

罗湖教育新村三角地（华达园小区）公开选择实施主体

近日，深圳市罗湖区翠竹街道办事处发布了《关于〈罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目搬迁补偿安置指导方案〉〈罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目市场主体公开选择方案〉的公告》。罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目属旧住宅区改造项目，位于翠竹街道，文锦中路北侧，临近雅园立交桥，区位属于木头龙片区。

通知公告

关于《罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目搬迁补偿安置指导方案》《罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目市场主体公开选择方案》的公告

来源：罗湖政府在线 信息发布时间：2019-09-27 字体大小：大 中 小

正分享：     打印

关于《罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目搬迁补偿安置指导方案》《罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目市场主体公开选择方案》的公告

根据《深圳市城市更新办法实施细则》等有关规定，我街道组织编制《罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目搬迁补偿安置指导方案》、《罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目市场主体公开选择方案》，现予以公告。

附件：

- 1、罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目搬迁补偿安置指导方案
- 2、罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目市场主体公开选择方案

深圳市罗湖区翠竹街道办事处

2019年9月27日

（联系人：徐先生，联系电话：25887634）

附件 1

罗湖区翠竹街道教育新村三角地(华达园小区) 城市更新项目搬迁补偿安置指导方案

罗湖区翠竹街道教育新村三角地(华达园小区)城市更新项目(以下简称“本项目”)属旧住宅区改造项目。根据《深圳市城市更新办法实施细则》等有关规定,需由辖区政府组织制定城市更新项目搬迁补偿安置指导方案。为维护本项目全体业主的合法权益,保障项目顺利实施,根据深圳市城市更新相关政策,结合项目实际情况,特制订本指导方案。

一、适用范围

本指导方案仅适用于罗湖区翠竹街道教育新村三角地(华达园小区)城市更新项目。

二、项目情况

本项目位于翠竹街道,文锦中路北侧,临近雅园立交桥,属于木头龙片区。本项目于 2013 年 3 月正式列入《2012 年深圳市城市更新单元计划第五批计划》,2013 年 4 月专项规划经市规划国土委批准。本项目更新单元拆除用地面积 6206.9 m²,开发建设用地面积 3898.3 m²,计容积率建筑面积 23500 m²,容积率 6.03。现状建筑面积 17707.23 平方米,涉及住宅楼 9 栋,共计 248 户权利主体。

三、搬迁补偿原则

（一）政府指导

罗湖区翠竹街道办事处组织制定《罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目搬迁补偿安置指导方案》（以下简称“指导方案”），有序引导本项目的搬迁补偿安置工作。

（二）公平公正

经公开选定的市场主体应当遵循同类同标准原则对被搬迁房屋予以补偿。

（三）友好协商

参照本指导方案，教育新村三角地（华达园小区）小区业主与经公开选定的市场主体友好协商搬迁补偿安置协议的具体内容，自行签署搬迁补偿安置协议。

（四）诚实守信

协议双方应遵循已签订搬迁补偿安置协议的约定在搬迁补偿安置各个阶段正当行使权利和履行义务。

四、搬迁补偿标的

本项目补偿标的为项目范围内的房屋，房屋功能、面积及权属以房地产证等权属证明材料为准，如无房地产证以具有相应资质的房地产测绘机构出具的测绘报告及被搬迁人提供相关权属佐证材料为准。

五、搬迁补偿当事人

搬迁人：按照《罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小

区)城市更新项目市场主体公开选择方案》经教育新村三角地(华达园小区)全体业主公开选择的市场主体。

被搬迁人：被搬迁房屋的权利主体。

六、搬迁补偿方式

被搬迁房屋的补偿方式包括货币补偿、产权调换的方式。

(一) 货币补偿

货币补偿标准参照同期同区域市场评估价。

(二) 产权调换

按被搬迁房屋建筑面积，以 1:1.3 的补偿标准，计算回迁房屋面积。该拆赔比参照《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(深府办[2016]38 号)相关规定并结合同一个城市更新专项规划的木头龙小区情况设置。

(三) 面积差异处理

回迁房屋安置应通过不同功能和户型组合将实际回迁面积和应回迁面积控制在最接近的程度。实际回迁面积与应回迁面积产生差异的，按照被搬迁人与搬迁人约定进行结差，超出部分由被搬迁人按照市场价以一定折扣优惠购买，不足部分由搬迁人按照回迁房屋交付时市场销售均价支付。具体以双方协商并最终签订的《搬迁补偿安置协议》为准。

七、其他相关补偿

参照城市更新项目一般标准，结合本项目实际情况，本项目其他相关补偿指导标准如下：

（一）搬迁费

本项目搬迁费按照 2500 元/套/次标准给予补偿（选择产权调换方式的，按二次搬迁给予补偿；选择货币补偿方式的，按一次搬迁给予补偿）。

（二）过渡期临时安置费

被搬迁房屋临时安置费，按被搬迁房屋的建筑面积，以 70 元/平方米/月的标准确定。

（三）室内装修装饰补偿

选择产权调换方式的，室内装修装饰按照被搬迁房屋建筑面积，以 800 元/平方米价格给予补偿，搬迁人不再对产权调换房屋进行统一装修。

八、补偿费用支付期限

参照城市更新项目一般标准，结合本项目实际情况，本项目补偿费用支付期限指导标准如下：

（一）被搬迁房屋的搬迁费在被搬迁房屋移交后的 15 个工作日内由搬迁人一次性付清，室内装修装饰补偿在完成办理产权调换房屋入伙手续之日起 30 日内由搬迁人一次性付清，支付方式需在《搬迁补偿安置协议》中明确约定。

（二）过渡期临时安置费可按月度、季度、年度为周期进行支付，具体以双方协商并最终签订的《搬迁补偿安置协议》为准。

九、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限

参照城市更新项目一般标准，结合本项目实际情况，本项目

搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限指导如下：

（一）搬迁期限

搬迁期限最长不超过三个月，具体搬迁期起止日期由搬迁人与被搬迁人双方协商确定。

（二）过渡方式

由被搬迁人自行解决过渡期间的居住问题，搬迁人按期支付过渡期临时安置费。

（三）过渡期限

过渡期限为被搬迁房屋交付之日起至产权调换房屋交付使用之日止。

十、房屋移交及拆除

根据深圳市城市更新项目政策，结合本项目情况，本项目房屋移交及拆除指导如下：

（一）被搬迁人应在搬迁期限内处理完毕被搬迁房屋相关的全部经济利益关系，包括但不限于与被拆除房屋相关的水、电、通讯、燃气、租赁、抵押、查封等，并将被搬迁房屋移交给搬迁人；搬迁期限届满后仍未移交的，搬迁人有权在《搬迁补偿安置协议》生效后对被搬迁房屋进行处置。

（二）被搬迁人在签订搬迁补偿安置协议后，应及时向搬迁人提交被搬迁房屋的房地产权属证书及经公证的注销房地产权属证书委托书；没有房地产权属证书的，应当提交相应的产权证明文件及经公证的房地产权益由搬迁人继受的声明书。

（三）搬迁人被确认为项目实施主体后，对被搬迁房屋进行拆除前，应当按照《深圳市房屋拆除工程管理办法》的规定向罗湖区住房和建设局申请办理拆除备案手续。

（四）被搬迁房屋拆除后，搬迁人应当及时向罗湖区城市更新和土地整备局申请就建筑物拆除情况进行确认，并向房地产登记部门申请办理房地产权属证书的注销登记。

十一、房屋回迁选房与登记

本项目原则上在木头龙更新单元规划开发建设用地范围内回迁。回迁房屋选房与登记指导如下：

（一）制定回迁房屋分配方案

在回迁物业交付之前，搬迁人制定回迁房屋的分配方案，并在项目范围内公示征求全体被搬迁人意见。搬迁人采纳被搬迁人提出的合理意见后，确定分配方案并予以公告。分配方案应包括选房时间、选房方式、回迁房交付等事宜。

（二）现场选房

被搬迁人按照分配方案确定的选房时间参加回迁房屋选房以及相关活动，并由公证部门对回迁房屋的分配过程和结果进行公证。

（三）回迁房交付

回迁房屋竣工验收备案后，搬迁人应及时通知被搬迁人办理回迁房入伙手续，按照《搬迁补偿安置协议》的约定交付回迁房屋以及面积结差费用。原则上回迁房屋应于《建设工程规划许可

证》颁布之日起 42 个月内交付。

（四）回迁房屋产权登记

本项目房屋办理初始登记后，搬迁人应当及时为被搬迁人办理回迁房屋产权登记；回迁房屋的登记按不动产登记部门相关规定确定。

十二、法律责任

（一）搬迁人采取暴力、威胁或者其他违法手段迫使被搬迁人搬离的，造成的损失应依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法追究法律责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

（二）被搬迁人采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋搬迁与安置工作，造成损失的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

（三）被搬迁人提供虚假资料，骗取补偿安置款或非法获得产权调换房屋的，移送司法机关依法处理。

十三、项目终止及政府征收

如所有被搬迁人未能在 2020 年 6 月 30 日前全部与搬迁人完成签约（签约率达 100%）的，搬迁补偿安置协议自动失效，项目终止；如届时签约率达到 90%，政府可视情形对于剩余未签被搬迁房屋可转入房屋征收模式。

十四、方案的解释和实施

罗湖区翠竹街道办事处负责本方案的解释，本方案中未尽事宜，按照深圳市城市更新相关法律政策执行。本方案经占建筑物总面积 90%以上且占总数量 90%以上的业主同意后实施。

罗湖区翠竹街道教育新村三角地(华达园小区) 城市更新项目市场主体公开选择方案

罗湖区翠竹街道教育新村三角地(华达园小区)城市更新项目(以下简称“本项目”)属旧住宅区改造项目。根据《深圳市城市更新办法实施细则》等有关规定,需由辖区政府组织制定城市更新项目市场主体公开选择方案。为维护本项目全体业主的合法权益,保障项目顺利实施,根据深圳市城市更新相关政策,结合项目实际情况,特制订本方案。

一、适用范围

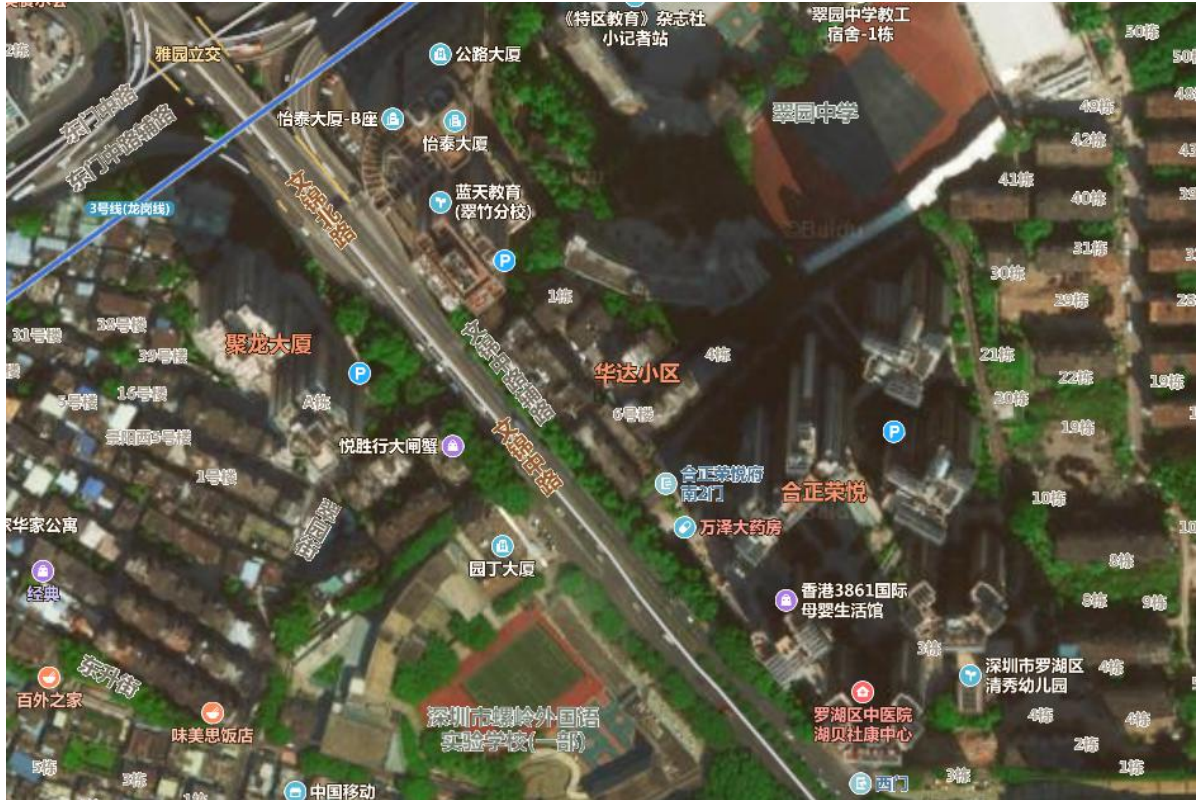
本方案仅适用于罗湖区翠竹街道教育新村三角地(华达园小区)城市更新项目。

二、项目情况

(一) 现状情况

本项目位于翠竹街道,文锦中路北侧,临近雅园立交桥,区位属于木头龙片区,详见项目位置图。

项目位置图



现状建筑物建于上世纪 80-90 年代，总建筑面积 17707.23 平方米，涉及住宅楼 9 栋，共计 248 户权利主体，需回迁面积约为 23019.40 平方米。

（二）规划情况

本项目于 2013 年 3 月正式列入《2012 年深圳市城市更新单元计划第五批计划》，2013 年 4 月专项规划经市规划国土委批准。本项目更新单元拆除用地面积 6206.9 m²，开发建设用地面积 3898.3 m²，计容积率建筑面积 23500 m²，容积率 6.03。本规划不得调整指标，具体如下：

项目范围图



规划指标

更新单元	地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率	计容积率建筑面积(m²)					地下商业建筑面积(m²)	裙房覆盖率(%)	塔楼覆盖率(%)	绿地率(%)	绿化覆盖率(%)	建筑限高(m)	公共配套设施内容	停车位(个)	备注
						住宅	商业	商务公寓	配套	合计									
三角地	02-01	R2	二类居住用地	3898.3	6.03	22400(含保障性住房3360)	1100	-	-	23500	-	40	25	25	30	100	-	230(含60个公共停车位)	拆除重建
	02-02	G12	街头绿地	1555.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	拆除重建
	02-03	G12	街头绿地	57.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	拆除重建
	合计			5511.4	4.26	22400(含保障性住房3360)	1100	-	-	23500	-	-	-	-	-	100	-	230(含60个公共停车位)	拆除重建

三、工作原则

(一) 政府主导

教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目的市场主体公开选择工作由区政府主导，具体由翠竹街道办实施，区城市更新和土地整备局指导。

（二）业主参与

教育新村三角地业主积极配合政府部门开展教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目的搬迁补偿安置指导方案、市场主体公开选择方案（以下简称“两个方案”）业主意见征求、市场主体公开选择业主投票等相关工作。

（三）公开公正

教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目的市场主体公开选择工作坚持公开公正原则，相关职能部门应秉持公正立场，规范操作，并将应公开事项向业主和社会公开。

四、市场主体

按本方案程序确定的市场主体须全额投资，负责与本项目全体权利主体签订搬迁补偿安置协议形成单一主体，经区城市更新主管部门确认为项目实施主体，并依法依规完成城市更新项目。

市场主体报名条件：

（一）依照《中华人民共和国公司法》在中国境内设立的有限责任公司或者股份有限公司；

（二）具有房地产开发二级以上资质；

（三）具有 20 年以上房地产开发经验；

（四）信用资质良好，近 3 年内无行贿犯罪记录；

（五）在深圳市房地产诚信系统或深圳市公共信用信息管理系统不存在严重违法失信行为；

（六）未被取消过参与城市更新活动的资格；

（七）须提供人民币 500 万元不可撤销、见索即付的银行保函。

五、市场主体公开选择流程

（一）方案编制

翠竹街道办事处编制“两个方案”，征求相关职能部门意见，修改完善后报区城市更新和土地整备局备案。

（二）方案公布

翠竹街道办事处将“两个方案”在项目现场、翠竹街道办事处及罗湖区电子政务网进行公布。

（三）方案投票表决

翠竹街道办事处负责组织搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案的投票表决，每户权利主体计一票（一户涉及多名业主的，应达成一致意见后投票）。

（四）方案结果公布

翠竹办事处应将投票表决结果在项目现场、街道办事处及罗湖区电子政务网进行公布。

（五）项目公告

项目业主投票通过“两个方案”（占建筑物总面积 90%以上且占总数量 90%以上业主投票同意的）后，翠竹街道办组织在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及罗湖区电子政务网进行公告，接受市场主体的报名。报名期限不少于 3 个自然日，逾期提交的不予受理。

（六）市场主体候选人公布

报名市场主体提交资料符合要求的，发放候选市场主体资格选定文件，列入候选市场主体名单，并在项目现场、辖区街道办事处及罗湖区电子政务网进行公布，内容包括候选市场主体的基本情况介绍以及参选方案（全部参选市场主体提交的资料均不符合要求的，终止本次活动）。

（七）市场主体投票表决

候选市场主体名单公布后，翠竹街道办事处负责组织市场主体投票表决。每户权利主体计一票（一户涉及多名业主的，应达成一致意见后投票），仅能投给一家候选市场主体。候选市场主体获得占建筑物总面积及占总数量 2/3（含本数）以上业主投票同意的即为本项目市场主体。如未能达到前述比例，则本项目暂缓实施。

（八）市场主体结果公布

翠竹办事处应将核实后的投票表决情况在项目现场、街道办事处及罗湖区电子政务网进行公布。

（九）市场主体结果备案

经业主投票通过选定的候选市场主体，辖区街道办事处应在 5 个工作日内将相关情况报区城市更新和土地整备局备案。

（十）市场主体资格取消

参选单位或市场主体具有下列情形之一的，翠竹街道办事处可取消其参选资格或市场主体资格：

- 1、近三年有重大违法记录的；
- 2、参选资料存在伪造、变造等弄虚作假情形的；
- 3、存在欺骗、隐瞒重要事实的行为，或者采取贿赂、恐吓或恶意串通等非法手段拉取选票的；或者以非法手段阻止其他市场主体参与竞争的；
- 4、拒绝或无法正常参与后续公开选择市场主体程序的；
- 5、违规对本项目房屋实施破坏、毁损及拆除；
- 6、其他违法行为。

参选单位或市场主体因上述情形被取消资格的，不得再次参与同一项目的城市更新活动；情节严重的，辖区街道办事处可报区政府取消其参与罗湖区城市更新活动的资格；涉嫌犯罪的移送司法机关处理。辖区街道办事处可将相关情况报送区城市更新和土地整备局、市级相关主管部门及深圳市房地产行业协会。

（十一）提供保函

本项目设置公开选择市场主体保证金人民币伍佰万元整（¥ 500 万元）。参选市场主体报名时，应向翠竹街道办事处提供以翠竹街道办事处为受益人的不可撤销、见索即付的与保证金金额等额为期九十天的银行保函。市场主体确认公布后十个工作日内，翠竹街道办事处通知银行解除保函。如参选单位出现本方案第五章第十条情形的，翠竹街道办将没收保证金，兑付保函。

六、方案的解释和实施

翠竹街道办事处负责本方案的解释，本方案中未尽事宜，按

照深圳市城市更新相关法律政策执行。本方案经占建筑物总面积 90%以上且占总数量 90%以上的业主同意后实施。