顺序；
- 2、被搬迁人选房应按下列条件选择：
  - 1) 在可选房源中自由组合，选房总建筑面积与回迁总建筑面积（产权调换建筑面积与增购建筑面积之和）之差原则上控制在正负 10 平方米范围内；
  - 2) 选房总套数原则上不超过被搬迁人现状持有房屋的套数。
- 3、同一被搬迁人的所有同用途房屋应合并计算，并按以下规定结算差价：
  - 1) 选房总建筑面积小于回迁总建筑面积的，不足部分由实施主体按被搬迁房屋的货币补偿价格的两倍给予被搬迁人货币补偿；
  - 2) 选房总建筑面积大于回迁总建筑面积但不超过 10 平方米的，超出部分由被搬迁人按被搬迁房屋的货币补偿价格购买；
  - 3) 选房总建筑面积大于回迁总建筑面积 10 平方米以上的，超出 10 平方米的部分由被搬迁人按安置房市场评估价格购买。

安置房市场评估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。

#### **七) 【按期签约奖励】**

- 1、按时签约奖励：被搬迁人在签约启动后 30 日内（含当日）签订搬迁安置补偿协议的，按 2 万元/套的标准给予按时签约奖励。被搬迁人在本项目范围内所有同类补偿方式的房屋应合并签订一份搬迁安置补偿协议；
- 2、按时交房奖励：在搬迁启动后 60 日内（含当日）腾空交付房屋的，按以下方式给予奖励：
  - 1) 以被搬迁人最后一套房屋的交付时间作为按时交房奖励的核算时点，按 3 万元/套的标准给予被搬迁人按时交房奖励；

2) 对配合交房的被搬迁人，按 1 万元/套的标准给予配合清租奖励。如被搬迁人与承租人协商达成一致，可签订三方协议，由实施主体将该部分配合清租奖（1 万元/套）直接支付给承租人；

3、增购资格奖：搬迁高新配套用房（居住用房），被搬迁人在签约启动后 30 日内（含当日）签订搬迁安置补偿协议的，给予每套被搬迁房屋建筑面积 10%（每套最高不超过 10 平方米）的安置房面积增购资格，由被搬迁人按本项目同地块安居型商品房价格购买，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格，增购面积与被搬迁住房产权相同。本项目同地块安居型商品房价格由市政府确定的承担评估职能的非营利性机构依法评估确定。

## 八）【停业停产补偿费】

搬迁合法经营性房屋引起停产、停业的，根据被搬迁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型房屋市场租金，给予 6 个月的补偿。被搬迁人与承租人协商达成一致的，可签订三方协议，由实施主体将停产、停业补偿费直接交给承租人。

### 加入微信群

1. 进群即可**免费获得《报告与资源合集（群福利）》**，内有几十个行业，上万份行研资料和学习资源；
2. 每日免费分享最新5+份精选报告；
3. 群友信息交流，群主免费提供相关行业报告。

扫一扫二维码或添加客服微信（微信号：Teamkon2）进行行业报告资源群；  
添加好友请备注：**姓名+单位+业务领域**



微信扫描二维码，免费报告轻松领

### “知识星球 行业与管理资源”，海量资源身边智库

1. 免费下载各领域行业研究报告、咨询公司管理方案、企业运营制度、科技方案与大咖报告等。
2. 每月同步更新2000+份最新行业资源：涵盖科技、金融、教育、互联网、房地产、生物制药、医疗健康等行业研究报告、科技动态、管理方案；



微信扫描加入“知识星球 行业与管理资源”，  
获取更多行业报告、管理文案、大佬笔记

报告整理于网络，只用于分享，如有侵权，请联系我们