

# 北京市密云区人民政府文件

密政发〔2020〕38号

---

## 北京市密云区人民政府 关于中铁十六局集团有限公司路桥公司密云 新北路29号院棚户区改造项目的 房屋征收决定

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》（京政发〔2011〕27号）、《北京市旧城区改建房屋征收实施意见》（京建发〔2013〕450号）等有关规定，北京市密云区人民政府已启动中铁十六局集团有限公司路桥公司密云新北路29号院棚户区改造项目预签约工作，预签约期限自2020年9月5日至2020年10月4日。现签订房屋征收补偿预签协议的比例已达到95%的生效比例，北京市密云区人民政府决定对该项目范围内的房屋及附属物实施征收，国有土地使用权同时收回。

北京市密云区人民政府房屋征收办公室为本项目房屋征收部门。北京市密云区住房和城乡建设委员会房屋征收事务中心为本项目实施单位，承担房屋征收与补偿具体工作。本项目依法选定北京华中兆源房地产评估有限公司为本项目评估机构。

房屋征收范围：东至中央储备粮密云直属库，西至密云镇大唐庄和李各庄，南至洪福苑小区，北至城西北供热公司。本项目涉及国有土地上住宅房屋和自管公房，具体为密云区新北路 29 号院 1 号-11 号住宅楼。

签约期限自 2020 年 10 月 5 日至 2020 年 11 月 3 日。

在预签约期限内签订的房屋征收补偿预签协议生效与正式房屋征收补偿协议具有同等效力。在预签约期限内签订房屋征收补偿预签协议的被征收人和在本决定规定签约期限内签订房屋征收补偿协议的被征收人，应当按照协议约定，将被征收房屋腾空并完成交房手续。

在本决定规定的签约期限内被征收人与北京市密云区人民政府房屋征收办公室达不成征收补偿协议、被征收房屋所有权人不明确的或者下落不明的，由北京市密云区人民政府房屋征收办公室报请区政府做出房屋征收补偿决定。

被征收人对本决定不服的，可自本决定公告之日起 60 日内依法向北京市人民政府申请行政复议，也可自本决定公告之日起 6 个月内依法向北京市第四中级人民法院提起行政诉讼。

现场办公地点：密云区新北路 29 号院房屋征收指挥部

联系电话：010-69062289

附件：中铁十六局集团有限公司路桥公司密云新北路 29 号  
院棚户区改造项目房屋征收补偿方案

北京市密云区人民政府

2020 年 9 月 28 日

（此件公开发布）



附件

# 中铁十六局集团有限公司路桥公司密云新北路 29 号院棚户区改造项目房屋征收补偿方案

## 第一章 总则

为改善密云区新北路 29 号院居住环境和基础设施落后的现状，保障中铁十六局集团有限公司路桥公司密云新北路 29 号院棚户区改造项目（以下简称本项目）房屋征收工作的顺利实施，维护被征收人合法权益，规范房屋征收与补偿工作，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》《北京市旧城区改建房屋征收实施意见》等相关法规，结合本项目实际情况，制定本方案。

### 一、房屋征收范围

征收范围为东至中央储备粮密云直属库、西至密云镇大唐庄和李各庄、南至洪福苑小区、北至城西北供热公司。本项目涉及国有土地上住宅房屋和自管公房，具体为密云区新北路 29 号院 1 号-11 号住宅楼。

### 二、项目领导机构

为确保本项目顺利实施，成立密云新北路 29 号院棚户区改造项目房屋征收指挥部（以下简称指挥部）和认定工作组。

指挥部为本项目的领导机构并按照相关规定研究、解决本项

目征收过程中遇到的问题，向北京市密云区人民政府（以下简称区政府）汇报关于本项目的相关情况。由指挥部组织认定工作组开展认定工作，负责对征收过程中遇到的特殊问题研究决定并出具会议纪要。

### **三、房屋征收主体及实施单位**

房屋征收主体为区政府。

房屋征收部门为北京市密云区人民政府房屋征收办公室（以下简称房屋征收部门）。房屋征收补偿协议由房屋征收部门与被征收人签订。

房屋征收实施单位为北京市密云区房屋征收事务中心（以下简称实施单位），承担本项目房屋征收与补偿的具体实施工作。

### **四、征收评估机构**

按照规定程序，选定北京华中兆源房地产土地评估有限公司为本项目房地产价格评估机构（以下简称评估机构）。

评估机构根据有关规定，对被征收房屋价值、标准房屋市场价格、被征收房屋重置成新价、被征收房屋装修价值等进行评估，为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋的补偿提供依据。

### **五、被征收人的认定**

1. 被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的房屋所有权人为被征收人。被征收房屋为共有的，共有人不能单独作为被征收人进行认定，全部共有人作为一个被征收人进行认定。

2. 自管公房承租人与自管公房所有权人签订附生效条件的房改售房协议后，作为被征收人。

3. 由于继承、离婚或法院判决等原因，对一套被征收房屋进行分割、析产等情形的，均认定为一个被征收人。

4. 被征收人已故的，其法定继承人为被征收人。如有继承公证书或有效法律文书的，按照继承公证书或有效法律文书认定。

5. 被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证书》标注的房屋所有权人与法院判决书或其他有效法律文书不一致的，由认定工作组认定。

6. 2号、5号、10号楼原始设计户型为每层四套，由于历史原因，原产权单位在分房过程中，将部分邻近两套同时分配给一户，该户将房屋进行合并，且将合并后的房屋登记在一个《房屋所有权证》或《不动产权证书》的，按两个被征收人进行认定。

7. 在本方案中，一个被征收人（含公房承租人）为一户。

8. 其他情况由认定工作组认定。

## 六、被征收房屋的认定

### （一）房屋建筑面积的认定

1. 被征收房屋的建筑面积按照《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的建筑面积进行认定。

2. 当《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的房屋建筑面积与该《房屋所有权证》或《不动产权证书》中房屋登记表记载的房屋建筑面积不一致时，由认定工作组认定。

3. 房屋征收范围内公房或已按照房改政策出售的公房，尚未取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》的，房屋建筑面积按照房改售房合同或房改售房住宅楼房明细表标明的建筑面积认定。

4. 其他情况由认定工作组认定。

## （二）利用住宅房屋从事生产经营面积的认定

1. 经营面积与被征收人持有的有效工商执照登记的建筑面积相符的，按照工商执照登记的建筑面积认定。

2. 有效工商执照未登记建筑面积或登记建筑面积与实际经营面积不符的，由认定工作组结合实际经营情况进行认定，但最大不超过认定房屋建筑面积的 70%。

3. 一个被征收人持有多个营业执照的，总认定经营面积最大不超过认定房屋建筑面积的 70%。

4. 其他经营情况由认定工作组认定。

## （三）不予补偿的部分

对认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

暂停公告发布后不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，不当增加部分不予补偿。

## 七、预签补偿协议

实施单位按照本方案组织房屋所有权人、公房承租人与房屋征收部门签订附生效条件的预签征收补偿协议。预签征收补偿协议签约起止日期及生效比例由区政府确定并公布。

在预签约期限内，达到预签征收补偿协议生效比例的，房屋征收部门报请区政府作出房屋征收决定；在预签约期限届满时未达到生效比例的，征收工作终止。

征收补偿协议生效前不实际支付补偿款和提供房源。

## **八、征收决定**

在预签约期限内，预签征收补偿协议签订比例达到生效比例后，区政府依法作出征收决定并发布公告。预签征收补偿协议生效并与正式征收补偿协议具有同等效力。在预签约期限内未签约的被征收人，可直接签订正式征收补偿协议。

征收评估价格与预签征收补偿协议评估价格出现差异的，按照“就高不就低”的原则处理。

## **九、补偿决定**

房屋征收部门与被征收人在房屋征收决定公告的签约期限内达不成征收补偿协议、被征收房屋所有权人不明确或者下落不明的，由房屋征收部门报请区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

## **十、强制执行**

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区政府依法申请人民法院强制执行。

## **十一、住房保障**

在对被征收人进行补偿安置后，被征收人符合住房保障条件

的，可根据《北京市国有土地上房屋征收与补偿中住房保障优先配租配售管理办法》（京建法〔2011〕17号）的有关规定，优先配租配售。

## **第二章 个人产权房屋征收补偿**

### **一、补偿方式**

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换补偿，但只能选择其中一种方式。

#### **（一）货币补偿方式**

货币补偿包括：被征收房屋价值补偿、装修补偿、搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿、各项移机移装费、燃气初装费和奖励费用。被征收房屋价值补偿由评估机构评估确定。

选择货币补偿的被征收人按照征收补偿协议约定搬家交房的，房屋征收部门按照征收补偿协议约定，向被征收人一次性支付全部补偿款项。

#### **（二）产权调换补偿方式**

产权调换补偿包括：定向安置房、装修补偿、搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿、各项移机移装费、燃气初装费、定向安置房综合补助费、定向安置房装修补助费。

### **二、各项补助、奖励及标准**

#### **（一）装修补偿**

被征收房屋装修补偿按照被征收房屋认定建筑面积每平方米

米 600 元计算。被征收人如对装修补偿标准存在异议，可申请评估机构进行评估，装修补偿按照评估的实际金额确定。

## （二）各项补助及标准

### 1. 搬迁费

按照被征收房屋认定建筑面积每平方米 40 元计算。

### 2. 临时安置费

按照被征收房屋认定建筑面积每平方米 30 元/月计算，不足 2400 元/月的按照 2400 元/月计算。

被征收人签约并按期搬家交房的，临时安置费自交房之日起计算。

选择产权调换的，临时安置费每 6 个月发放一次，至接到回迁通知书后 4 个月止。

过渡期暂定 40 个月。如超出 40 个月，临时安置费在原标准基础上，每年上浮 10%。

选择货币补偿的，一次性给予 4 个月的临时安置费。

### 3. 停产停业损失补偿

被征收人利用住宅进行合法经营，并符合下列条件的，按照认定的经营建筑面积每平方米 1000 元标准，给予一次性停产停业损失补偿：

（1）被征收房屋符合本征收补偿方案中关于被征收房屋认定的规定。

（2）有合法有效的营业执照或登记证，且营业执照或登记证

上记载的住所（营业场所）为被征收房屋。

（3）已办理税务登记并具有纳税凭证或国家企业信用信息公示系统中登记状态为开业。

对停产停业损失补偿标准有异议的，参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》（京建法〔2011〕18号），由评估机构评估确定。

上述结果需经认定工作组认定并公示。

#### 4. 各项移机、移装费

（1）固定电话、宽带移机费 235 元/部；

（2）有线电视移装费 300 元/端；

（3）空调移装费 400 元/台；

（4）太阳能、热水器移装费 300 元/台。

选择产权调换补偿的，给予两次补助；选择货币补偿的，给予一次补助。

5. 对于安装了燃气的被征收人，给予燃气初装费补助，补助费为 3000 元/户。被征收人安装了燃气且提供的燃气初装费票据高于 3000 元的，按照票据金额给予补助。

### （三）选择货币补偿方式的，给予以下奖励

#### 1. 签约配合奖励

被征收人在预签约期限内签约的，给予 10 万元的签约配合奖励；被征收人在预签约期限外征收决定公告的签约期限内签约的，给予 2 万元的签约配合奖励。

## 2. 提前搬家奖励

被征收人在预签约期限内签约并按规定时间搬家交房的，给予 10 万元的提前搬家奖励；被征收人在预签约期限外征收决定公告的签约期限内签约并按规定时间搬家交房的，给予 2 万元的提前搬家奖励。

## 三、房屋产权调换

### （一）定向安置房地点

被征收人所选定向安置房在本项目范围内，地块编码为 MY00-0202-6004 和 MY00-0202-6006。具体位置及户型以相关批准文件为准。

### （二）定向安置房性质

定向安置房的性质为商品房（按照经济适用住房产权性质管理）。

### （三）选房原则

被征收人签约并按规定时间搬家交房的，可按照《定向安置房选房区间表》选择认定建筑面积所在区间对应的定向安置房 I 或 II，但只能选择其中的一种。

被征收人未签订征收补偿协议，由区政府作出补偿决定的，将在《定向安置房选房区间表》中被征收房屋认定建筑面积所在区间对应的定向安置房 I 进行安置补偿。

### （四）选房顺序

被征收人按照签订补偿协议的先后顺序，一次性选房。

被征收人完成签约后，应当在补偿协议约定期限内完成搬家交房，如未按约定完成搬家交房的，不能进行选房，选房顺序号作废，按照实际搬家时间重新确定其选房顺序号。

#### （五）可选定向安置房总建筑面积构成及价格

可选定向安置房总建筑面积=应安置建筑面积+提前搬家奖励建筑面积+购买调剂建筑面积

可选定向安置房总建筑面积不超过 120 平方米时，被征收人只能选购一套对应建筑面积的定向安置房；可选定向安置房总建筑面积大于 120 平方米时，被征收人只能按照定向安置房选房区间表中的组合选购两套定向安置房。

被征收人所选定向安置房的建筑面积不足应安置建筑面积与提前搬家奖励建筑面积之和时，不足部分按照本项目标准房屋市场价格补偿。

##### 1. 应安置建筑面积

按照认定建筑面积 1.3 倍标准确定应安置建筑面积，应安置建筑面积不收取购房款。

##### 2. 提前搬家奖励建筑面积及价格

被征收人在签约期限内签约并按规定时间搬家交房的，给予 10 平方米的提前搬家奖励建筑面积。提前搬家奖励建筑面积按照签约时间执行不同价格，具体标准如下：

被征收人在预签约期限内签约并按规定时间搬家交房的，提前搬家奖励建筑面积不收取购房款。

被征收人在房屋征收决定公告规定签约期限内签约并在约定期限内搬家交房的，按照 4500 元/平方米的价格购买。

被征收人在房屋征收决定公告规定签约期限外签约并按规定时间搬家交房的或被区政府作出补偿决定的，按照 9000 元/平方米的价格购买。

### 3. 购买调剂建筑面积及价格

因户型差异，定向安置房建筑面积超出应安置建筑面积和提前搬家奖励建筑面积以外的面积为购买调剂建筑面积。购买调剂建筑面积最大不超过 20 平方米。购买调剂建筑面积按照被征收人选择不同的定向安置房和签约时间执行不同价格，具体标准如下：

被征收人在预签约期限内签约并按规定时间搬家交房的，选择定向安置房 I 的，调剂建筑面积按 9000 元/平方米价格购买；选择定向安置房 II 的，调剂建筑面积中的 10 平方米按 9000 元/平方米价格购买，剩余部分按 14500 元/平方米价格购买。

被征收人在房屋征收决定公告规定签约期限内签约并按规定时间搬家交房的，选择定向安置房 I 的，调剂建筑面积按 14500 元/平方米价格购买；选择定向安置房 II 的，调剂建筑面积中的 10 平方米按 14500 元/平方米价格购买，剩余部分按 18000 元/平方米价格购买。

被征收人在房屋征收决定公告规定的签约期限外签订征收补偿协议，并按规定时间搬家交房的，按 18000 元/平方米价格

购买调剂建筑面积。

被征收人未签订征收补偿协议，由区政府作出补偿决定的，按 20000 元/平方米的价格购买调剂建筑面积。

**定向安置房选房区间表**

| 序号 | 被征收房屋建筑面积<br>区间 (m²) | 可选定向安置房户型及建筑面积 (m²)                          |                                               | 备注 |
|----|----------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----|
|    |                      | I                                            | II                                            |    |
| 1  | 31.27 ~ 35.2         | A 户型 ( 56 m² )                               | C 户型 ( 70 m² )                                |    |
| 2  | 39.79 ~ 42.88        | B 户型 ( 66 m² )                               | D 户型 ( 80 m² )                                |    |
| 3  | 47.19 ~ 48.29        | D 户型 ( 80 m² )                               | F 户型 ( 90 m² )                                |    |
| 4  | 50.02 ~ 50.71        | D 户型 ( 80 m² )                               | G 户型 ( 95 m² )                                |    |
| 5  | 51.82 ~ 56.05        | E 户型 ( 87 m² )                               | H 户型 ( 97 m² )                                |    |
| 6  | 60.52 ~ 63.81        | G 户型 ( 95 m² )                               | J 户型 ( 107 m² )                               |    |
| 7  | 68.91 ~ 71.67        | J 户型 ( 107 m² )                              | K 户型 ( 118 m² )                               |    |
| 8  | 82.05 ~ 83.17        | K 户型 ( 118 m² )                              | B 户型 ( 66 m² ) + B 户型 ( 66 m² )<br>共计 132 m²  |    |
| 9  | 95.84 ~ 97.25        | A 户型 ( 56 m² ) + D 户型 ( 80 m² )<br>共计 136 m² | C 户型 ( 70 m² ) + D 户型 ( 80 m² )<br>共计 150 m²  |    |
| 10 | 103.75 ~ 107.51      | C 户型 ( 70 m² ) + D 户型 ( 80 m² )<br>共计 150 m² | A 户型 ( 56 m² ) + J 户型 ( 107 m² )<br>共计 163 m² |    |

**(六) 定向安置房综合补助费**

选择房屋产权调换方式的，按照可选定向安置房总建筑面积给予一次性1000元/平方米的综合补助。

#### （七）定向安置房装修补助费

选择房屋产权调换方式的，按照可选定向安置房总建筑面积给予一次性1000元/平方米的装修补助。

#### （八）结算办法

被征收人按照征收补偿协议的约定搬家交房的，补偿、补助及购房款由房屋征收部门按征收补偿协议的约定与被征收人进行差额预结算。预结算时定向安置房建筑面积以定向安置房选房区间表中户型 I 或户型 II 为基数，最终结算时以交房实测建筑面积为准，多退少补。

定向安置房的入住相关费用及办理《不动产权证书》的费用由被征收人缴纳。

### 第三章 自管公房征收补偿

自管公房的房屋所有权人在预签征收补偿协议前与公房承租人签订附带生效条件的房改售房协议。预签征收补偿协议生效后房改售房协议自动生效。生效后，原公房承租人作为被征收人履行相关协议。

公房承租人在规定期限内不愿按照房改政策购房的，房屋所有权人可以在规定期限内与公房承租人协商达成书面一致意见，通过货币补偿或者其他房屋安置公房承租人。达成书面协议的，

由房屋征收部门对房屋所有权人进行补偿。

公房承租人在签约期限内未能按照房改政策购买所承租公房且与房屋所有权人未协商一致的，房屋征收部门对房屋所有权人按照重置成新价款进行补偿，对公房承租人按照本方案确定的房屋价值补偿总额扣除房屋重置成新价款后的部分进行补偿。由房屋征收部门分别与房屋所有权人和公房承租人签订补偿协议。公房承租人也可以按照本方案购买定向安置房，取得的补偿款与定向安置房的购房款之间的差额由公房承租人承担。在征收决定公告的签约期限内，公房承租人未达成协议的，房屋征收部门报请区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

自房屋征收决定发布之日起，房屋所有权人与公房承租人的公房租赁关系自动终止。

自管公房的补偿标准参照第二章个人产权房屋征收补偿执行。

## **第四章 其它**

一、本方案执行过程中出现的特殊问题由指挥部组织相关部门研究并形成专题会议纪要，专题会议纪要是本方案实施过程中的补充性文件。

二、本方案由房屋征收部门负责政策解释，未尽事宜根据法律法规及相关政策或报请区政府批准后执行。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室、区政协办公室，区纪委区监委、  
区法院、区检察院。

北京市密云区人民政府办公室

2020年9月28日印发