**深圳市人民政府关于修改《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》的决定**

为了进一步完善房屋征收补偿标准，推进我市房屋征收工作，维护被征收人的合法权益，保障城市发展与公共利益，现决定对《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（以下简称《实施办法》）作如下修改：

　　一、将第二十五条修改为：“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：

　　（一）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《实施办法》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；被征收人选择货币补偿的，以建筑面积480平方米的标准计算被征收房屋的价值，扣减10％的公告基准地价后予以补偿；

　　（二）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；被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋的价值扣减10％的公告基准地价予以补偿。超出部分按照《实施办法》附件有关规定给予货币补偿。”

　　二、在第二十六条第一款后增加一款：“市房屋征收部门发布房屋征收补偿基准价格。被征收房屋的价值以房地产价格评估机构评估确定的价格或者房屋征收补偿基准价格确定。”

　　三、将第三十三条第一款修改为：“房屋征收范围内未经产权登记的建筑，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：

　　（一）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《实施办法》第二十五条第三款第（一）项的规定给予产权调换或者货币补偿。符合原村民非商品住宅建设用地标准且超出480平方米的部分以及不符合原村民非商品住宅建设用地标准的多栋部分，按照本决定附件有关规定给予货币补偿；

　　（二）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，经规划国土部门批准建设的部分，给予产权调换；被征收人选择货币补偿的，按照本决定附件有关规定给予货币补偿。未经批准建设或者超出批准建设的部分，按照本决定附件有关规定给予货币补偿；

　　（三）非原村民所建住宅类建筑在缴纳本决定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《实施办法》第二十五条第三款第（二）项的规定给予产权调换或者按照本决定附件有关规定给予货币补偿；

　　（四）原农村集体经济组织继受单位所建的生产经营性、商业办公类建筑，位于非农建设用地范围内的，对被征收建筑物所占土地予以土地置换，相应建筑物按照重置价扣减本决定附件规定的罚款后给予补偿；被征收人选择货币补偿的，按照本决定附件有关规定给予货币补偿；

　　（五）除本款第（四）项规定情形外的其他生产经营性、商业办公类建筑，按照本决定附件有关规定给予货币补偿。”

　　四、将第三十三条第二款修改为：“对经区规划土地监察机构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；但具有下列情形之一，且建设行为发生在土地用途依法确定前的，参照可以处理确认的历史遗留违法建筑的征收补偿标准给予货币补偿：

　　（一）占用基本农田；

　　（二）占用一级水源保护区用地；

　　（三）占用高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地；

　　（四）压占原水管蓝线；

　　（五）不符合橙线管理要求；

　　（六）位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内。”

　　五、删除第七十八条。

　　六、将《深圳市房屋征收补偿规则》第一部分修改为：

　　（一）本部分标题修改为“各类房屋补偿方式”；

　　（二）在本部分增加“表1各类型非商品房货币补偿的计算方式”字样；表格中所有“被征收房屋类似商品性质房地产的市场价格”表述修改为“被征收房屋的价值”；删除表格说明第2点中“1999年3月5日前所建历史遗留违法私房、历史遗留生产经营性违法建筑，在本办法施行前已经”的字样，并在“《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》”后增加“、《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》”字样；

　　（三）本部分增加一个表格，标题为“表2各类未经产权登记房屋的补偿方式”。

表2各类未经产权登记房屋的补偿方式

　　　为了进一步完善房屋征收补偿标准，推进我市房屋征收工作，维护被征收人的合法权益，保障城市发展与公共利益，现决定对《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（以下简称《实施办法》）作如下修改：

　　一、将第二十五条修改为：“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：

　　（一）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《实施办法》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；被征收人选择货币补偿的，以建筑面积480平方米的标准计算被征收房屋的价值，扣减10％的公告基准地价后予以补偿；

　　（二）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；被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋的价值扣减10％的公告基准地价予以补偿。超出部分按照《实施办法》附件有关规定给予货币补偿。”

　　二、在第二十六条第一款后增加一款：“市房屋征收部门发布房屋征收补偿基准价格。被征收房屋的价值以房地产价格评估机构评估确定的价格或者房屋征收补偿基准价格确定。”

　　三、将第三十三条第一款修改为：“房屋征收范围内未经产权登记的建筑，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：

　　　　（一）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《实施办法》第二十五条第三款第（一）项的规定给予产权调换或者货币补偿。符合原村民非商品住宅建设用地标准且超出480平方米的部分以及不符合原村民非商品住宅建设用地标准的多栋部分，按照本决定附件有关规定给予货币补偿；

　　（二）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，经规划国土部门批准建设的部分，给予产权调换；被征收人选择货币补偿的，按照本决定附件有关规定给予货币补偿。未经批准建设或者超出批准建设的部分，按照本决定附件有关规定给予货币补偿；

　　（三）非原村民所建住宅类建筑在缴纳本决定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《实施办法》第二十五条第三款第（二）项的规定给予产权调换或者按照本决定附件有关规定给予货币补偿；

　　（四）原农村集体经济组织继受单位所建的生产经营性、商业办公类建筑，位于非农建设用地范围内的，对被征收建筑物所占土地予以土地置换，相应建筑物按照重置价扣减本决定附件规定的罚款后给予补偿；被征收人选择货币补偿的，按照本决定附件有关规定给予货币补偿；

　　（五）除本款第（四）项规定情形外的其他生产经营性、商业办公类建筑，按照本决定附件有关规定给予货币补偿。”

　　四、将第三十三条第二款修改为：“对经区规划土地监察机构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；但具有下列情形之一，且建设行为发生在土地用途依法确定前的，参照可以处理确认的历史遗留违法建筑的征收补偿标准给予货币补偿：

　　（一）占用基本农田；

　　（二）占用一级水源保护区用地；

　　（三）占用高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地；

　　（四）压占原水管蓝线；

　　（五）不符合橙线管理要求；

　　（六）位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内。”

　　五、删除第七十八条。

　　六、将《深圳市房屋征收补偿规则》第一部分修改为：

（一）本部分标题修改为“各类房屋补偿方式”；

　（二）在本部分增加“表1各类型非商品房货币补偿的计算方式”字样；表格中所有“被征收房屋类似商品性质房地产的市场价格”表述修改为“被征收房屋的价值”；删除表格说明第2点中“1999年3月5日前所建历史遗留违法私房、历史遗留生产经营性违法建筑，在本办法施行前已经”的字样，并在“《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》”后增加“、《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》”字样；

　　（三）本部分增加一个表格，标题为“表2各类未经产权登记房屋的补偿方式”。

　　表２　各类未经产权登记房屋的补偿方式

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类型 | | | 补偿方式及补偿金额算 | | 备注 |
| 住宅类 | 原村民符合非商品住宅建设用地标准，不超过480㎡的部分 | | 产权调换 | | 非商品性质 |
| 货币补偿：被征收房屋的价值—10％公告基准地价 | |  |
| 原村民符合非商品住宅建设用地标准，超过480㎡的部分 | 符合“两规”处理条件 | 被征收房屋的价值—20元／㎡罚款—100％公告基准地价 | |  |
| 不符合“两规”但符合《决定》处理条件 | 被征收房屋的价值—30元／㎡罚款—100％公告基准地价 | |  |
| 原村民不符合非商品住宅建设用地标准的多栋部分 | 经批准建设的部分 | 被征收房屋的价值—100％公告基准地价 | |  |
| 未经批准或者超过批准建设的部分 | 符合  “两规”  处理条件 | 被征收房屋的价值—50元／㎡罚款—2倍公告基准地价 |  |
| 不符合“两规”但符合《决定》处理条件 | 被征收房屋的价值—100元／㎡罚款—2倍公告基准地价 |  |
| 非原村民  所建私房 | 不超过建筑面积150㎡的部分 | 产权调换：缴纳100元／㎡罚款以及50％公告基准地价 | | 非商品性质 |
| 货币补偿：被征收房屋的价值—100元／㎡罚款—100％公告基准地价 | |  |
| 超过建筑面积150㎡的部分 | 被征收房屋的价值—150元／㎡罚款—3倍公告基准地价 | |  |
| 原农村集体经济组织所建统建楼 | 经规划国土部门批准建设 | 产权调换 | | 非商品性质 |
| 货币补偿：被征收房屋的价值—10％公告基准地价 | |  |
| 未经规划国土部门批准或者超过批准建设 | 被征收房屋的价值—100元／㎡罚款—2倍公告基准地价 | |  |
| 生产经营性、商业办公类 | 原农村集体经济组织继受单位所建 | 位于非农建设用地范围内 | 产权调换：土地予以土地置换，地  上建筑物按重置价扣减10元／㎡罚款予以货币补偿 | | 非商品性质 |
| 货币补偿：被征收房屋的价值—10元／㎡罚款—10％公告基准地价 | |  |
| 位于非农建设用地范围外 | 被征收房屋的价值—20元／㎡罚款—100％公告基准地价 | |  |
| 原村民、其他企业单位或者非原村民所建 | — | 被征收房屋的价值—30元／㎡罚款—100％市场评估地价 | |  |

　　　　此外，对条文序号重新编排。