

编号：

深圳市城市更新项目搬迁补偿协议

(示范文本)

(征求意见稿)

签约须知

1. 在签订本协议之前,双方应当就协议内容进行充分磋商,仔细阅读协议条款,特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容,审慎签订协议,注意防范潜在的市场风险和交易风险。签约即表明双方已经充分理解本协议条款的内容。

2. 除本协议中属于《深圳经济特区城市更新条例》等法律法规强制性要求的内容外,协议双方可以对文本条款的内容进行修改和增补。

3. 本协议内容应当由双方协商确定。本协议部分条款后留有空白行的,供双方自行约定或补充约定。涉及选择的内容,应在●中以划√方式选定,不选择的内容,应在□中划×。

甲方（市场主体）：_____；

统一社会信用代码：_____；

法定代表人：_____；

通讯地址：_____

_____；

邮政编码：_____；

电话：_____。

● 委托代理人：_____；

 通讯地址：_____

_____；

 电话：_____。

如有多个市场主体，可补充增加。

乙方（物业权利人）：_____；

统一社会信用代码/身份证号：_____；

● 法定代表人：_____；

通讯地址：_____

_____；

邮政编码：_____；

电话：_____。

● 委托代理人：_____；

通讯地址： _____

_____；

电话： _____。

如有多个物业权利人，可补充增加。

双方当事人本着平等、自愿、诚实信用的原则，根据《中华人民共和国民法典》、《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《条例》）等法律、法规及相关政策文件的规定，经协商一致，签订本协议。

第一章 被搬迁物业的基本情况 & 物业权利人

第一条 被搬迁物业基本情况

经甲乙双方核实确认，被搬迁物业的基本情况如下：

1. 被搬迁物业的 套内建筑面积 建筑面积 为_____平方米，根据以下第_____项确定：

(1) 房地产证书 不动产权证书 房屋所有权证书，编号为_____。

(2) _____出具的《深圳市房屋建筑面积及构筑物测绘报告》（见附件三），编号为_____。

（被搬迁物业的不动产权属证书及其他物业权利人证明材料见附件一，临时建筑物、构筑（附属）物、房屋内部装修等情况可另附清单）

2. 被搬迁物业的类型为：

- 已登记的商品性质住宅物业
- 政策性住房
- 原农村城市化历史遗留违法建筑
- 其他：_____

3. 被搬迁物业的权利限制状况为：

- 无任何权利限制
- 设有居住权

- 被查封
- 设有抵押权
- 设有租赁权
- 其他：_____。

被搬迁物业的其他基本情况：_____

第二条 物业权利人身份确认

乙方应向甲方提供被搬迁物业不动产权属证书及其他能够证明被搬迁物业权利归属的证明材料（见附件一）和物业权利人身份证明材料（见附件二），并对相关证明材料的真实性、合法性、有效性负责。

如被搬迁物业存在抵押、查封、租赁或其他类型的权利限制的，乙方应向甲方提供真实、合法、有效的全部相关材料。

第二章 物业搬迁补偿方式及标准

第三条 搬迁补偿方式

甲乙双方经协商一致，确定甲方采取 ●货币补偿 ●产权置换补偿 ●产权置换与货币补偿结合 ●其他：_____方式

对乙方的物业进行搬迁补偿。

第四条 被搬迁物业的产权置换补偿

1. 产权置换的补偿标准

已登记的商品性质住宅物业采用原地产权置换的，按照套内面积不少于 1：1 的比例进行补偿。政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被拆除住房产权限制条件相同的住房。

被搬迁物业采取产权置换补偿的面积为 套内建筑面积 建筑面积 _____ 平方米，产权置换为 _____

自行约定/补充约定： _____

2. 面积差异的处理方式

已登记的商品性质住宅物业采用原地产权置换的，置换的实际面积不得少于约定面积，因误差导致超出面积在百分

(2) 乙方所选置换物业的实际面积大于约定面积的，
乙方按照如下标准以货币方式向甲方支付差价：_____

上述补差款应于 ____年__月__日 办理置换物业
产权登记 之前支付，支付方式为：_____

自行约定/补充约定：_____

_____。
_____。

3. 产权置换的过渡安置

甲乙双方约定，被搬迁物业产权置换的过渡期限自被搬迁物业移交完成之日起至置换物业交付之日止。过渡期限内的过渡安置方式为：

●乙方自行过渡安置。过渡期限内，甲方应按与乙方搬迁时被搬迁物业同区位、同类型物业的市场租金向乙方支付安置补偿费，补助标准为每月人民币（大写）____，（小写）¥____元。过渡期限超过48个月的，超过____个月以内（含____个月）的部分，以原安置补偿费为标准上浮____%；超过____个月但未超过____个月（含____个月）的部分，以原安置补偿费为标准上浮____%；超过____个月的部分，以原安置补偿费为标准上浮____%。甲方应在每月____日，按月向乙方支付安置补偿费。该款项的支付方式为：_____。
_____。

●由甲方提供过渡房安置。过渡期限内，甲方应为乙方提供过渡房供其使用。过渡房位于_____
_____, ●套内建筑面积 ●建筑面积
为_____平方米。甲方提供的过渡房应符合国家质量安全

标准，且具备基本居住条件。过渡房的具体标准双方可另行约定。

自行约定/补充约定：_____

_____。

4. 甲方应向乙方支付搬迁补助费，补助金额为人民币（大写）_____，（小写）¥_____元。该款项的支付时间及方式如下：_____

_____。

5. 其他费用：_____

_____。

6. 甲、乙双方确认上述款项已包括了乙方因本次搬迁应得的全部费用，甲方不再就此次搬迁向乙方支付其它任何费用。

自行约定/补充约定：_____

_____。

第五条 被搬迁物业的货币补偿

1. 被搬迁物业选择货币补偿的面积为 套内建筑面积 建筑面积 _____平方米，补偿标准为 套内建筑面积 建筑面积 每平方米人民币（大写）_____, （小写）¥_____元，总计人民币（大写）_____, （小写）¥_____元。该款项的支付时间及方式如下： _____。

临时建筑物、构筑（附属）物等补偿金额总计人民币（大写）_____, （小写）¥_____元。该款项的支付时间及方式如下： _____。

2. 甲方应向乙方支付装修补偿费的面积为 套内建筑面积 建筑面积 _____平方米，装修补偿费的标准为每平方米人民币（大写）_____, （小写）¥_____元。装修补偿费金额总计人民币（大写）_____, （小写）¥_____元。该款项的支付时间及方式如下： _____。

_____。

3. 甲方应向乙方支付搬迁补助费，补偿金额为人民币
(大写) _____，(小写) ¥ _____ 元。该款项的支
付时间及方式如下： _____

_____。

4. 其他费用： _____

_____。

5. 甲、乙双方确认上述款项已包括了乙方因本次搬迁
应得的全部补偿、赔偿、补助等全部费用，甲方不再就此次
搬迁向乙方支付其它任何费用。

自行约定/补充约定： _____

_____。

第六条 产权置换与货币补偿结合

采取产权置换与货币补偿相结合的方式对被搬迁物业

进行搬迁补偿的，应当同时按照本协议第四条和第五条的内容进行约定。

第七条 其他补偿方式

被搬迁物业采取其他补偿方式的，双方可另行约定补偿标准。

自行约定/补充约定：_____

_____。

第三章 预告登记

第八条 预告登记的对象

甲、乙双方经协商一致，同意为本协议第一条约定的被搬迁物业申请预告登记。

第九条 预告登记的办理

双方同意在签订本协议后_____个工作日内由 甲

乙双方 乙方委托甲方 申请办理不动产预告登记。

第十条 预告登记的有效期

预告登记的有效期为自办理预告登记之日起至_____之日止。

第十一条 预告登记的变更和注销

预告登记办理后，如需变更原预告登记内容，由 甲
乙双方 乙方委托甲方 向不动产登记机构申请。

预告登记有效期内，甲方放弃预告登记权利的，可单方向不动产登记机构申请注销预告登记。

预告登记有效期内，乙方可持甲方同意放弃预告登记权利的证明材料向不动产登记机构申请注销预告登记。

第四章 被搬迁物业的移交、拆除与权属注销

第十二条 被搬迁物业的移交

1. 乙方需在收到甲方送达的被搬迁物业交房通知书之日起_____日内，将被搬迁物业移交给甲方。甲方应当在接收被搬迁物业后_____日内进行查验。经甲方查验，被搬迁物业具备本协议约定的移交条件后，办理移交手续，双方签署被搬迁物业移交确认书；被搬迁物业不具备本协议约定的移交条件的，甲方有权拒绝接收被搬迁物业并要求乙方在_____

日内达成移交条件。

甲方无法按照乙方预留的通讯地址联系到乙方的，甲方可在被搬迁物业内张贴公示被搬迁物业交房通知书，或在《深圳特区报》、《深圳商报》登报公告被搬迁物业交房通知书。乙方应在张贴公示或登报公告后_____日内将被搬迁物业移交给甲方。

自行约定/补充约定：_____

2. 本协议签订后，乙方应当及时、自行成就本协议约定的移交条件。乙方在向甲方移交被搬迁物业时，被搬迁物业应当同时具备以下条件：

(1) 设定于被搬迁物业上的居住权、抵押、查封、租赁以及抵偿债务、无偿使用等所有权利限制均已合法、有效解除，被搬迁物业之上无任何权利负担。

(2) 被搬迁物业及其临时建筑物、构筑（附属）物和

应当保持其原状。

(3) 被搬迁物业的水费、电费、燃气费、电话费、有线电视费、网络使用费、租赁管理费、物业管理费及其他应缴纳的一切费用已结清。乙方应自行办理报停、销户等手续，并将相关报停、销户手续凭证以及前述费用缴付凭证交付甲方。

自行约定/补充约定：_____

第十三条 被搬迁物业的拆除

甲乙双方共同确认，被搬迁物业的占有、使用等权益自被搬迁物业移交给甲方之日起转移归甲方所有。被搬迁物业移交后，甲方可根据《条例》规定及相关政策的要求进行建筑物拆除。

第十四条 被搬迁物业的权属注销

乙方应在被搬迁物业移交后____个工作日内 自行办

第十六条 置换物业的位置

置换物业的位置由甲乙双方根据政府主管部门批准的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑设计方案另行约定。

第十七条 置换物业的质量标准

甲方应当严格按照国家、广东省和深圳市有关建筑质量的法律法规（包括但不限于《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）《深圳市建设工程质量管理条例》等）的相关规定进行置换物业的开发建设与验收。

甲方向乙方交付的置换物业应当符合国家、广东省和深圳市对建筑质量的要求。

第十八条 置换物业的建设期

置换物业的计划建设期为_____个月，自甲方取得政府相关部门核发的建筑工程施工许可证之日起，至甲方根据国家、广东省及深圳市的相关规定取得相应的竣工验收合格文件之日止。

经甲乙双方协商一致，本项目建设期可作适当调整。

自行约定/补充约定：_____

第六章 置换物业的选择与交付

第十九条 置换物业的选择

乙方应积极参与置换物业选房相关的活动，促进置换物业选房工作顺利完成。乙方应当自收到甲方的选房通知之日起_____日内完成选房工作。置换物业有关信息由甲乙双方签字盖章的选房确认文件明确。

第二十条 置换物业的交楼标准

甲方向乙方交付的置换物业标准为精装房 毛坯房，应当不低于同期甲方自持或对外销售的物业的标准。具体标准双方可自行约定（见附件四）。

自行约定/补充约定：_____

_____。

第二十一条 置换物业的交付

置换物业建设完工并按照《深圳市房屋建筑工程竣工验收及备案办法》的相关规定取得竣工验收合格文件后____日内，甲方应向乙方发出书面通知，通知乙方查验、接收置换物业。乙方应当在接到甲方送达的书面通知_____日内，对置换物业进行查验。乙方查验通过后，双方应当签署置换物业交房确认单。

自行约定/补充约定：_____

_____。

第二十二条 置换物业的产权登记

甲方应在置换物业交付完成后____日内为乙方办理置换

第七章 双方的权利与义务

第二十三条 甲方权利与义务

1. 甲方应当按本协议的约定及时、足额向乙方支付相关款项。

2. 自被搬迁物业移交给甲方之日起，甲方对其负有安全管理等义务。

3. 甲方应当按照本协议约定及时查验、接收被搬迁物业。

4. 甲方应当按照本协议约定及时通知乙方查验、接收置换物业。

5. 甲方向乙方交付的置换物业经查验存在除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，甲方应当按照相关工程和产品的质量标准自查验次日起_____日内进行修复并承担修复费用，修复后再行交付；甲方向乙方交付的置换物业不符合本协议第二十条约定的交楼标准的，甲方应当按照该交楼标准自查验次日起_____日内进行修葺并承担修葺费用，修葺后再行交付。

6. 甲方应当按照本协议约定及时为乙方办理置换物业的产权登记。

自行约定/补充约定：_____

第二十四条 乙方权利与义务

1. 乙方应当按本协议的约定及时、足额向甲方支付相关款项。
2. 乙方承诺被搬迁物业不存在任何未经披露的居住权、查封、抵押、租赁、买卖、赠与及其他权利负担或权利纠纷的情形。
3. 本协议签订后，乙方不得加建、改建或扩建被搬迁物业；不得改变被搬迁物业的用途；不得在被搬迁物业上新设居住权、抵押权、租赁权或其他权利负担等。
4. 乙方应当按照本协议约定及时移交被搬迁物业。
5. 乙方应当按照本协议约定及时办理被搬迁物业的不动产权属注销登记手续；乙方授权甲方办理被搬迁物业不动产权属注销登记手续的，应当及时提供相应的协助。
6. 乙方应当按照本协议约定及时查验、接收置换物业。

自行约定/补充约定：_____

_____。

第八章 违约责任

第二十五条 甲方违约责任

1. 甲方未按本协议约定及时、足额支付应付款项的，自逾期之日起，甲方应当以当期欠付金额的_____%为标准按日向乙方支付违约金，直至甲方付清应付款项之日止。但非因甲方原因导致迟延支付的除外。

2. 如本协议第一条约定的被搬迁物业在移交至甲方后发生毁损、灭失等情形，但因城市更新项目被调出城市更新单元计划等原因无法实现更新目的的，由甲方向乙方承担相应的赔偿责任。但因乙方原因导致更新目的不能实现的情形除外。

3. 甲方未按照本协议约定及时查验、接收被搬迁物业的，查验逾期之日视为被搬迁物业移交完成之日。乙方自行过渡安置的，甲方应当自查验逾期之日起向乙方支付过渡期安置补偿费。双方协商由甲方提供过渡房安置的，甲方应当自查验逾期之日起为乙方提供过渡房；如甲方未能及时提供过渡房的，应以（大写）_____，（小写）¥_____元/日的标准按日向乙方支付违约金，直至甲方提供过渡房之日止。但非因甲方原因导致查验逾期的情形除外。

4. 甲方未按照本协议约定及时通知乙方查验、接收置换物业的，应当自逾期之日起，以（大写）_____，（小写）¥_____元/日的标准按日向乙方支付违约金，直至乙方收到查验、接收置换物业的通知之日止。但非因甲方原因导致逾期的情形除外。

5. 甲方未按本协议约定及时为乙方办理置换物业产权登记的，应当自逾期之日起，以（大写）_____，（小写）¥_____元/日的标准按日向乙方支付违约金，直至置换物业产权登记完成之日止。但非因甲方原因导致逾期的情形除外。

6. 甲方向乙方交付的置换物业不符合相关工程和产品的质量标准或不符合本协议第二十条约定的交楼标准的，甲方应当一次性向乙方支付违约金（大写）_____，（小写）¥_____元。同时，甲方未能按照本协议约定及时对置换物

业进行修复的，应当自逾期之日起按照（大写）_____，（小写）¥_____元/日的标准按日向乙方支付违约金，直至置换物业完成交付之日止。

自行约定/补充约定：_____

_____。

第二十六条 乙方违约责任

1. 乙方未按本协议约定及时支付应付款项的，自逾期之日起，乙方应当以当期欠付金额的_____%为标准按日向甲方支付违约金，直至乙方付清应付款项之日止。期间甲方可以暂不交付置换物业，且不承担延期交付的违约责任。

2. 乙方未按本协议约定的期限及时向甲方移交被搬迁物业的，自逾期之日起，乙方应当以（大写）_____，（小写）¥_____元/日的标准按日向甲方支付违约金。同时甲方应当发出书面通知敦促乙方在_____日内必须移交被搬迁物业，乙方在上述时限内仍不移交被搬迁物业的，甲方有权单

方解除本协议，并要求乙方返还其已收到的各项补偿、补助等全部费用及按银行同期贷款利率计算的前述费用的利息。

3. 被搬迁物业移交至甲方后，因乙方原因导致第三人对被搬迁物业主张权益的，被搬迁物业权利纠纷或限制等情形消除前，甲方有权暂缓支付本协议项下补偿款。如有证据证明乙方并非被搬迁物业的实际物业权利人的，甲方有权单方解除本协议，并要求乙方返还其已收到的各项补偿、补助等全部费用及按银行同期贷款利率计算的前述费用的利息。若因此造成甲方经济损失的，乙方应当承担赔偿责任。

4. 本协议签订后，乙方加建、改建或扩建被搬迁物业、改变被搬迁物业的用途或在被搬迁物业上新设居住权、抵押权、租赁权以及其他权利负担的，甲方有权单方面解除本协议。甲方解除本协议的，乙方应当返还其已收到的各项补偿、补助等全部费用及按银行同期贷款利率计算的前述费用的利息。

5. 乙方未按照本协议约定及时办理不动产权属注销登记手续或为甲方提供授权委托书的，应当自逾期之日起，以（大写）_____，（小写）¥_____元/日的标准按日向甲方支付违约金，直至不动产权属注销登记手续完成之日或甲方收到授权委托书之日止。

6. 乙方未按照本协议约定及时查验、接收置换物业的，

自查验逾期之日起，甲方不再向乙方提供安置补偿费和过渡房。

自行约定/补充约定：_____

_____。

第九章 附则

第二十七条 通知与送达

1. 甲乙双方约定，任何一方向对方发出的通知和文件，应当以下述方式送达：

当面签收，以签收日期为送达日期；

传真或电子邮箱通知，以到达受送达人特定系统的日期为送达日期；

挂号信或 EMS 特快专递，以信件回执上的签收日期为送达日期，受送达人不予签收的视为送达；

深圳特区报或深圳商报公告，公告满 30 日即视为送达。

受送达人有指定联系人的，送达人向指定联系人送达和联系的，视为向受送达人送达和联系。

自行约定/补充约定：_____

_____。

2. 甲方指定的接受送达的地址、接收人和联系电话如下：

送达地址：_____

接收人：_____

联系电话/传真：_____

电子邮箱：_____

3. 乙方所有被搬迁人共同指定的接受送达的地址、接收人和电话如下：

送达地址：_____

接收人：_____

联系电话/传真：_____

电子邮箱：_____

4. 甲乙双方均保证本合同中所填写的接收人姓名、送达地址、电话、传真等内容的真实有效。一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。地址、联系方式发生变更的，对方在收到变更方的书面通知之前，根据变更前的地址在前款约定的时间内到达的，仍视为到达变更方。

自行约定/补充约定：_____

_____。

第二十八条 不可抗力

本协议所称不可抗力是指发生甲、乙双方不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

不可抗力事件发生后，受影响的一方应及时将不可抗力事件的发生书面通知另一方，并在该事件发生后 30 日内向另一方提供关于不可抗力事件及其持续时间的证明文件及协议不能履行或者需要延期履行的书面说明。声称不可抗力事件的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

不可抗力事件发生后，各方应通过友好协商决定如何执行本协议。不可抗力事件或其影响如终止或消除后，各方须立即恢复履行本协议各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使协议履行不能，则各方可协商解除协议或暂时延迟履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。

第二十九条 争议解决方式

本协议在履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，按下列方式解决：

- 提交深圳仲裁委员会仲裁；
- 依法向_____人民法院起诉。

第三十条 协议生效

本协议自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

本协议及附件共_____页，一式_____份，其中甲方_____份，乙方_____份，协议附件与本协议具有同等法律效力。

第三十一条 协议有效期

本协议有效期自甲乙双方签字或盖章之日起至____年____月____日止。若根据实际情形确需延长协议有效期的，双方可另行协商。

第三十二条 其他

本协议未尽事宜，经双方协商一致可签订补充协议另行约定。

本协议的价款、金额等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

本协议中的相关日期，如未写明“工作日”的，即为自然日。

甲方（签字或盖章）：

甲方委托代理人（签字或盖章）：

乙方（签字或盖章）：

乙方委托代理人（签字或盖章）：

签订时间： 年 月 日

附件一：被搬迁物业不动产权属证书及其他能够证明被搬迁物业权利归属的证明材料（包括但不限于被搬迁物业的房屋所有权证/房地产权证/不动产权证以及购房合同、建房手续等其他能够证明被搬迁物业权利归属的证明材料）

附件二：物业权利人身份证明材料（包括但不限于自然人的身份证复印件，法人的营业执照复印件、法定代表人身份证明文件及法定代表人身份证复印件等；被搬迁物业为原农村城市化历史遗留违法建筑的，应当提供历史违建物业权利人的核实结果材料）

附件三：《深圳市房屋建筑面积及构筑物测绘报告》（该附件信息应当包括测绘报告编号页、房屋基本信息及建筑面积信息页）

附件四：置换物业交楼标准