

北京市密云区人民政府

密政房征字〔2025〕2号

北京市密云区人民政府 关于密云区大唐庄 小唐庄 王家楼三村棚户区 改造项目国有土地上的房屋征收决定

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,2025年6月3日,北京市密云区人民政府批准启动密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目国有土地上房屋征收(以下简称:本项目)预签约工作,预签约期限为2025年6月4日至7月3日。截至目前,预签约比例达到预签征收补偿协议生效比例(70%),房屋征收补偿预签协议生效。现北京市密云区人民政府决定对本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,负责组织实施本项目的房屋征收与补偿工作。北京市密云区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。北京世诚嘉业房地产土地资产评估有限责任公司为本项目评估机构。

房屋征收范围：东至果园北路、新西路及 MY00-0202-6013 地块东侧边界，南至支四街及新北路，西至西环路，北至白云街及西环路。

签约期限自 2025 年 8 月 7 日起至 2025 年 9 月 6 日止。

在预签约期限内签订的房屋征收补偿预签协议与本决定规定签约期内签订的房屋征收补偿协议具有同等效力。签订房屋征收补偿预签协议或房屋征收补偿协议的被征收人，均应按照协议约定腾空被征收房屋并完成交房手续。

在本决定规定的签约期限内，被征收人与征收部门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，由征收部门报请区政府做出房屋征收补偿决定。

被征收人如对本决定有异议，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。

联系电话：010-69043349

附件：密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目
国有土地上房屋征收补偿安置方案

北京市密云区人民政府

2025 年 8 月 7 日



附件

密云区大唐庄 小唐庄 王家楼三村 棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿 安置方案

第一章 总则

为解决逾期未安置问题，经密云区人民政府研究批准，拟对密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目（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）《北京市旧城区改建房屋征收实施意见》（京建发〔2013〕450 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、征收范围及项目四至

征收范围为：密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目范围内国有土地上非住宅。

具体四至为：东至果园北路、新西路及 MY00-0202-6013 地块东侧边界，南至支四街及新北路，西至西环路，北至白云街及西环路（具体范围以相关部门批准文件为准）。

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、区发改委、区财政局、区规自分局、区司法局、区市场监管局、密云镇等单位组成。

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世诚嘉业房地产土地资产评估有限责任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。

五、预签征收补偿安置协议

本项目采用预签约方式进行，预签约期限及生效比例由区征收办在征收范围内公布。在预签约期限内，预签征收补偿安置协议达到生效比例的，由区征收办报请区政府依法作出房屋征收决定。在预签征收补偿安置协议期限内未达到生效比例的，征收工作终止。征收补偿安置协议生效前不实际支付补偿款和提供房源。

六、征收决定

在预签约期限内，签订预签征收补偿安置协议达到生效比例后，区征收办报请区政府依法作出征收决定并发布公告。在预签约期限内未签约的被征收人，可在征收决定公告规定的期限内直接签订正式征收补偿安置协议。预签征收补偿安置协议与正式征收补偿安置协议具有同等效力。

征收决定发布之日的征收评估价格与预签约公告发布之日的征收评估价格出现差异的，按照“就高不就低”的原则处理。

七、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。

八、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、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、土地使用权类型等事项进行认定。

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。

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

本项目补偿方式分为货币补偿、产权调换两种。

被征收人在规定的预签约期限及房屋征收决定规定的签约期限内签约的，可选择货币补偿或产权调换两种方式中的一种。

被征收人未在规定的预签约期限及房屋征收决定规定的签约期限内签约的，按照货币补偿方式进行补偿。

（一）货币补偿方式

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+签约配合奖励+提前搬迁奖励

（二）产权调换补偿方式

产权调换补偿计算公示如下：

被征收房屋价值补偿-商品房购房款+停产停业损失补偿+搬迁补助费+各项移机、移装费+签约配合奖励+提前搬迁奖励

产权调换方式说明：

1. 产权调换的房源为北京市密云区大唐庄小唐庄王家楼三村棚户区改造项目回迁安置地块配套商业用房。

2. 用于产权调换的房屋价格由房地产评估机构评估确定。

3. 被征收人所选商品房的总购房款最大不得超过被征收人所获得的被征收房屋价值补偿（含土地使用权价值），产生的税费按有关规定执行。

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、设备及附属物价值的补偿。

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、搬迁补助费

按照认定的建筑面积给予每平方米50元的搬迁补助费。

六、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;

七、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，签约配合奖励不足 20 万元的按照 20 万元计算，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，提前搬迁奖励不足 20 万元的按照 20 万元计算，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。