附件1

密云区怀柔科学城东区云西四路南延、云西三路、水杨红街道路工程及王各庄村民回迁楼新建开闭站外电源工程拆迁补偿方案

第一章 总 则

为保障密云区怀柔科学城东区云西四路南延、云西三路、水杨红街道路工程及王各庄村民回迁楼新建开闭站外电源工程（以下简称各项目）拆迁工作顺利实施，根据相关法律法规，按照北京市、密云区现行政策，并参照《怀柔科学城东区云西二路（雁密路-云西一街）道路工程拆迁实施方案》《圣水泉路南延（顺潮街-滑雪场北侧路）道路工程拆迁实施方案》《密云新城密兴路（新南路-G101绕城线）道路工程拆迁实施方案》《怀柔科学城东区集体土地租赁住房项目地上物腾退补偿方案》，结合各项目实际情况，经征求相关部门意见后，制定本方案。

第一条 工程概况

密云区怀柔科学城东区云西四路南延、云西三路、水杨红街道路工程位于十里堡镇、西田各庄镇及中关村密云园，属于科学城东区配套道路，是连接北京第二实验学校、北京大学怀密医学中心、集租房的主要道路，是科学城东区南部地块的污水总下游和再生水来源，是电力、热力和燃气敷设的重要通道；王各庄村民回迁楼新建开闭站外电源工程位于京密路与王各庄路交叉口东南侧，为保障王各庄村民回迁楼电源稳定的配套基础设施。

第二条 拆迁范围

项目用地范围以建设单位提供的占地图纸或道路钉桩红线为准（包括工程必要的配套用地）。拆迁范围为上述用地范围内所有的房屋、构筑物、附属物及附着物。

跨越占地红线的房屋（大棚）及院落以实施单位认定并公示的面积为准，对其地上物给予补偿，红线内、外补偿标准一致（红线外部分不享受工程配合奖）。

第三条 补偿方式

以货币方式进行补偿。

第四条 房屋及附属物重置成新价补偿标准

各项目拆迁范围内的房屋及附属物重置成新评估执行《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）规定。

第五条 林木、果树、青苗补偿标准及适宜栽植密度标准详见附件2，相关附属物及地埋管道补偿标准详见附件3。

第六条 集体土地非住宅及农用地的认定

1.认定原则：以“依法依规、实事求是、尊重历史、合情合理”为宗旨，具体认定原则如下：

（1）集体土地非住宅以合法有效的承租合同等确定相关信息，未能提供承租合同等材料或存在争议的，由认定工作组出具认定意见。

（2）农用地以与村委会或村集体经济组织签订的土地使用合同、协议等确定相关信息，未能提供使用合同等材料或存在争议的，由认定工作组出具认定意见。

（3）以上集体土地非住宅、农用地等认定结果，在村委会及拆迁范围内公示，公示时间为5个自然日，公示结果作为补偿依据。认定结果需镇村两级确认并盖章。

2.认定内容

包括但不限于拆迁范围内集体土地非住宅及地上物的权属、面积等其他情况；农用地及地上物的权属、面积等其他情况。

3.认定工作组的成员及产生

（1）成员组成：依据《中华人民共和国村民委员会组织法》（中华人民共和国主席令第37号），通过民主程序，由村民代表大会选举产生认定工作组成员，成员需为5人以上单数，具备以身作则、熟悉村情、阅历丰富、公道正派、德高望重等条件，成员须签订《公正履行认定工作承诺书》。

（2）认定表决原则：原则上认定工作组成员需全部同意并确认、签字后有效；对于存在因亲属原因等需要回避的特殊情况，需认定工作组成员2/3以上参加认定会，半数（不含半数）以上同意并确认、签字后有效。

（3）工作职责：对集体土地非住宅及农用地产权人、占地面积等进行评议及表决，形成认定结果，并在《集体土地非住宅认定表》或《农用地认定表》上确认并签字。

4.认定领导小组成员和职责

认定领导小组由区城市管理委、区住房城乡建设委、市规划和自然资源委员会密云分局、区农业农村局、属地政府等职能部门组成，认定工作组在认定领导小组的领导、监督下开展认定工作，认定领导小组对认定工作中出现的重点难点问题，集中研究讨论制定解决办法，认定领导小组有权否定认定工作组认定结果，并组织认定工作组重新认定。

第二章 集体土地上非住宅房屋及附属物补偿

第七条 被拆迁人

集体土地非住宅的被拆迁人为在集体建设用地上对被拆迁房屋、构筑物、附属物及地上物（地上附着物）等拥有所有权的单位（个人）以及与村委会或村集体经济组织签订承租合同载明的承租人。

集体土地非住宅房屋拆迁补偿协议由实施单位与被拆迁人签订。

第八条 面积的认定

1.占地面积的认定

取得《集体土地使用证》的，以证载面积中实际测量所占土地面积为准；存在承包、承租协议的，以与村委会或村集体经济组织签订的集体土地承包、租赁协议等证明材料载明的面积中实际测量所占土地面积为准。如上述情况无法确认或存在争议的，由认定工作组结合实际情况进行认定。

2.房屋建筑面积及经营面积的认定

（1）取得《房屋所有权证》的房屋按照证载面积进行认定，未取得《房屋所有权证》的房屋由认定工作组结合实际情况，依照相关法律、法规、政策进行认定。

对认定为违法建设和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

（2）经营面积与被拆迁人持有的有效营业执照登记的建筑面积相符的，按照营业执照登记的建筑面积认定；有效营业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。

第九条 拆迁补偿方式

集体土地非住宅房屋采取货币补偿方式，计算方式如下：

补偿款=房屋结构重置成新价、装修、附属物重置成新价补偿+地上附着物补偿+停产停业损失补偿+搬迁费+移机、移装费+奖励费

1.房屋结构重置成新价、装修、附属物重置成新价及地上附着物补偿由评估公司按照《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）及相关估价规范评估确定。

2.停产停业损失补偿

非住宅房屋符合下列条件的，按照实际经营面积给予每平方米1000元的停产停业损失补偿：

（1）提交合法有效的营业执照，且标明的营业场所与被拆迁房屋一致。

（2）具有房屋权属证明或者经认定为实际经营的房屋（未实际经营的不享受停产停业损失补偿）。

（3）实际经营的面积由认定工作组认定，出具认定意见并在现场公示。

（4）被拆迁人对上述一次性停产停业损失补偿存在争议的，由评估机构参照《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）规定，评估确定一次性停产停业损失补偿。

3.搬迁费

按照合法批准文件载明或经认定的房屋建筑面积每平方米50元计算。

4.各项移机、移装费

（1）每部电话、宽带移机费235元；

（2）有线电视移装费300元；

（3）每台空调移装费400元；

（4）每个热水器移装费300元。

5.奖励费

被拆迁人在拆迁公告规定的奖励期限届满前签订补偿协议且按约定时间交房的，按照评估机构出具的房屋结构重置成新价、装修、附属物重置成新价及地上附着物补偿价之和的3%计算奖励费，最高不得超过20万元。

第三章 国有土地上房屋及附属物补偿

第十条 被拆迁人

国有土地被拆迁人，按照《国有土地使用证》《房屋所有权证》证载权利人确定；未取得上述文件但具有相关批准材料的，按照批准材料载明的权利人确定；无上述文件或存在争议的，根据相关部门查询的资料由区政府组织区国资委、市规划和自然资源委员会密云分局、区住房城乡建设委、属地政府等单位召开专题会议研究确定并出具专题会会议纪要，最终以会议纪要及公示的结果为准，公示时间为5个自然日。

用地范围内拆迁补偿协议由实施单位与被拆迁人签订。

第十一条 面积的认定

1.占地面积的认定

取得《国有土地使用证》的，所占土地在证载面积范围内的部分以实际测量所占土地面积认定；未取得《国有土地使用证》但取得相关批准文件的，在批准文件范围内的部分，所占土地以实际测量面积认定；无上述文件或存在争议的，根据相关部门查询的资料由区政府组织区国资委、市规划和自然资源委员会密云分局、区住房城乡建设委、属地政府等单位召开专题会议研究确定并出具专题会会议纪要，最终以会议纪要及公示的结果为准，公示时间为5个自然日。

2.房屋建筑面积及经营面积的认定

取得《房屋所有权证》的房屋按照证载面积认定；未取得《房屋所有权证》但取得发改、规划等部门批准的房屋按照批准文件载明的面积认定；无上述文件或存在争议的，根据相关部门查询的资料由区政府组织区国资委、市规划和自然资源委员会密云分局、区住房城乡建设委、属地政府等单位召开专题会议研究确定并出具专题会会议纪要，最终以会议纪要及公示的结果为准，公示时间为5个自然日。

第十二条 拆迁补偿计算方式

补偿款=国有土地使用权补偿价+房屋结构重置成新价、装修、附属物重置成新价补偿+地上附着物补偿+停产停业损失补偿+搬迁费+移机、移装费+奖励费

1.房屋结构重置成新价、装修、附属物重置成新价及地上附着物补偿由评估机构按照本方案及相关估价规范评估确定。土地使用权价值参照王各庄棚户区改造项目及水源路南侧C-2地块土地一级开发项目非住宅房屋补偿标准，按照每亩120万元的标准进行补偿。

2.停产停业损失补偿

（1）非住宅房屋符合下列条件的，按照实际经营面积给予每平方米1000元的停产停业损失补偿：

①提交合法有效的营业执照，且标明的营业场所与被拆迁房屋一致。

②具有房屋权属证明或者经认定为实际经营的房屋（未实际经营的不享受停产停业损失补偿）。

（2）利用空地进行经营的，按实际经营的空地面积给予200元/平方米的一次性停产停业补助。

（3）经营面积由区政府组织区国资委、市规划和自然资源委员会密云分局、区住房城乡建设委、属地政府等单位召开专题会议研究确定，并在现场公示。

（4）被拆迁人对上述一次性停产停业损失补偿存在争议的，由评估机构依据《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）规定，评估确定一次性停产停业损失补偿。

3.搬迁费

按照合法批准文件载明或经认定的房屋建筑面积每平方米50元计算。

4.各项移机、移装费

（1）每部电话、宽带移机费235元；

（2）有线电视移装费300元；

（3）每台空调移装费400元；

（4）每个热水器移装费300元。

5.奖励费

被拆迁人在拆迁公告规定的奖励期限届满前签订补偿协议且按约定时间交房的，按照评估机构出具的国有土地使用权补偿价、房屋结构重置成新价、装修、附属物重置成新价及地上附着物补偿价之和的5%计算奖励费，最高不得超过50万元。

第四章 耕地、果园、林地、设施农业、房屋

及其他地上附着物拆迁补偿

第十三条 签约主体

用地范围内耕地、果园、林地、设施农业、房屋及其他地上附着物拆迁补偿协议由实施单位与被拆迁人签订。

被拆迁人按照土地使用类型，分为如下几种情况：

与村委会或村集体经济组织签订土地使用合同、协议等能够确认土地使用权属的权利人为被拆迁人；自留地、菜地的所在村土地台账登记确认的村民为被拆迁人；平原造林地的村集体经济组织为被拆迁人；耕地保护空间复耕地块村集体经济组织为被拆迁人，但已完成复耕后由村集体经民主程序另行签订土地使用合同、协议的，按合同、协议约定确定被拆迁人;开荒地等未被确权给村民的土地，土地补偿被拆迁人为村委会或村集体经济组织，经认定后的地上物所有权人为被拆迁人。

征收集体农用地土地补偿对象为村委会或村集体经济组织，征收农用地以外的其他土地（包括集体建设用地、未利用地）参照执行。

如被拆迁人无法提供上述权属证明资料或存在争议的，以认定工作组认定并公示的结果为准。

如权属界线存在异议，由市规划和自然资源委员会密云分局负责查询相关权属档案资料，并由联席会进行认定。

第十四条 认定和清登工作

入户清登评估时，被拆迁人不到场或不配合的，由实施单位、村委会、评估机构现场签字认可，留存地上物详细影像资料，并由公证处进行公证，不影响清登评估工作的进行。

认定工作组对地上物的权属、面积等情况进行认定，认定结果及地上物清登结果要公示，公示时间为5个自然日，并留存影像资料。认定结果需镇村两级确认并盖章。

第十五条 严厉打击违法犯罪行为

坚决依法严厉打击以骗取高额补偿为目的，团伙化、公司化、规模化运作的“四抢”违法行为和涉嫌诈骗、敲诈勒索等犯罪行为。

第十六条 征收农用地补偿标准、人员安置标准

按照《北京市人民政府关于重新公布<北京市征收农用地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2024〕15号），《北京市密云区人民政府关于公布征收农用地区片综合地价比例的通知》（密政发〔2021〕35号）标准执行，征收农用地以外的其他土地（包括集体建设用地、未利用地）参照执行。

人员安置按照《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府第 148 号令）执行。

第十七条 “抢栽、抢种、抢养、抢建”地上物的判定和处理

1.“四抢”地上物

“四抢”地上物是指在各项目用地范围内的耕地、园地和林地上，违反合同约定、工程设计标准和操作规范，反季节，超密度，违背生长规律抢栽抢种的植物、抢养的养殖物，以及抢建的违法建筑物、构筑物。

2.判定“四抢”地上物的四步工作法

第一步，《关于严禁非法抢栽、抢种、抢养、抢建等行为的通告》发布后，新增的各类地上物属于“四抢”地上物。通告发布之日前发生的属于“四抢”形态的地上物同样不予补偿。

第二步，退耕还林地、平原造林地、农田林网工程、道路两侧绿化树、公路绿化工程等地块内存在违反合同约定和工程设计标准种植、养殖的地上物属于“四抢”地上物。

第三步，利用违法用地违法建设，尤其是占用基本农田种植、养殖的，没有相关养殖批准手续的，超过农业设施合理建设密度的，不符合农业设施建设规范的，超过适宜栽植密度的，不具备必要生长环境条件的，未采取必要管护措施的，不符合混交林栽植方式的，与周边地上物品种、密度存在明显差异的地上物属于“四抢”地上物。

第四步，已经干枯或死亡的；根系不完整的，无树冠的，树埯掩埋不规范的地上物属于“四抢”地上物。

未取得园林绿化部门核发的林木种子生产许可证和经营许可证的“苗圃”或虽然已取得园林绿化部门核发的林木种子生产许可证和经营许可证的苗圃，但核发的生产地点与实际育苗地不符的，若存在以下三种情况，即属于“四抢”地上物，一是超过《关于遏止本市基础设施建设征地拆迁过程中抢栽抢种树木苗木行为的意见》（京政办发〔2007〕20号）规定的苗圃苗木栽植密度的部分；二是不具备水利、道路等基本种植配套设施的部分；三是人员无法进入管护的部分。

3.“四抢”地上物一律不予补偿。

第十八条 补偿内容

补偿款=耕地、果园、林地、设施农业评估价＋房屋重置成新价+地上附着物评估价＋其他补助+工程配合奖

（一）耕地、果园、林地、设施农业评估价、房屋重置成新价及地上附着物评估价由评估公司按照本方案附件及《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）及估价规范确定的相关标准评估确定。

（二）其它补助

1.单坟按照5000元/座、双坟按照1万元/座的标准给予迁移补助。

2.畜禽养殖拆迁补助

（1）畜禽补助费=畜禽数量×补助标准×30%

（2）畜禽数量计算方法：畜禽数量=（养殖总数÷总占地面积）×征地面积。圈养的畜禽种类及养殖数量由实施单位现场认定、清登，超过饲养密度的不予补助。

| **序号** | **种类** | | **最大饲养密度** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 肉鸡 | | 8000只/亩 |
| 2 | 蛋鸡 | 幼鸡 | 13000只/亩 |
| 成年鸡 | 6600只/亩 |
| 三层笼养成鸡 | 10667只/亩 |
| 四层笼养成鸡 | 13333只/亩 |
| 3 | 生猪 | | 440头/亩 |
| 4 | 肉羊 | | 660只/亩 |
| 5 | 奶牛 | | 35头/亩 |
| 6 | 肉牛 | | 66头/亩 |
| 7 | 鸭 | | 3000只/亩 |
| 8 | 鹅 | | 1500只/亩 |
| 9 | 兔子 | | 5000只/亩 |

（3）畜禽补助标准

畜禽按照本方案附件4标准执行。肉鸽按照2元/只的标准给予拆迁补助。

（4）拆迁补助后畜禽由被拆迁人自行处理。

（5）本方案未涉及的禽畜，由估价人员依据相关法律法规，按照市场价格结合具体情况进行评估作价。

3.取得合法有效的营业执照，且标明的营业场所与被拆迁位置一致的，按照每个被拆迁人每个营业执照3万元给予补助，同一被拆迁人在同一被拆迁位置取得多个营业执照的，按一个营业执照补助。

（三）奖励标准

工程配合奖：按照所占土地面积计算，具体标准如下：被拆迁人在签约公告发布的签约公告期限内签约的，给予4万元/亩的奖励；未按签约公告期限签约的，不享受奖励。

（四）工程必要配套用地涉及的永久用地、临时用地补偿

工程必要的配套用地分为永久用地及临时用地，给予土地、地上物补偿及工程配合奖。

永久用地按照《北京市人民政府关于重新公布<北京市征收农用地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2024〕15号）给予补偿，不进行人员安置；地上物补偿标准与红线内补偿标准一致。

临时占地土地补偿标准为：1500元/亩/年,补偿期限为自签订补偿协议起2年，不足2年的按2年给予补偿。临时占地补偿期限如超过2年，则按照实际占用时间计算，以租金1500元/亩/年的标准支付相关费用。地上物及工程配合奖补偿标准与红线内补偿标准一致。

第十九条 跨越占地红线的房屋（大棚）、院落等地上物补偿标准

跨越占地红线的房屋（大棚）及院落以实施单位认定并公示的面积为准，对其地上物给予补偿，红线内、外补偿标准一致（红线外部分不享受工程配合奖）。

第二十条 项目范围涉及北京中关村密云园发展集团有限公司征为国有用地但未给予征地补偿地块上的耕地、果园、林地、设施农业、房屋及其他地上附着物拆迁补偿参照本章执行。

第四章 其 他

第二十一条 各项目涉及北京中关村密云园发展集团有限公司已办理征地手续的土地，其土地由建设单位无偿使用。

各项目涉及中国铁路北京局集团有限公司的相关事宜，以中国铁路北京局集团有限公司与北京市或密云区签定的相关协议为准。所发生的费用从云西四路南延道路工程拆迁费中列支。

第二十二条 服务公司的选取

由实施单位负责项目拆迁范围内的拆迁、评估、拆除等服务公司的选取工作。

第二十三条 为了保证项目的公平和公正，由区城市管理委负责聘请专业的第三方测绘、审计、管理公司、律师事务所等对各项目进行全过程测绘、跟踪审计、项目管理和法律服务工作。

第二十四条 拆改移工作由牵头单位负责聘请第三方设计、监理及施工单位，不再进行预算评审，最终按照实际发生的工作量报区财政进行结算评审，评审结果作为结算依据。

第二十五条 云西四路未实施部分的工程建设、地上物拆迁补偿标准及地上、地下管（杆）线及树木移改或补偿标准，参照本方案执行，所发生工程建设费用及拆迁费用从云西四路南延道路工程拆迁费中列支。

第二十六条 云西四路南延道路工程红线内涉及统军庄村的部分地上物已由北京市燕领房地产开发有限公司签约并支付，该补偿费用由十里堡镇人民政府支付给北京市燕领房地产开发有限公司，费用从云西四路南延道路工程拆迁费中列支。

第二十七条 各项目拆迁未尽事宜，由牵头部门报区政府审议。

第二十八条 本方案自区政府常务会审议通过后实施，实施单位可依据本方案开展补偿协议签订工作。