

龙岗区拆除重建类城市更新项目 房屋搬迁补偿安置方案编制指引

(送审稿)

为指导拆除重建类城市更新项目的实施单位做好房屋搬迁补偿安置方案的编制工作,推动更新项目房屋搬迁工作科学、有序的开展,根据市、区相关城市更新政策的要求,结合龙岗区城市更新的实际,制定了以下指引。

一、基本要求

(一)城市更新单元规划批准后,更新单元意向实施单位应编制更新单元拆除范围内房屋搬迁补偿安置方案,方案编制工作应在单元规划批准后两个月内完成。

(二)搬迁补偿安置方案的编制过程应体现意向实施单位、相关权利人(业主、租户等)等共同参与的原则,保护城市更新参与各方的合法利益,实现多方共赢。制订的补偿安置标准等应体现市场形成价格的原则,不同性质房地产的补偿安置标准应有相对合理的梯次结构。

(三)分期实施的,应做好分期工作安排。按照市城市更新相关政策,更新项目的首期应在单元规划批准后两年内办理用地出让手续,二期在三年内,三期及以后分期应在四年内办理,各分期相应的搬迁补偿安置的工作应按照时限要求,提前做好安排。

二、编制依据

1. 《深圳市城市更新办法》及《深圳市城市更新办法实施细则》;
2. 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(深府办〔2014〕8号);
3. 《关于发布深圳市宝安龙岗区规划国土管理暂行办法的通知》(深府〔1993〕283号);
4. 《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》;
5. 《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》;
6. 《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》;
7. 《〈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〉试点实施办法》;
8. 《深圳市人民政府关于印发深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定的通知》(深府〔2011〕198号);
9. 其他相关政策法规依据;
10. 相关权利人的意见或建议。

三、编制程序

(一) 制定方案

1. 城市更新单元规划批准后,意向实施单位首先需对项目拆除范围内现状房屋、权利人进行摸底,对周边房地产市场交

易行情、类似城市更新项目搬迁补偿安置的一般标准和推进进度进行调研，然后在充分研究项目单元规划、未来房地产市场价格预期、应缴纳地价和其它相关成本等因素的基础上，组织编制搬迁补偿安置方案。

2. 编制单位也可以聘请专业机构，参与编制搬迁补偿安置方案。

（二）征求意见

1. 方案起草后，编制单位可邀请权利人代表、城市更新业内人士、房地产评估专家等，召开征询意见会，并根据各方意见，优化方案。

2. 编制单位组织在更新项目拆除范围内对方案进行一定时限（建议 30 天）的公示。

3. 公示期内，编制单位可组织拆除范围内权利人召开方案说明会，对搬迁补偿安置方案的补偿安置标准、工作进度安排、安置房屋建设和交付等主要情况进行说明，征询权利人的意见。

4. 公示结束后，根据收集到的反馈意见，进一步完善方案。城市更新拆除范围内涉及股份合作公司集体物业的，股份合作公司可组织召开股东代表大会，对方案中的集体物业的补偿标准等进行决议。

（三）公布

编制单位应将完善后的搬迁补偿安置方案在更新项目拆

除范围内及时公布，并按照方案的要求着手组织搬迁补偿安置工作。

四、方案内容和要求

搬迁补偿安置方案的内容包括城市更新项目基本情况、权属情况、搬迁补偿安置标准、安置房屋建设和交付、工作安排和保障措施等内容。

（一）项目基本情况

1. 项目现状

说明城市更新项目名称、位置、范围、现状建设情况、周边环境等。

2. 单元规划情况

（1）土地利用情况。分别说明可开发建设土地、公建配套土地（包括道路、绿化、市政设施、学校等配套）、保留区域用地及土地贡献率等。

（2）主要经济技术指标。总体说明更新后各用地规划利用功能及主要经济技术指标。

（3）保障性住房配建情况。说明项目配套建设保障性住房情况，包括配建类型、比例及布局、建设标准（面积、户型、装修等）、交付方式等。

（4）规划分期情况。涉及分期的，简要说明分期情况，包括各期内可开发建设土地面积、规划功能及经济技术指标、公建配套及保障性住房等基本情况。

(5) 配套公共设施建设情况。说明城市更新单元范围内及周边的公共设施概况、用地获取及建设计划等。

(二) 项目权属情况

1. 土地状况

根据国土资源管理部门的权属核实资料，分别说明更新单元范围内各类土地的范围分布、面积、现状利用情况、权属、租赁（合作）关系、抵押（查封）情况等。

土地状况可按土地类型（或宗地）形成土地状况一览表，范围分布可制作位置分布图。

2. 建筑物状况

根据建筑物产权登记情况和权利人认定情况，详细说明每一栋建筑物测绘编号、测绘面积（含证载面积和认定权利人的认定面积）、法定用途、现状用途、用地类型、权利人、产权登记情况等。

建筑物情况可形成建筑物情况一览表，并将建筑物测绘编号、权利人等标注在测绘总图上形成建筑物权属分布图。

对于无产权登记的，可参照市、区城市更新相关政策及《关于开展城市更新拆除范围内无产权登记记录的土地、房屋权利人认定核查工作的通知》（深龙城更函〔2013〕157号）等文件的要求，对更新单元拆除范围内土地、房屋的权利人开展权属认定核查。

(三) 搬迁补偿安置标准的制订

城市更新房屋搬迁补偿安置工作主要由更新项目的实施单位(搬迁人)和拆除范围内权利人(被搬迁人)共同参与开展,具体的被搬迁房地产搬迁补偿标准,应由搬迁双方协商确定。房屋搬迁补偿方式一般包括货币补偿、产权调换,以及货币补偿和产权调换相结合三种。在编制搬迁补偿安置方案过程中,编制单位可以参考以下思路制订出具体项目的具体搬迁补偿安置标准。

1. 房屋货币补偿标准的制订思路

更新单元规划批准后,对于拆除范围内的房屋,实际上存在两个维度的价值定义。一种是按照房屋(含土地)的现状用途确定的房地产价值;另一种是在未来规划用途下,房屋所占土地剩余年期的未来开发价值。在土地资源有限的条件下,对土地用途优化后,土地的市场价值进一步凸显。因此,一般情况下,城市更新拆除范围内的房屋所占用土地的未来开发价值会与房屋现状用途下的房地产估值存在差异。

房屋所占用土地的未来开发价值需要通过房地产项目开发经营实现,意向实施单位在房地产项目开发经营过程中,除需承担相关成本(建设用地费、开发建设成本、财务成本、管理成本、税费等)外,还需面临较大的市场风险、经营风险、财务风险等诸多不确定因素,意向实施单位所承担的风险需要得到相应的风险回报。

因此,编制单位在确定被搬迁房屋的货币补偿标准时,需

综合考虑上述两种维度的价值，对面临的房地产项目开发经营风险作出正确的判断，并对比周边类似城市更新项目的搬迁补偿安置标准，本着合作共赢、利益共享、风险共担的原则，提出公平、合理的货币补偿标准。

（1）房屋现状用途下的价值估定

房屋现状用途下的价值评估方法，一般包括成本法、收益法、市场比较法等，编制单位可以综合运用多种方法或者聘请专业房地产估价机构对房屋现状用途下的价值进行评估。实际工作中，市场比较法运用较多，基本做法如下：

市场比较法，即选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据相互之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值。估价对象价格确定的公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中，交易情况修正主要是将使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的调整；市场状况调整主要是将可比实例在其成交日期的价格调整到评估时点的价格；房地产状况调整主要包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整，具体可参照相关房地产评估规范。

（2）房屋所占用土地剩余年期的未来开发价值的估定

对于房屋所占用土地剩余年期的土地开发价值的估定，一

般采用项目现金流量折现法估算。在综合考虑拆除范围内未来规划情况、房地产市场预期、不同地块土地剩余年期、不同性质土地的地价政策差异、开发建设运营成本等各项因素的基础上,运用项目现金流量折现法,按照被搬迁房屋所占用土地分摊的可开发建设用地面积及建筑面积模拟计算进行开发建设的项目净现值,从而得出该地块的未来开发价值。

现金流量折现法的基本做法如下:

现金流量折现法是对房地产开发未来每一个时段(每季度或每年)的预计现金流流入和流出分别统计,计算净流量后,采用一定的折现率(意向实施单位接受的最低投资报酬率),计算每一个时段净现金流量的在开展房屋搬迁补偿安置工作时点的现值,从而得出项目拆除范围所有用地的开发价值的评估值。

第一部分:现金流入,包括销售收入或租金收入。

第二部分:现金流出,主要包括以下四部分:

①应补缴地价,包括按照《深圳市城市更新办法》及其实施细则规定应补交的地价。

②开发土地和新建房及配套设施的成本,包括原建筑拆除费用、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共设施配套费、开发间接费用等。

③房地产开发费用,指销售费用、管理费用、财务费用等。

④相关税金。包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、

印花税、所得税等；另外对于房地产出售的，有土地增值税；房地产出租的，有房产税等。

第三部分：折现率的确定。意向实施单位接受的最低投资报酬率，包括两部分，即安全利率加风险调整值。安全利率可选用同期商业银行一年定期存款年利率或同一时期一年期国债年利率；风险调整值，根据意向实施单位对风险的偏好和防范能力来确定，房地产开发经营过程中面临的主要风险，包括：

①经营风险。包括内部风险和外部风险，内部体现在企业生产经营管理是否处于良好状态，如企业投资时机的选择、规划设计、质量和运营管理、日常调控能力等；外部指宏观经济对企业经营的影响，如产业政策、财税政策、城市更新政策等。

②财务风险。房地产行业是典型的资金密集型行业，具有投资大、周期长、风险高的特点，开发企业一般都会通过一定的融资方式解决建设资金，可能会因融资成本增加、资金链问题，导致未来收益产生不确定性。

③市场风险。一方面是指社会平均收益率整体变化，引致市场上所有资产的收益率的变动，构成系统性市场风险。另一方面，随着房地产市场本身的变动，也带来未来市场的不确定性。

（3）具体补偿分类

在更新项目总体经济可行的基础上，对比周边类似城市更新项目搬迁补偿安置标准，可对某一特定的被搬迁房屋的上述

两种价值测算结果予以加权平均，编制单位从而可以基本确定各个被搬迁房屋的补偿标准。房地权属合一的，所有补偿给予权利人；房地权属不一致的，可按照现状用途下，建筑物重置价值、土地权益价值占现状房地产估值总额的比例，分配搬迁补偿额。

为了方便一般权利人理解，编制单位应对按照不同土地类型、不同房屋结构、不同用途、不同产权状况等给出具体类型房屋的搬迁补偿参考价格。

2. 产权调换标准的制定

产权调换可依据等价交换原则，根据货币补偿标准与产权调换房地产的价格，折算产权调换面积，并给予安置过渡费。编制单位应向选择产权调换的权利人提示未来房地产市场变化等风险。

3. 其他补偿项目标准的制订

(1) 构筑物以及附着物按重置价给予货币补偿。

(2) 室内装修装饰工程按成本法评估给予货币补偿。

4. 补助费用标准的制订

因城市更新造成的房屋搬迁、安置、停产停业等，可给予搬迁补偿、临时安置补偿、停产停业补偿等。

(四) 安置房屋的建设和交付

1. 编制单位根据先期的调查摸底情况，基本确定权利人的产权调换需求，提出安置房屋建设方案，包括户型、面积、楼

层、朝向、装修等。

2. 说明安置房屋的公共配套设施，包括学校、幼儿园、停车场、居委会、公交站、社康中心以及其他配套设施等。

3. 说明安置房屋的选房方式

可供选择的选房方式一般有按签约顺序确定选房顺序，或按户型或面积分组抽签选房，或单纯以抽签方式确定选房顺序等。

（五）工作安排

按照城市更新规划相关要求，制定工作进度表，划分工作阶段和确定目标任务，主要包括房屋搬迁补偿安置工作的分阶段安排、回迁安置房的建设安排、补偿资金的组织安排等。

（六）保障措施

1. 说明政府职能部门采取的资金监管措施，包括拆除范围内房屋搬迁补偿资金监管措施、安置房屋建设资金监管措施等。

2. 配备专职人员开展搬迁补偿安置工作，设立测绘、评估、谈判、财务、法务等不同职能的工作小组，推动搬迁工作有序开展。

3. 健全工作制度，规范搬迁工作流程。建立工作进度汇报与通报制度、相关问题汇报制度、工作会议制度、档案管理制度和资金管理制度等。

五、成果要求

城市更新房屋搬迁补偿安置方案宜图文并茂，浅显易懂。为方便权利人充分了解方案信息，应制作方案宣传册和公告板。

（一）宣传册

1. 总体结构顺序为封面、目录、正文、附件，各部分都应分页排版，并应合订为一本完整的书面成果。

2. 文本统一采用 A4（开本大小 21cm×29.7cm）幅面竖向格式，左侧胶装。

3. 页面上、左边距均为 3.0cm，下、右边距均为 2.5cm；页眉 1.5cm，页脚 1.75cm；行距全部采用 1.5 倍行距。

4. 封面应注明项目名称、编制单位和编制时间等。

5. 图件应采用不小于 A3 幅面横向打印装订。

（二）公告板

编制单位应将方案内容制作公告板，选择在人流量较大、显眼的位置公布。

附件：1. 搬迁补偿安置方案（范本）

2. 房屋搬迁补偿安置协议（范本）

附件 1:

龙岗区 XX 城市更新单元搬迁补偿安置方案

(范本)

编制单位：深圳市 XX 房地产开发有限公司

编制时间：201X 年 XX 月

目 录

一、城市更新概况.....	3
(一) 更新单元范围.....	3
(二) 更新单元规划情况.....	3
1. 规划土地利用情况.....	3
2. 主要经济技术指标.....	3
3. 保障性住房配建情况.....	4
4. 规划分期情况.....	5
5. 更新单元及周边公共设施建设情况.....	5
二、项目权属情况.....	6
三、补偿安置标准.....	6
(一) 房屋(含土地)的货币补偿标准.....	6
1. 处于非农建设用地范围内的.....	6
2. 处于旧屋村范围内的.....	8
3. 处于旧工业区内的.....	9
4. 处于用地手续不完善的建成区内的.....	9
(二) 产权调换.....	11
(三) 其它补偿或补助.....	11
1. 构筑(附属)物.....	11
2. 二次装修补偿费.....	12
3. 搬迁补偿费.....	12
4. 临时安置补偿费.....	12

5. 停产停业补偿费.....	12
四、安置房建设和交付.....	12
(一) 安置房的建设.....	12
(二) 安置房的交付.....	13
1. 选房原则.....	13
2. 选房方式.....	13
五、工作安排.....	13
(一) 项目团队.....	13
1. 编制单位团队成员.....	13
2. 搬迁补偿安置工作组成员.....	14
(二) 工作进度安排.....	15
六、保障措施.....	16
(一) 资金监管措施.....	16
(二) 工作制度.....	16
1. 工作进度汇报与通报制度.....	16
2. 相关问题汇报制度.....	16
3. 工作会议制度.....	16
4. 档案管理制度.....	16
5. 资金管理制度.....	16

一、城市更新概况

(一) 更新单元范围

XX 街道 XX 城市更新单元位于龙岗区 XX 街道 XX 社区，北至 XX 路、东至 XX 大道、南至 XX 路、西至 XX 大道，交通较便利。该更新单元范围用地面积为 XX m²。

(二) 更新单元规划情况

本城市更新单元规划已于 XX 年 XX 月经市主管部门审批通过。

1. 规划土地利用情况

本次规划拆除用地面积 XX m²，开发建设用地面积 XX m²，保障性住房用地面积 XX m²，其它独立占地的基础设施及公共服务设施用地面积 XX m²（见附件 1：XX 城市更新单元拆迁与开发建设用地范围图）。

更新用地的土地贡献率为 XX%。

用地面积指标分布表

项目		占地面积 (m ²)
拆迁范围用地		XX
可开发建设用地		XX
贡献给政府的独立用地		XX
其中	道路用地	XX
	公共绿地	XX
	学校用地	XX
	消防站	XX
	其他	XX

2. 主要经济技术指标

本次规划开发建设用地计容积率建筑面积 XX m²，其中住宅 XX m²，商业 XX m²，办公 XX m²，商务公寓 XX m²，酒店 XX m²，公共配套设施 XX

m²；保障性住房计容积率建筑面积 XX m²，其中住宅 XX m²，配套商业 XX m²，公共配套设施 XX m²。（见附件 2：地块划分与指标控制图）

主要经济技术指标一览表

项目		数量	
开发建设用地面积（m ² ）		XX	
计容积率建筑面积（m ² ）		XX	
其中	住宅建筑面积（m ² ）	XX	
	保障性住房建筑面积（m ² ）		
	商业建筑面积（m ² ）	XX	
	办公建筑面积（m ² ）	XX	
	商务公寓建筑面积（m ² ）	XX	
	酒店建筑面积（m ² ）	XX	
	配套设施建筑面积（m ² ）	XX	
	其中	12 班幼儿园（m ² ）	XX
		9 班幼儿园（m ² ）	XX
其他配套设施（m ² ）		XX	
容积率			
覆盖率（%）		XX	
绿地率（%）		XX	
规划居住人口（人）		XX	
限高（m）		XX	
停车位（个）		XX	

3. 保障性住房配建情况

本城市更新单元拆除范围内保障性住房用地面积 XX m²（如有），计容积率建筑面积 XX 万 m²，详见下表。

保障性住房配建情况一览表

项目		数量	
建设用地面积（m ² ）		XX	
计容积率建筑面积（m ² ）		XX	
其中	保障性住房建筑面积（m ² ）	XX	
	配套商业建筑面积（m ² ）	XX	
	公共配套设施建筑面积（m ² ）	XX	
	其中	幼儿园（m ² ）	XX
		其他配套设施（m ² ）	XX

建筑限高（米）	XX
覆盖率（%）	
绿地率（%）	XX %
规划居住人口（人）	XX
保障性住房套数	XX
停车位（个）	XX

4. 规划分期情况

本城市更新单元拟计划分 X 期进行实施。其中项目一期拆除用地范围为 XX m²，二期为 XX m²，三期为 XX m²，……

分期情况一览表

分期	拆除用地面积（m ² ）	开发建设用地			独立占地公共设施用地		
		占地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	不计容建筑面积（m ² ）	名称	占地面积（m ² ）	规划建筑面积（m ² ）
一期	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
		XX	XX	XX	XX	XX	XX
二期	……						
三期	……						
合计							

5. 更新单元及周边公共设施建设情况

本城市更新单元规划公共设施用地 XX m²，由分期项目的实施主体无偿移交给政府指定的相关部门，更新单元及周边公共设施详见下表。

更新单元及周边公共设施情况一览表

区域	序号	公建配套	建设标准
拆除重建区域	1	幼儿园	……
	2	社区居委会	……
	3	公交首末站	……
	4	垃圾中转站	……
	5	社康中心	……
	6	其他配套设施	……

区域	序号	公建配套	建设标准
	7

二、项目权属情况

房地产权属信息一览表

序号	土地信息				房地产信息			
	权利人	土地类型	宗地号	土地面积 (m ²)	权利人	测绘编号	建筑面积 (m ²)	用途
1	XX 公司	国有出让地	G01025-1	10000	XX 公司	XX		
2								
3								
合计								

(见附件 3: 房地产权属分布图)

三、补偿安置标准

(一) 房屋(含土地)的货币补偿标准

经过对本项目单元规划、项目内现状房屋、未来房地产市场预期、未来开发成本等进行综合分析测算,对比周边类似城市更新项目的搬迁补偿安置标准,意向实施单位提出以下本项目搬迁补偿安置标准,供搬迁补偿安置谈判使用。被搬迁房屋存在具体差异的,由双方另行协商解决。

1. 处于非农建设用地范围内的

(1) 政府政策

按照《深圳市城市更新办法》及其实施细则，由原农村集体经济组织的村民及继受单位保留使用的非农建设用地的地域范围内的建成区域，特指为城中村。

《深圳市城市更新办法》第三十六条规定，拆除重建类城市更新项目中城中村部分，建筑容积率在 2.5 及以下部分，不再补缴地价；建筑容积率在 2.5 至 4.5 之间的部分，按照公告基准地价标准的 20% 补缴地价；建筑容积率超过 4.5 的部分，按照公告基准地价标准补缴地价。

（2）补偿标准

① 非农建设用地部分，补偿给非农用地的实际拥有人，按照占地面积，补偿价格为 XX 元/m²。

② 符合原村民非商品住宅建设用地标准（一户一栋政策）的，不超过建筑面积 480 平方米的部分，补偿给房屋所有权人的货币补偿价格为 XX 元/m²；超出 480 平方米的部分按市场评估价，即 XX 元/m² 予以货币补偿。

原有房屋不足 480 平方米的（包括未建房宅基地），按照可建房面积 480 平方米予以货币补偿，但应扣减不足 480 平方米部分的建造成本，即扣减 XX 元/m²。

③ 非农建设用地指标落地时，已存在的非原村民的住宅，非商品住宅不超过建筑面积 100 平方米的部分，补偿给房屋所有权人的货币补偿价格 XX 元/m²；超出部分的按市场评估价，即 XX 元/m² 予以货币补偿。

原有房屋不足 100 米的（包括未建房宅基地），按照可建房面积 100 米予以货币补偿，但应扣减不足 100 米部分的建造成本，即扣减 XX 元/

m²。

④原村民、原农村集体经济组织继受单位、其他企业单位或非原村民所建框架结构的厂房、商业、办公类建筑，按照以下标准进行补偿，其它结构的房屋，需按房屋造价差额予以结算，多退少补：

工业厂房：单层的 XX 元/m²，两层的 XX 元/m²，三层及三层以上的 XX 元/m²；

商业建筑：单层的 XX 元/m²，两层的 XX 元/m²，三层及三层以上的 XX 元/m²；

办公建筑：单层的 XX 元/m²，两层的 XX 元/m²，三层及三层以上的 XX 元/m²。

2. 处于旧屋村范围内的

(1) 政府政策

旧屋村，是指市政府《关于发布〈深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法〉的通知》（深府〔1993〕283号）实施前已经形成且现状仍为原农村旧（祖）屋的集中居住区域。

《深圳市城市更新办法》第三十七条规定，市政府《关于发布深圳市宝安龙岗区规划国土管理暂行办法的通知》实施前已经形成的旧屋村拆除重建的，现状占地面积 1.5 倍的建筑面积不再补缴地价，超出部分按照公告基准地价标准补缴地价。

(2) 补偿标准

①共一层的房屋，补偿给房屋所有权人的货币补偿价格为 XX 元/m²。

②共两层的房屋，补偿给房屋所有权人的货币补偿价格为 XX 元/m²。

③共三层及三层以上的房屋，未超过 480 平方米的部分，按照 XX 元/m² 予以补偿；超过 480 平方米部分的，按照市场评估价，即 XX 元/m² 予以补偿。

3. 处于旧工业区内的

(1) 政府政策

《深圳市城市更新办法》第三十八条规定，拆除重建类的工业区升级改造项目升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业的，原有合法建筑面积以内部分不再补缴地价；增加的建筑面积按照公告基准地价标准的 50% 缴纳地价。拆除重建类的工业区升级改造项目升级改造为住宅、办公、商业等经营性用途的，原有合法建筑面积以内部分，按照其改造后的功能和土地使用权使用期限以公告基准地价标准计算应缴纳的地价，扣减原土地用途及剩余期限以公告基准地价标准计算的地价；增加建筑面积部分，按照其改造后的功能和土地使用权使用期限以市场评估地价标准计算应缴纳的地价。

(2) 补偿标准

①单层框架结构厂房按照 XX 元/m² 予以补偿；

②两层框架结构厂房按照 XX 元/m² 予以补偿；

③三层及三层以上的框架结构厂房按照 XX 元/m² 予以补偿。

④其它结构厂房按照造价差异补差补偿。

4. 处于用地手续不完善的建成区内的

(1) 政府政策

《深圳市城市更新办法》第三十九条规定，本办法第三十六条至第

三十八条规定情形以外的拆除重建类城市更新项目，按照其改造后的功能和土地使用权期限以公告基准地价标准计算应缴纳的地价，扣减原有合法建筑面积按照原土地用途及剩余土地使用权期限以公告基准地价标准计算的地价。

《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2014〕8号）第一条第（三）款规定：对于经批准纳入城市更新计划的城市更新区域内未签订征（转）地协议或已签订征（转）地协议但土地或者建筑物未作补偿，用地行为发生在2007年6月30日之前，用地手续不完善的建成区，可按照以下规定进行历史用地处置：

①原农村集体经济组织继受单位自行理清处置土地范围内经济关系，进行拆除重建的，应当自行拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等。

②继受单位应当与政府签订完善处置土地征（转）手续的协议，政府不再另行支付补偿费用。

③对于拆除重建类项目，政府将处置土地的80%交由继受单位进行城市更新，其余20%纳入政府土地储备。在交由继受单位进行城市更新的土地中，应当按照《办法》和《实施细则》要求将不少于15%的土地无偿移交给政府纳入土地储备。前述储备土地优先用于建设城市基础设施、公共服务设施、城市公共利益项目等。

④对于拆除重建类项目，处置后的土地可以通过协议方式出让给项目实施主体进行开发建设，其分摊的建筑面积按照改造后的功能和土地使用期限以公告基准地价标准的110%计收（其中10%为对历史用地行为

的处理)。

(2) 补偿标准

①私人住宅：不超过建筑面积 480 平方米的部分，补偿给房屋所有权人的货币补偿价格为 XX 元/m²；超出 480 平方米的部分，按照市场评估价即 XX 元/m² 予以补偿。

②工业厂房：单层的 XX 元/m²，两层的 XX 元/m²，三层及三层以上的 XX 元/m²；

③商业建筑：单层的 XX 元/m²，两层的 XX 元/m²，三层及三层以上的 XX 元/m²；

④办公建筑：单层的 XX 元/m²，两层的 XX 元/m²，三层及三层以上的 XX 元/m²。

(二) 产权调换

原则上按照上述货币补偿标准计算出权利人的货币补偿总额后，按照意向实施单位提供的回迁安置房屋的市场价格 XX 元/m²，折算产权调换房屋建筑面积。每一权利人的产权调换面积原则上不超过建筑面积 XX 平方米，超出部分的只给予货币补偿。

未来房地产市场波动可能会造成回迁安置房屋的市场价值下降等风险，选择产权调换的权利人需对相关风险有充足认识。

(三) 其它补偿或补助

1. 构筑(附属)物

房屋以外的构筑物、附着物等的货币补偿金额，以重置价补偿，具

体针对不同的补偿对象分别评估。

2. 二次装修补偿费

二次装修补偿费按重置成本予以补偿，一般装修的给予 XX 元/m² 的补偿，特殊装修的需视具体情况予以评估。

3. 搬迁补偿费

搬迁补偿按照房屋建筑面积按照商业 60 元/m²、住宅 40 元/m²、厂房 40 元/m²、办公 40 元/m² 计算。属于特殊行业搬迁等特殊情况发生搬迁费用较大的，另行评估协商确定补偿标准。

4. 临时安置补偿费

按照市场租金 XX 元/m²·月给予 3 个月的临时安置补偿。

5. 停产停业补偿费

对能够提供有租赁登记、备案凭证房屋租赁合同或营业执照的，按照市场租金 XX 元/m²·月给予 6 个月的补偿。或能提供完税证明标准的，给予 6 个月税后利润补偿。不能提供完税证明的，按上年同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。

四、安置房建设和交付

(一) 安置房的建设

1. 根据前期摸底调查，拆迁范围内权利人选择产权调换情况表如下：

产权调换表

序号	权利人	被搬迁房屋建筑面积 (m ²)	意向回迁房屋户型及面积
1			
2			
3			
... ..			

2. 提出安置房屋建设方案，包括户型、面积、楼层、朝向、装修等。

3. 说明安置房屋的公共配套设施，包括学校、幼儿园、停车场、居委会、公交站、社康中心以及其他配套设施等。

(二) 安置房的交付

1. 选房原则

按照签约日期确定选房次序，确保选房的公开、公正、公平。

2. 选房方式

(1) 按照先签约先选房的原则，以签约时搬迁人向回迁业主发放的选房号码作为选房次序的凭证，按号码顺序进行选房。

(2) 根据回迁业主选择的户型、面积的不同划分组别，按选房号码的先后顺序进行选房。

(3) 房屋选定后，搬迁人与回迁业主签订选房协议。搬迁人应实时将选房情况进行公示，做到公开、公平、公正、透明。

五、工作安排

(一) 项目团队

1. 编制单位团队成员

编制单位成员组

序号	姓名	学历	职称	从业年限	职责分工
1					
2					
3					
4					
... ..					

2. 搬迁补偿安置工作组成员

搬迁补偿安置工作组

项目组	组长	组员		
测绘组				
评估组				
谈判组				
财务组				
法务组				

(二) 工作进度安排

工作进度表

阶段		前期调查	房屋搬迁补偿										回迁安置房的建设			
工作内容	前期摸底调研	制定补偿方案	召开征询意见会	完善修改补充方案	公告补偿标准	谈判签约 (%)						补偿金发放	搬迁	拆除		
						20	40	60	80	90	100					
工作进	年															
度	月															

六、保障措施

(一) 资金监管措施

1. 搬迁补偿资金监管。

.....

2. 经营损失资金监管。

.....

3. 回迁房建设资金监管。

.....

(二) 工作制度

1. 工作进度汇报与通报制度

.....

2. 相关问题汇报制度

.....

3. 工作会议制度

.....

4. 档案管理制度

.....

5. 资金管理制度

.....

- 附件： 1. XX 城市更新单元拆迁与开发建设用地范围图
2. 地块划分与指标控制图
3. 房地产权属分布图
4. 更新单元用地规划图

附件 2:

房屋搬迁补偿安置协议

(范本)

协议编号:

搬迁人: (下称“甲方”)

注册地址:

邮政编码: 电话:

法定代表人: 国家或地区:

身份证/ 护照/ 其它证件号码:

委托代理人: 国家或地区:

身份证/ 护照/ 其它证件号码: 电话:

通讯地址: 邮政编码:

委托代理机构:

注册地址:

邮政编码: 电话:

法定代表人: 国家或地区:

身份证/ 护照/ 其它证件号码:

被搬迁人: (下称“乙方”)

注册地址:

邮政编码: 电话:

法定代表人: 国家或地区:

身份证/护照/其它证件号码：

委托代理人：国家或地区：

身份证/护照/其它证件号码：电话：

通讯地址：邮政编码：

委托代理机构：

注册地址：

邮政编码：电话：

法定代表人：国家或地区：

身份证/护照/其它证件号码：

第一条【签约依据及基础】

根据《中华人民共和国合同法》、《深圳市城市更新办法》及其实施细则以及相关法律法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿、互惠的原则，经友好协商，就甲方改造开发××街道××更新项目（下称“本项目”）所涉乙方房地产及构筑（附属）物的搬迁补偿安置事宜，达成本协议，共同遵守履行。

甲乙双方共同邀请单位作为本协议见证人。

第二条【标的房屋情况】

乙方位于的房地产及构筑（附属）物是本协议的标的房屋（搬迁标的）（详见附件1测绘报告），标的房屋所占用土地性质为第X种（①占用原农村集体经济组织用地，②国有土地），土地用途为X，土地的用

地面积为 X 平方米。标的房屋及构筑（附属）物现状具体情况如下表所示：

永久建筑物						构筑（附属）物			
测绘编号	产权证书类型及证号	用途	基底面积	建筑面积	权利状态	测绘编号	基底面积	测绘面积	备注
合计						合计			

（注：①上表中面积单位为“平方米”；②房屋建筑面积以测绘机构实际测量面积为准，但若实际测量面积小于产权证上记载面积的，以产权证上记载面积为准；③权利状态指“签订本协议时，房屋是否存在抵押、查封等情形”。）

第三条【标的房屋的产权和租赁状态】

3.1 乙方向甲方确保本协议标的的所有权属乙方所有。

3.2 乙方确认被搬迁标的房屋现状处于以下第（ ）种权利状态。除属于第（壹）种权利状态外，甲乙双方确认：本协议生效后，由甲方代乙方依法解除查封、抵押或其它限制产权处置状态，乙方应积极协助配合甲方工作。解除查封、抵押或其它限制产权处置状态所产生的直接费用由甲方从拟支付给乙方的补偿款中冲抵，不足部分由乙方补足。

(壹) 没有被查封、抵押或其它任何限制产权处置的情形；

(贰) 抵押；

(叁) 查封；

(肆) 其它限制产权处置的情形：_____。

3.3 标的房屋是否存在租约：第种（①存在，②不存在）。

第四条【补偿方式】

甲方搬迁乙方本协议第二条所列房屋，乙方自愿选择下列第（ ）种补偿方式进行房屋搬迁补偿：

(壹) 货币补偿；

(贰) 产权调换；

(叁) 货币补偿和产权调换相结合；

(肆) 其它方式：_____。

第五条【被搬迁房屋的货币补偿方式】

5.1 本条适用于乙方选择补偿方式为货币补偿的情形。

5.2 甲乙双方同意对标的房屋中的（ ）部分由甲方给予货币补偿。

甲方向乙方支付货币作为乙方该部分的一次性最终补偿，除此以外乙方对该部分被搬迁房屋不再主张其它任何权益，甲方补偿给乙方总金额为人民币元（¥元），该补偿金额包括但不限于以下内容：

5.2.1 永久建筑物补偿费：按每平方米建筑面积 元给予补偿，需补偿建筑面积为 平方米，补偿金额为人民币 元（¥元）；

5.2.2 构筑（附属）物补偿费：人民币 元（¥元）；

5.2.3 自用房屋室内自行装修装饰补偿费：人民币 元（¥元）；

5.2.4 自用房屋搬迁补助费：人民币 元（¥元）；

5.2.5 自用房屋临时安置补助费：按房屋建筑面积以每月 元/平方米给予乙方三个月的临时安置补助费，计人民币 元（¥元）；

5.2.6 自用房屋停产、停业经营损失补偿费：人民币 元（¥元）；

5.2.7 自用房屋擅改商业用途房屋商业使用价值适当补偿费：人民币 元（¥元）。

5.3 补偿款由甲方以本协议约定支付给乙方指定的银行账号，支付方式如下：

5.3.1 签订本协议后3天内，甲方向乙方支付（ ）%货币补偿金额，即人民币 元（¥元）；

5.3.2 乙方（包括租户）腾空房屋交付给甲方后3天内，甲方向乙方支付（ ）%货币补偿金，即人民币 元（¥元）；

5.3.3 乙方被搬迁房屋产权注销后3天内，乙方（包括租户）腾空房屋交付给甲方时，甲方向乙方支付剩余的（ ）%货币补偿金额，即人民币 元（¥元）。

5.4 实行货币补偿的，甲方对乙方不再承担安置责任，由乙方自行安置。

第六条【被搬迁房屋的产权调换补偿方式】

6.1 本条适用于乙方选择补偿方式为产权调换的情形。

6.2 甲乙双方同意对标的房屋中的（ ）部分由甲方给予产权调换补偿。乙方自愿选择在本项目重建房屋竣工后，由甲方对乙方的该部分被

搬迁房屋进行产权调换；甲方补偿给乙方的产权调换房屋是本项目小区的组成部分，其房屋应纳入整个小区统一物业管理。

6.3 按照每一平方米被搬迁房屋建筑面积补偿重建房屋建筑面积（）平方米（含按规定分摊的共用部分建筑面积）。乙方需产权调换的被搬迁房屋建筑面积为（）平方米，则甲方应补偿给乙方的重建房屋建筑面积（）平方米。

6.4 重建产权调换房屋的规划设计主要要求：楼宇位置、住户大堂、电梯品牌和容量、外墙材质、户型比例、朝向分配、……。

6.5 重建产权调换房屋的公共配套设施：学校、幼儿园、运动设施、儿童游乐设施、车库车位配置、会所、……。

6.6 产权调换房屋的质量标准：甲方提供的产权调换房屋应是经国家有关部门竣工验收的商品房并符合政府官方认可质量标准，其它……。

6.7 乙方产权调换房屋的位置约定： 。

6.8 乙方产权调换房屋装修标准为毛坯房，其中基本设施包括：自来水、220V 供电、天然气或煤气输送、公众电视频道讯号、互联网讯号接头等。或其它：……。

6.9 补偿给乙方的房屋建筑面积应控制在最接近的程度，面积差异原则上不超过 3%。

由于受建设规划设计、房屋实际建设面积与设计面积有差异及选房先后顺序等因素影响，乙方所选的安置房建筑面积与乙方有权选择的产权置换房屋建筑面积不一致，出现了建筑面积差额按以下方法解决：面积差额小于 3% 的部分，当甲方提供给乙方的产权调换房屋的实际建筑面

积若小于或大于本协议书约定的补偿给乙方建筑面积时，小于部分的建筑面积，甲方应按本项目同类商品房同期的市场销售价格以货币补偿的方式将补偿款项一次性支付给乙方；大于部分的建筑面积，乙方应按（）元/平方米的价格向甲方一次性补偿差价。如果正负差额超过3%以外的部分，甲、乙双方则按本项目同类商品房同期的市场销售价格结算差价。双方补偿差价时间应在甲方拿到项目的预售许可证及甲方发出补偿差价通知书三十日内付清，如一方未能及时向另一方付清全部差价，则自应支付差价之日起，违约方应向守约方支付未还清差价总额日万分之三的违约金。

6.10 甲乙双方约定的选房方式为：。产权调换房屋选定后，双方应另行签署确认文件。

（也可参考以下方案）甲乙双方同意按本项目范围内被搬迁房屋搬迁补偿安置协议签订生效的时间顺序及被搬迁房屋交付时间顺序来确定选房顺序号，即按“先签协议先搬迁移交先选房”的原则，采取“（签协议顺序号+被搬迁房屋交付顺序号）/2”的方法来综合计算乙方选房顺序号。若按“（签协议顺序号+被搬迁房屋交付顺序号）/2”计算得出的结果中，有两个以上（含两个）产权调换业主的选房顺序号相同，乙方同意由相同选房顺序号的产权调换业主现场抽签确定先后顺序。

本协议标的房屋签协议顺序号为（）号，该号之前已排的房屋签约顺序号共（）个。

6.11 本协议生效且项目同期建设房屋达到预售许可条件后（同期无可预售房屋的，应在项目主体工程完工后），在公平合理原则下，甲方

提供本项目范围内整栋房屋给项目范围内产权调换业主进行选房。甲方提供选择的安置房的数量应与该部分业主有权选择的产权调换房屋数量相当，不是整栋部分，甲方应根据补偿面积提供相应套数。乙方不应超出甲方提供的产权调换房屋范围进行选房（乙方按房屋市场销售价格购买除外）。

为保证有权进行产权调换的原业主能及时有序的选房，不影响其他业主权益，乙方应按甲方通知的选房日期及具体时间去指定地点进行选房。若乙方未在指定日期及时间去指定地点进行选房的，乙方的选房顺序将顺延，且乙方应在指定的选房范围内在剩余套数中进行选房。

乙方超过甲方通知的选房日期一年的，视为乙方自动放弃选房资格，甲方转为按每平方米建筑面积 元 的标准对乙方的可选重建产权调换房屋进行货币补偿。

6.12 甲方应在乙方交付全部标的房屋后（ ）个月内竣工交付产权调换房屋，甲方交付给乙方的产权调换房屋应为完全产权房屋，其产权属性应等同于市场商品房。乙方应按甲方入伙通知指定的日期到指定地点办理入伙手续。逾期办理的，视为乙方在指定日期入伙。

6.13 乙方按本协议约定产权调换的安置房产权属于乙方，甲方应协助乙方在房屋入伙通知发出之日起 210 天内办理房地产证。办理时间、手续、提交资料要求、乙方的协助义务等参照本小区其它商品房办理房屋证的相关要求及政府相关规定执行。办理产权调换房屋房地产证需要交纳的各项税费，双方约定由（ ）方承担，按照相关规定可申请税费减免的，按约定无付费责任一方应提供必要之协助。

6.14 乙方交付被搬迁房屋到重建产权调换房屋交付乙方后三个月止期间，甲方应向乙方提供临时安置。甲乙双方同意对乙方采取以下第（ ）种方式进行临时安置：

（壹）甲方支付乙方过渡费，过渡费标准为每月（ ）元，甲方应于每月1日前将回迁过渡费支付到乙方指定银行账户，乙方收到款项后应向甲方出具收款收据。甲方不再向乙方提供临时安置房屋。

（贰）甲方向乙方提供临时安置房屋，临时安置房位于（ ）区（ ）路（ ）小区第（ ）栋（ ）号房屋，甲乙双方已对临时安置房屋进行了现场查勘，乙方已同意接受该临时安置房屋，该临时安置房屋的交接由双方另行履行相关手续。甲方不再向乙方支付过渡费。

6.15 为保障乙方产权调换权益，甲乙双方商定采取共管资金方式保障甲方建设资金的充足，双方约定共管资金金额=按重建产权调换给乙方的房屋建筑面积（ ）平方米×（ ）元/平方米，即共人民币（ 元）（¥ ）。签订本协议后7天内甲方应以甲方名义开设好由甲乙双方共同监管的共管账号，并将上述款项转至该账号。

甲乙双方同意重建产权调换房屋主体工程封顶后，甲方可使用共管资金（含利息，下同）的50%，即人民币（ 元）（¥ ）；重建产权调换房屋通过竣工验收后，甲方可使用剩余共管资金。甲方按照约定提取共管资金的，乙方应给予必要的协助，在甲方协助通知送达后7日内乙方须按甲方要求提供必须之协助。

第七条 【其它补偿方式】

7.1 _____。

7.2 _____。

7.3 _____。

第八条【被搬迁房屋的补偿汇总】

8.1 按照本协议第四、五、六条的约定，甲乙双方同意货币补偿的部分甲方共需补偿乙方人民币（ ）元（¥）；甲乙双方同意产权调换的部分被搬迁房屋甲方共需向乙方提供（ ）平方米建筑面积的产权调换房屋，其中住宅（ ）平方米，商业（ ）平方米，办公（ ）平方米，其它（ ）；其它补偿方式：_____。

8.2 本协议所确定的补偿方式、补偿内容和补偿费用包括了乙方标的房屋及其所附权益归乙方的土地、构筑（附属）物等各类权益的全部补偿，不存在其它任何遗漏未补的项目及任何费用，乙方保证今后不再提出其它任何补偿要求。

第九条【被搬迁房屋的租约的处置】

9.1 根据本协议第三条第 3.3 款被搬迁标的房屋存在租约的，适用本条。本协议承租人包括直接与乙方形成租赁关系的承租人以及自直接承租人处转租后再次形成各层次租赁关系的承租人。

9.2 经甲乙双方商定，就被搬迁房屋存在的租约，按照以下第（ ）种方式处理：

（壹）甲方将本条 9.3 款约定的补偿金支付给乙方，由乙方再补偿承租人并解除租约，清退承租方。甲方为了维护自身权益，可书面通知乙方及时处理承租人搬迁移交事宜，乙方在甲方通知规定的时间内未能处理完毕的，如存在委托甲方代为解除租赁关系的情况，甲方有权在代

为解除租赁关系后向乙方追讨所支付的一切费用，包括但不限于本合同约定的逾期交楼违约金、解除租赁关系补偿费、违约金、赔偿款、评估费、利息、诉讼费、律师费等。

（贰）甲方代乙方处置租约，甲方直接补偿被搬迁标的房屋的承租人，并清退承租方。相关搬迁事宜由甲方与承租人另行协商解决。乙方须尽协助之责，包括但不限于提供相关租赁合同，并与承租人签订解除租赁关系协议等。

9.3 甲方补偿乙方、再由乙方支付给被搬迁标的房屋承租人的补偿总金额为人民币 元（¥元），该补偿金额包括但不限于以下内容：

9.3.1 租用房屋室内自行装修装饰补偿费：人民币 元（¥元）；

9.3.2 租用房屋搬迁补助费：人民币 元（¥元）；

9.3.3 租用房屋临时安置补助费：按房屋建筑面积以每月 元/平方米给予乙方三个月的临时安置补助费，计人民币 元（¥元）；

9.3.4 租用房屋停产、停业经营损失补偿费：人民币 元（¥元）；

9.4 甲乙双方选择本条 9.2 款第（壹）种方式处置租约的，甲方支付的本条第 9.3 款约定的补偿金为处置租约的全部补偿，乙方不应就租约处置向甲方提出其它要求，因租赁关系引起的一切纠纷，应由乙方负责处理，给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的损失。

第十条【被搬迁房屋搬迁移交时间】

10.1 被搬迁房屋不存在租约的，本协议双方签字生效后 天内，乙方应腾空被搬迁房屋，并将房屋移交给甲方。存在租约的，且按本协议第九条第 9.2 款第（壹）种方式处置租约的，乙方应自行处置租约，并

负责对承租人完成补偿并将其搬迁出被搬迁房屋，并在本协议双方签字生效后 天内，乙方应腾空被搬迁房屋，并将房屋移交给甲方。

10.2 存在租约，且按本协议第九条第 9.2 款第（贰）种方式处置租约的，乙方按甲方通知时间与承租人签订解除租赁协议后，视为乙方已交付被搬迁房屋。

第十一条【甲方的权利义务】

11.1.1 本协议生效后，甲方应即时到所在辖区街道办或政府有关部门办理协议备案手续。

11.1.2 本协议生效后，甲方应按照本协议约定向乙方履行搬迁补偿安置相应的义务。

11.1.3 甲方收到乙方移交的房屋权利证书及相关资料，应向乙方开具收据，并妥善保管和保密相关资料。

11.1.4 负责本协议项下乙方被搬迁标的房屋的接收、拆除及管理工作。

11.1.5 负责收集将乙方移交的房屋权利证书原件递交相关主管部门办理乙方的房屋证的注销手续。

11.1.6 负责本项目改造建设资金的投入。

11.1.7 依本协议约定及法律规定应享有及承担的其它权利义务。

11.1.8 其它_____。

第十二条【乙方的权利和义务】

12.1 乙方向甲方确保本协议项下所有标的房屋及构筑（附属）物的所有权属乙方所有，乙方移交给甲方的产权资料及相关资料真实有效。

如存在产权纠纷，乙方应在本协议签订前提前告知甲方，乙方协助甲方依法进行处理。因乙方未提前告知其房屋存在查封、抵押、买卖、赠与、其它有关产权纠纷等任一情形存在，今后如因上述权属争议等产生的纠纷，由乙方承担全部责任，乙方与其他有关利害关系人之间的经济补偿或赔偿问题，均由乙方负责解决及承担。

12.2 本协议生效后，乙方不得擅自改变本协议标的房屋的现状，不得擅自拆除本协议中已约定按照货币补偿或产权调换等方式补偿给乙方的房屋及其构筑（附属）物（包括门、窗、电线电缆、水电、煤气管道、通讯等相关设施），否则，甲方将从应补偿给乙方的费用中扣除被拆除设施的价值，造成后果由乙方自行承担。

12.3 本协议生效且乙方将被搬迁房屋交付甲方后，本协议项下房屋及构筑（附属）物所有权（含归乙方所有的房屋附属土地相关权益）归甲方所有，并由乙方向甲方提交被搬迁房屋权利证书及注销房屋权利证书的委托书；没有房屋权利证书的则应当提交相应的产权证明文件及放弃房屋权利的声明书。

12.4 本协议生效后，乙方按本协议约定按时向甲方移交本协议项下房屋及构筑（附属）物，且如甲、乙双方协商按本协议第九条第 9.2 款第（壹）种方式处置租赁关系的，乙方应履行对承租人的解约补偿责任，并保证乙方及承租人在约定的搬迁期限内完成搬迁移交工作。

12.5 乙方保证在房屋及构筑（附属）物移交时，提交水、电、物管、煤气等费用的结清单据，保证要移交甲方的房屋及构筑（附属）物未拖

欠政府相关税费，如有未结清税费，甲方有权在应付给乙方的相关款项中扣除。

12.6 依本协议约定及法律规定应享有及承担的其它权利义务。

12.7 其它：_____。

第十三条【违约责任】

本协议生效后，甲、乙双方均应积极履行协议义务。本协议生效后，非经协商一致，任何一方均无权解除本协议。本协议生效后，因任何一方违法违规不履行协议义务，给对方造成损失，均应承担相应赔偿责任。

13.1 甲方逾期支付补偿款、过渡费等，每逾期一日，按逾期未付款金额的万分之三向乙方支付逾期付款违约金。

13.2 乙方逾期交付被搬迁房屋的，每逾期一日，按每日（）元的标准向甲方支付逾期交付违约金。由乙方负责交付被搬迁房屋的，逾期超过（）天的，甲方可在公证机关见证下直接接收被搬迁房屋，并有权以公开拍卖方式处理被搬迁房屋内财产和物品，甲方应将拍卖收益转交乙方。

13.3 甲方未按约定期限交付产权调换房屋的，每逾期一个月除继续履行过渡费支付义务外，甲方应再按月支付乙方违约金每月（）元。

甲方未按约定期限交付产权调换房屋逾期超过（）个月的，乙方有权选择收回被搬迁标的房屋，或选择提起拍卖甲方在本更新项目下土地使用权及地上附着物。乙方不选择收回被搬迁房屋或已损毁、注销无法收回的，乙方有权单方面提取本协议第六条第6.15款的共管资金。共管资金不足以补偿乙方的重建产权调换房屋的市场价值的，乙方可提起拍

卖甲方本更新项目下土地使用权及地上附着物，拍卖收益优先用于补偿乙方。本更新项目下土地使用权及地上附着物拍卖收益最终不足以补偿乙方的，乙方有权继续向甲方追索。

13.4 甲方逾期协助乙方办理房地产证的，每逾期一日，按每日（）元的标准向支付乙方逾期交付违约金。因乙方不配合甲方办理房地产证造成延期的，逾期办理房地产证责任由乙方自行承担。

13.5 甲方达到第六条第6.15款规定的提取产权调换房屋共管资金条件的，乙方应予以配合提出，乙方故意不予配合提取或拖延的，乙方应按每逾期一日，按应提取金额的万分之三向甲方支付违约金。

13.6 其它违约情形的处理：_____。

第十四条【乙方收款账号】

14.1 本协议生效后，甲方按协议约定将补偿款、过渡费等各类款项转至乙方指定的以下账户内即视为乙方收款，所产生的法律后果均由乙方承担。乙方收款账户变动的，应将书面变更书送达甲方。

14.2 乙方指定的收款账户为：

户名：

开户行：

账号：

第十五条【通知和送达】

15.1 为保障甲乙双方的合法权益，保障甲、乙双方之间的文件资料的送达，甲乙双方约定可选择相互送达的方式包括：第一选择为邮政特

快专递，第二选择为深圳特区报（或深圳商报）公告，第三选择为电话电报通知。邮政特快专递以签收或寄出 5 日为准，视为送达。

15.2 甲方指定以下地址、电话作为其接受送达的地址及电话：

送达地址：_____

甲方指定的收件人或联系人：_____

甲方指定的联系电话：_____

15.3 乙方指定以下地址、电话作为其接受送达的地址及电话：

送达地址：_____

乙方指定的收件人或联系人：_____

乙方指定的联系电话：_____

15.4 任何一方送达地址、收件人或联系人、联系电话变更时，应及时以书面形式通知对方。如果因未及时通知，造成文件资料等相关通知送达不到的，给造成损失的，由过失方自负。

第十六条【保密约定】

本协议的内容及甲、乙双方在洽商、签订及履行本协议过程中从对方所获得的任何资料、文件、信息均为商业秘密，双方均负有保密义务，除向政府相关部门提供必要的相关资料、文件、信息外，未经对方事先书面同意，不得向任何第三方披露或以其它方式泄露。

第十七条【协议解除和争议的解决方式】

17.1 经双方协商一致，本协议可予以解除，任何一方擅自解除本协议，造成对方损失的应负责赔偿。

17.2 本协议在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方当事人协商解决；协商不成的，可依法向被搬迁房屋所在地人民法院起诉。

第十八条【其它】

18.1 关于房地产及构筑（附属）物的解释：本协议项下房地产系指土地及地上永久性建筑物；构筑（附属）物具体是指位于永久性建筑物以外、附属或独立于房地产的铁皮房、铁皮棚、水泥地、水池、围墙、花木果树（不含可搬迁的盆栽植物）等，乙方具体的房地产及构筑（附属）物的详细内容详见测绘报告和评估报告，以上述报告为准。

18.2 第十九条所列附件为本协议组成部分。

18.3 本协议一式捌份，具同等法律效力，自甲、乙双方签字盖章之日起生效，甲、乙各执壹份，其它由甲方报政府相关部门备案。

第十九条【附件】

1. 乙方房屋及构筑（附属）物测绘报告
2. 乙方房屋及构筑（附属）物租赁合同（如有）
3. 乙方房屋及构筑（附属）物评估报告及搬迁补偿安置费用结算总表及分表
4. 乙方身份证明、产权归属资料等
5. 乙方放弃房产权利声明书
6. 乙方委托甲方注销乙方名下登记产权委托书

（以下无正文）

甲方（签章）：

法定代表人（签章）：

授权代理人（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人（签章）：

授权代理人（签章）：

签约时间： 年 月 日

见证单位（签章）：

见证单位代表人（签章）：