

北京市密云区人民政府房屋征收办公室

密政征告字〔2024〕12号

北京市密云区人民政府房屋征收办公室 关于密云水库防灾减灾及蓄水能力提升工程 安置房及配套基础设施项目(沙河地块)房屋 征收补偿方案征求公众意见及 修改情况的通告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)第十条、第十一条和《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)第七条的规定,北京市密云区人民政府房屋征收办公室(以下简称区征收办)于2024年11月1日在征收范围内公布了《密云水库防灾减灾及蓄水能力提升工程安置房及配套基础设施项目(沙河地块)房屋征收补偿方案(征求意见稿)》(以下简称《补偿方案》),征求公众意见。征求意见期限自2024年11月1日至2024年11月30日。在征求意见期间,共收到2位被征收人对《补偿方案》提出的3条书面意见。区征收办对被征收人提出的书面意见进行汇总,并组织相关部门

认真分析研究，其中采纳意见 1 条，未采纳意见 2 条。

现将修改情况说明如下：

一、采纳的意见

被征收人北京密政土地整理有限公司提出的关于在《补偿方案》中增加关于住宅的相关补偿内容，补充相应的补助及奖励的意见已采纳。

原《补偿方案》中第三章第一条：

“本项目补偿方式为货币补偿。

货币补偿计算公式如下：

货币补偿总额=被征收房屋价值补偿+停产停业损失补偿+搬迁补助费+各项移机、移装费+大型设备迁移或补偿费+签约配合奖励+提前搬迁奖励”

修改为：

本项目补偿方式为货币补偿。

认定为住宅的被征收房屋货币补偿计算公式如下：

货币补偿总额=被征收房屋价值补偿+停产停业损失补偿+临时安置费+搬迁补助费+各项移机、移装费+大型设备迁移或补偿费+签约配合奖励+提前搬迁奖励

认定为非住宅的被征收房屋货币补偿计算公式如下：

货币补偿总额=被征收房屋价值补偿+停产停业损失补偿+搬迁补助费+各项移机、移装费+大型设备迁移或补偿费+签约配合奖励+提前搬迁奖励

原《补偿方案》中第三章第五条:

“按照认定的建筑面积给予每平方米 50 元的搬迁补助费。”

修改为:

认定为住宅的房屋,按照认定的建筑面积给予每平方米 40 元的搬迁补助费。认定为非住宅的房屋,按照认定的建筑面积给予每平方米 50 元的搬迁补助费。

原《补偿方案》中第三章第八条:

“(一) 签约配合奖励

被征收人在房屋征收决定规定的签约期限届满前签约,并按协议约定期限搬迁交房的,按照各项评估补偿总额的 4% 计算签约配合奖励,签约配合奖励最高不得超过 40 万元。

(二) 提前搬迁奖励

被征收人在房屋征收决定规定的签约期限届满前签约,并按协议约定期限搬迁交房的,按照各项评估补偿总额的 5% 计算提前搬迁奖励,提前搬迁奖励最高不得超过 50 万元。”

修改为:

(一) 住宅的奖励项目及标准

1. 签约配合奖励

被征收人在房屋征收决定规定的签约期限届满前签约,给予 20 万元的签约配合奖励。

2. 提前搬迁奖励

被征收人在房屋征收决定规定的签约期限届满前签约,并按

协议约定期限搬迁交房的，给予 30 万元的签约配合奖励。

（二）非住宅的奖励项目及标准

1. 签约配合奖励

被征收人在房屋征收决定规定的签约期限届满前签约，按照各项评估补偿总额的 4% 计算签约配合奖励，签约配合奖励最高不得超过 40 万元。

2. 提前搬迁奖励

被征收人在房屋征收决定规定的签约期限届满前签约，并按协议约定期限搬迁交房的，按照各项评估补偿总额的 5% 计算提前搬迁奖励，提前搬迁奖励最高不得超过 50 万元。

原《补偿方案》中增加临时安置费：

认定为住宅的房屋，按照认定的建筑面积，给予每月每平方米 30 元的临时安置费，每月临时安置费不足 2400 元的，按照每月 2400 元计算，一次性给予 4 个月的临时安置费。认定为非住宅的房屋，不给予临时安置费。

二、未采纳的意见

（一）关于被征收人北京云煤工贸有限公司提出“对原煤炭公司 14 户职工单独作为被征收主体，独立主张自身权益。并在《补偿方案》中增加对居民的补偿。”的意见不予采纳

不予采纳的理由是：依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条规定为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人给予公平补偿。《中华人民共和国国民

法典》第二百零九条第一款亦规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。原煤炭公司 14 户职工虽然提供了购买房屋的收据，但未就所购买房屋权属进行合法有效的变更登记，无法证明原煤炭公司 14 户职工为房屋的所有权人，即房屋所有权人仍为原煤炭公司，无法将原煤炭公司 14 户职工认定为被征收人，故该条意见不予采纳。

（二）关于被征收人北京云煤工贸有限公司提出“因云煤公司需要重新确定办公场地，希望在《补偿方案》中增加临时安置费，对云煤公司租赁临时办公场地及装修等费用依法进行合理补偿”的意见不予采纳

不予采纳的理由是：结合我区其他同类型的房屋征收项目，经认定为非住宅的房屋不给予临时安置费补偿。云煤公司租赁临时办公场地及装修的费用不属于本次房屋征收补偿范围，故不予采纳。

附件：密云水库防灾减灾及蓄水能力提升工程安置房及配套基础设施项目（沙河地块）房屋征收补偿方案

北京市密云区人民政府房屋征收办公室

2024 年 12 月 18 日



密云水库防灾减灾及蓄水能力提升工程 安置房及配套基础设施项目(沙河地块) 房屋征收补偿方案

第一章 总则

为加快推进密云水库防灾减灾及蓄水能力提升工程安置房及配套基础设施项目(沙河地块)建设,经密云区人民政府研究批准,拟对密云水库防灾减灾及蓄水能力提升工程安置房及配套基础设施项目(沙河地块)(以下简称本项目)范围内国有土地上房屋实施征收。

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 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)等相关法规规定,坚持依法依规、尊重历史、实事求是、合情合理的原则,并结合我区已实施项目及本项目实际情况,制定了本项目房屋征收补偿方案。

一、征收范围及项目基本情况

密云水库防灾减灾及蓄水能力提升工程安置房及配套基础设施项目(沙河地块)具体四至为:东至车站路,南至现状民宅,西至现状村级道路,北至站西路。

本项目总占地面积约 5.51 公顷,总建筑面积约 1.7 万平方米。

二、房屋征收主体及实施单位

房屋征收主体为北京市密云区人民政府（以下简称区政府）。

房屋征收部门为北京市密云区人民政府房屋征收办公室（以下简称区征收办），负责组织实施本项目房屋征收与补偿工作。

北京市密云区房屋征收事务中心（以下简称征收事务中心）受区征收办委托，作为房屋征收实施单位承担本项目房屋征收与补偿的具体实施工作。

三、认定机构及职责

本项目相关认定工作由区征收办牵头组织成立认定工作组，依法开展认定工作。认定工作组成员由区征收办、区住建委、区规自分局、区司法局、区市场监管局、区国资委、鼓楼街道等单位组成。

认定工作组按照国有土地上房屋征收的相关法律、法规和规范性文件，遵循“依法依规、实事求是、尊重历史、合情合理”的原则，依据《国有土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证书》等合法有效批准文件，对被征收人、用途、土地宗数、土地使用权类型、面积等事项进行认定。

四、征收评估机构

按照规定程序，区征收办组织被征收人通过协商投票的方式选定了北京北方亚事房地产土地评估有限公司为本项目房地产价格评估机构（以下简称房地产评估机构）。房地产评估机构根据相关法律、法规，负责对土地使用权价值、被征收房屋重置成

新价和装修、设备及附属物等价值进行评估。本项目大型设备迁移及补偿费由资产评估机构负责评估。

五、征收决定

区征收办报请区政府依法作出征收决定并发布公告。

六、补偿决定

被征收人在房屋征收决定公告的签约期内达不成征收补偿协议，或被征收房屋所有权人不明确的，由区征收办报请区政府作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对征收补偿决定不服的，可以在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼。

七、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，在征收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。

第二章 被征收房屋的相关认定

一、被征收人、用途、宗地数量、土地使用权类型等事项的认定

取得《国有土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证书》等合法有效批准文件的，按照批准文件载明的权利人、用途、宗地数量、土地使用权类型等事项进行认定。

根据《国有土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证书》载明的信息，同一被征收人既持有用途为住宅的房屋或土地，又持有用途为非住宅的房屋或土地，由认定工作组结合持有上述文件的数量或实际情况认定。

无上述文件或对上述文件存在争议的，由认定工作组结合实际情况进行认定。

二、占地面积认定

取得《国有土地使用证》《不动产权证书》等合法有效批准文件的，按照批准文件载明的占地面积进行认定。

无上述文件或对上述文件存在争议的，由认定工作组结合实际情况进行认定。

三、建筑面积认定

取得《房屋所有权证》《不动产权证书》等合法有效批准文件的，按照批准文件载明的建筑面积进行认定。未取得《房屋所有权证》《不动产权证书》，但取得发改、规划等部门批准文件的，按照批准文件载明的建筑面积进行认定。

未取得《房屋所有权证》《不动产权证书》，也未取得发改、规划等部门批准文件的或《房屋所有权证》《不动产权证书》及发改、规划等部门批准文件存在争议，且未被相关部门认定为违法建设的房屋和未超过批准期限的临时建筑，由认定工作组结合实际情况进行认定。

被相关部门认定为违法建设的房屋和超过批准期限的临时建筑不予认定。

四、经营面积认定

利用房屋或场地进行实际生产经营，经认定工作组认定可认定为经营面积。利用房屋进行经营的认定经营面积最大不超过认定的建筑面积，利用场地进行经营的认定经营面积最大不超过认定的占地面积。

五、认定结果公示

经认定工作组认定的结果，在本项目征收范围内进行公示。在公示期内，被征收人或相关权利人未对认定结果提出异议的，公示期届满后，认定结果生效并作为补偿依据。

对认定结果有异议的，被征收人或相关权利人应在公示期内向认定工作组提出书面意见并提供相关证明材料，经认定工作组核实后改变原认定结果的，作为最终认定结果进行再次公示。最终认定结果作为补偿依据。

第三章 被征收房屋的补偿

一、补偿方式及内容

本项目补偿方式为货币补偿。

认定为住宅的被征收房屋货币补偿计算公式如下：

货币补偿总额=被征收房屋价值补偿+停产停业损失补偿+临时安置费+搬迁补助费+各项移机、移装费+大型设备迁移或补偿费+签约配合奖励+提前搬迁奖励

认定为非住宅的被征收房屋货币补偿计算公式如下：

货币补偿总额=被征收房屋价值补偿+停产停业损失补偿+搬迁补助费+各项移机、移装费+大型设备迁移或补偿费+签约配合奖励+提前搬迁奖励

二、被征收房屋价值的补偿

被征收房屋价值的补偿包括土地使用权价值、房屋重置成新价和装修、设备及附属物价值。

土地使用权价值：由选定的房地产评估机构根据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）及《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知》（京建法〔2023〕4号）等相关规定评估确定。土地价值受用途影响，土地使用权价值低于每亩120万元的，该种用途的土地使用权价值按照每亩120万元的标准进行定额补偿。

房屋重置成新价和装修、设备及附属物价值：由选定的房地产评估机构根据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）等相关规定评估确定。根据实测的建筑面积，房屋重置成新价和装修、设备及附属物价值分别低于每平方米1400元和每平方米600元标准的，按照每平方米1400元和每平方米600元标准进行定额补偿；房屋重置成新价和装修、设备

及附属物价值分别高于每平方米 1400 元和每平方米 600 元标准的，根据房地产评估机构的评估结果据实补偿。

被相关部门认定为违法建设的房屋和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

三、利用被征收房屋经营的停产停业损失补偿及标准

被征收人利用房屋进行实际生产经营且符合下列条件的，按照认定的经营建筑面积，给予每平方米 1000 元的一次性停产停业损失补偿：

1. 具有房屋权属证明或经认定为合法房屋；
2. 具有合法有效的营业执照、税务登记证等相关材料；
3. 存在实际经营行为且实际经营地点与被征收房屋地址一致；
4. 提交相关纳税凭证。

对被征收房屋停产停业损失补偿标准有异议的，可参照《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），由房地产评估机构根据相关规定评估确定。

四、利用征收范围内场地经营的停产停业损失补偿及标准

被征收人在征收范围内利用场地经营的且符合下列条件的，按照认定的场地经营面积，给予每平方米 200 元一次性场地经营停产停业损失补偿。

1. 具有土地权属证明等合法有效批准文件或经认定为合法使用的土地；

2. 具有合法有效的营业执照、税务登记证等相关材料;
3. 存在实际经营行为且实际经营地点位于征收范围内;
4. 提交相关纳税凭证。

五、临时安置费

认定为住宅的房屋，按照认定的建筑面积，给予每月每平方米 30 元的临时安置费，每月临时安置费不足 2400 元的，按照每月 2400 元计算，一次性给予 4 个月的临时安置费。认定为非住宅的房屋，不给予临时安置费。

六、搬迁补助费

认定为住宅的房屋，按照认定的建筑面积给予每平方米 40 元的搬迁补助费。认定为非住宅的房屋，按照认定的建筑面积给予每平方米 50 元的搬迁补助费。

七、各项移机、移装费

1. 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. 热水器、太阳能移装费各 300 元/台;

八、大型设备迁移及补偿费

大型设备迁移及补偿费由资产评估机构评估确定。

九、奖励项目及标准

(一) 住宅的奖励项目及标准

1. 签约配合奖励

被征收人在房屋征收决定规定的签约期限届满前签约，给予 20 万元的签约配合奖励。

2. 提前搬迁奖励

被征收人在房屋征收决定规定的签约期限届满前签约，并按协议约定期限搬迁交房的，给予 30 万元的签约配合奖励。

（二）非住宅的奖励项目及标准

1. 签约配合奖励

被征收人在房屋征收决定规定的签约期限届满前签约，按照各项评估补偿总额的 4% 计算签约配合奖励，签约配合奖励最高不得超过 40 万元。

2. 提前搬迁奖励

被征收人在房屋征收决定规定的签约期限届满前签约，并按协议约定期限搬迁交房的，按照各项评估补偿总额的 5% 计算提前搬迁奖励，提前搬迁奖励最高不得超过 50 万元。

第四章 其他

本方案执行过程中出现的特殊问题由区征收办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并作为审计单位审计的依据。

本方案由区征收办负责政策解释。