

北京市密云区人民政府公报

2022年12月31日第4期（总第88期）北京市密云区政务服务中心主办

目 录

北京市密云区人民政府关于印发《密云新城城后东街（檀营街-宜兴路） 及新刘棚改地区周边三条道路工程拆迁实施方案》的通知 （密政发〔2022〕43号）	01
---	----

北京市密云区人民政府关于 印发《密云新城城后东街（檀营街-宜兴路） 及新刘棚改地区周边三条道路工程拆迁 实施方案》的通知

密政发〔2022〕43号

各乡镇人民政府，地区、街道办事处，区政府各委、办、局，各区属机构：

经区政府同意，现将《密云新城城后东街（檀营街-宜兴路）及新刘棚改地区周边三条道路工程拆迁实施方案》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

北京市密云区人民政府

2022年12月5日

密云新城城后东街（檀营街-宜兴路）及 新刘棚改地区周边三条道路工程拆迁实施方案

密云新城城后东街（檀营街-宜兴路）道路工程（以下简称“本项目”）为新刘棚改地区重要的配套道路，是密云新城东部路网体系的重要道路。为保障工程建设顺利实施，严厉打击“四抢”行为，参照《密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目住宅、非住宅拆迁补偿（安置）方案》（密政发〔2018〕33号）、《新东路南延（水源路-顺潮街）道路工程拆迁实施方案》（密政发〔2022〕28号），结合本市现行政策及本项目实际情况，经征求相关部门意见后，制定本方案。

一、工作任务

对本项目用地范围内（不包括新刘棚改范围）所有涉及的地上附着物的拆迁补偿、拆除及地上、地下管（杆）线移改，完成交地工作。

二、工作原则

（一）维护公平正义

必须坚持公平、公正、公开的原则，在“四抢”行为、村界、个人权属认定等方面，工作人员要实事求是、不徇私情；各工作组、中介服务机构要坚持原则，实事求是，不弄虚作假，不违法操作；坚决打击抢栽、抢种、抢养、抢建等不法行为，一经确认，一律不予补偿。

（二）严格统一标准

要严格执行统一标准，禁止一切幕后交易、相互勾结和暗箱操作。各工作组、拆迁公司、评估公司等拆迁补偿工作人员无权擅自答应或办理超出评估报告单金额以外的补偿。

（三）规范操作流程

要严格规范操作流程，按照要求、步骤履行相关程序，对工作中出现的不规范行为及时制止，严禁违法、违规操作。

三、组织机构

为确保本项目的顺利实施，按时圆满完成道路工程拆迁工作任务，建立密云新城城后东街（檀营街-宜兴路）道路工程拆迁部门联席会议制度。区域管委为牵头单位，区规自分局、区住建委、区司法局、区财政局、区国资委及鼓楼街道等单位为成员单位。联席会议办公室设立在区域管委，共同商议解决在工作中遇到的重大问题，并报区政府审议。

四、相关部门职责

（一）区域管委

1. 按照工作职责，作为牵头单位负责项目拆迁补偿统筹协调工作，组织召开相关工作会议；
2. 作为实施单位负责行宫农贸市场的拆迁补偿工作；
3. 其他需要协调事宜。

（二）区规自分局

1. 依据实施单位提供的用地范围，按需求核查土地相关情况，并出具核查意见；
2. 对用地范围内的无权属证明文件的建筑物等，实施单位无法认定其合法性的，由区规自分局负责认定并出具认定意见；
3. 负责配合属地街道办事处做好“四抢”认定工作，对用地范围内存在抢栽、抢种、抢养、抢建行为依据本部门职责出具认定意见；
4. 其他需要协调事宜。

（三）区住建委

1. 指导本项目涉及的拆迁工作，对相关拆迁文件及补偿方案把关，并出具意见和建议；
2. 其他需要协调事宜。

（四）区司法局

1. 负责对本项目的相关拆迁文件及补偿方案严格把关，并出具合法性审查意见；
2. 负责对本项目拆迁补偿工作中遇到的法律问题提供支持；
3. 其他需要协调事宜。

（五）区财政局

1. 负责筹措并及时拨付拆迁费；
2. 负责按相关要求做好本项目评审工作；
3. 其他需要协调事宜。

（六）区国资委

1. 负责对用地范围内国有企业进行监管，依据国有企业提供的相关手续，核实认定企业基本情况，出具核实认定意见；
2. 负责督促、协调用地范围内国有企业配合拆迁补偿工作；
3. 负责行宫农贸市场返还政府投资事宜；
4. 其他需要协调事宜。

（七）鼓楼街道

1. 作为属地街道办事处为实施单位负责石桥小区自建房拆迁补偿工作，负责组织辖区内全部拆迁工作的具体实施及协调工作。明确拆迁工作目标及措施，统一领导组织拆迁工作，确保拆迁过程中无违纪、违法行为，维护社会秩序，保持社会和谐稳定。

2. 成立现场“四抢”行为认定工作组，按照相关要求认定“四抢”行为，并依法予以无偿拆除；

3. 严格做好拆迁费管理使用工作，及时发放拆迁补偿款等相关费用；
4. 配合牵头单位研究制定拆迁补偿方案等重要决策；
5. 积极开展拆迁政策答疑工作，解决拆迁过程中的重点、难点问题，负责辖区内“12345”及信访接待解答工作；
6. 其他需要协调事宜。

（八）其他涉及拆改移工作的产权单位

1. 负责配合实施单位按流程对用地范围内本部门产权附属物[包括苗木、林木、设施、管道、地上地下管（杆）线等]开展调查、编制拆改移方案，及时完成拆改移等工作。

2. 其他需要协调事宜。

五、拆迁补偿工作流程

（一）召开项目启动会

召开本项目拆迁补偿工作启动会，明确各部门工作任务、工作目标、工作原则，确定组织机构、职责分工、工作流程和时限等工作要求。

（二）发布公告

对本项目用地范围进行航拍，确定本项目拆迁前地上物现状，由属地街道办事处在本项目用地范围所涉及居委会、单位现场张贴《关于严禁非法抢栽、抢种、抢养、抢建等行为的通告》，明确“四抢”（抢栽、抢种、抢养、抢建）地上物不予补偿，并留存张贴通告的原始影像资料。

（三）认定“四抢”行为

属地街道办事处牵头组织测绘公司按照建设单位提供的占地图纸钉桩、放线，并对本项目用地范围内的地上物进行初步摸底工作，成立现场“四抢”行为认定工作组。牵头相关职能部门出具“四抢”认定意见，确定“四抢”行为，确属违法的，由属地街道办事处依法予以无偿拆除。

（四）地上物清登

对不属于“四抢”地上物的部分且在本项目用地范围以内的地上物，由实施单位组织各服务公司根据各自工作职责开展地上物清登工作。项目施工单位负责确认施工位置、用地范围；测绘公司负责测量用地面积及被拆迁人或经营人的土地、建筑面积并绘制平面图；评估公司负责清登房屋及附属物、树木及青苗，并留存影像资料；审计公司负责监督，对当天清登现场及底单进行影像留存。对被拆迁人的认定清登结果要公开公示，公示时间为5个自然日。

（五）制定拆迁补偿方案

牵头单位结合本市现行政策及本项目地上物清登实际情况，制定本项目国有土地拆迁补偿方案，按流程报请区政府审议后实施。本项目涉及石桥小区自建房历史遗留问题情况复杂，本次拆迁补偿方案暂不包含，另行研究。

（六）签订补偿协议及发放补偿款

依照本项目拆迁补偿方案，由实施单位根据清登底单以及评估公司出具的评估报告，与被拆迁人进行拆迁补偿协商，双方达成一致后，签订书面补偿协议，根据土地及地上物性质的不同报相关实施单位，并按规定流程进行补偿款发放工作。

（七）地上物清除及交地

统一签订拆迁补偿协议并清除地上物后，由实施单位和拆除公司共同将土地交付施工方，施工方按时进场。拆迁补偿协议经审计公司确认并出具审核确认单后，将依据本方案第六条规定及时发放各项补偿款。

（八）资料整理和归档

实施单位组织相关服务公司进行拆迁补偿资料整理，同时完成纸质及电子版档案归档工作。

六、拆迁费来源、用途及支付流程

（一）拆迁费来源

拆迁费为区级财政、地方政府债券等资金，确保专款专用。

（二）拆迁费用途

拆迁费用于支付拆迁补偿费、拆改移费、牵头单位和实施单位的拆迁工作经费、相关服务公司服务费以及因项目实施形成的必要支出。使用地方政府债券资金支付的，应严格按照地方政府债券资金使用及管理相关规定执行。

（三）拆迁费支付流程

为加快拆迁速度，提高补偿效率，推进重大项目尽快落地，完成固定资产投

资任务，简化优化确定拆迁补偿等费用及支付流程如下：

1. 单笔拆迁补偿费数额在 200 万元（不含）以下的，在审计公司出具审核确认单后，由实施单位负责将拆迁补偿费拨付至被拆迁人，不再进行区财政评审。

2. 单笔拆迁补偿费数额在 200 万元（含）以上的，在审计公司出具审核确认单后，由牵头单位召集相关成员单位召开联席会议审议。各成员单位依据职责并按照相关文件规定进行审核。审核合格后，依法依规确定拆迁涉及个案补偿金额，由实施单位负责将拆迁补偿费拨付至被拆迁人。相关会议纪要与相关资料一并存档备查。不再进行区财政评审。

七、工作要求

（一）高度重视

本项目为区级重点工程，为确保项目的顺利实施，各相关部门和实施单位要进一步提高认识，将此项工作作为本部门重点工作，遇重大事项主要领导要亲自研究部署解决问题，有力推进各项工作开展。

（二）压实责任

牵头单位、实施单位及各参与部门要认真落实各自职责，主管领导靠前指挥，亲自挂帅，全面安排部署，落实责任人，形成区级统筹，部门联动的良好格局，确保拆迁补偿等各个环节有序推进。

（三）严明纪律

牵头单位、实施单位及各参与部门要严格按照本方案执行，所有工作人员要严格遵守保密制度，不得参与抢栽、抢种、抢养、抢建等套取国家拆迁补偿资金等行为，更不能有行贿受贿行为。如有违纪、违法行为，由纪检监察部门追究其责任，触犯刑法的移交司法机关追究刑事责任。

八、其它

新刘棚改地区周边三条道路[包括：密云新城檀东路道路等级提升工程、密云新城宜兴路（G101 绕城线-新南路）道路工程、密云新城新北路东延（新檀路-密兴路）道路工程]的管（杆）线拆改移工作和涉及国有土地的拆迁补偿内容、补偿标准及工作流程，参照本方案执行。

附件：密云新城城后东街（檀营街-宜兴路）道路工程行宫农贸市场拆迁补偿方案

附件

密云新城城后东街（檀营街-宜兴路） 道路工程行宫农贸市场拆迁补偿方案

第一章 总 则

为保障密云新城城后东街（檀营街-宜兴路）道路工程（以下简称本项目）拆迁工作顺利实施，根据相关法律法规，参照《密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目住宅、非住宅拆迁补偿（安置）方案》（密政发〔2018〕33号）、《新东路南延（水源路-顺潮街）道路工程拆迁实施方案》（密政发〔2022〕28号），结合本市现行政策及本项目实际情况，制定本方案。

第一条 工程概况

本项目为新刘棚改重要的配套道路，是密云新城东部路网体系的重要道路，设计起点为檀营街，终点为宜兴路，道路规划为城市次干路，宽40米，全长约1.27公里。

第二条 拆迁范围

本项目涉及行宫农贸市场（不包括新刘棚改范围）的国有土地，用地范围以建设单位提供的占地图纸的道路钉桩红线和工程必要的配套用地为准。拆迁范围为上述用地范围内国有土地上的房屋、构筑物、附属物及附着物。

第三条 签约主体

用地范围内拆迁补偿协议由北京市密云区城市管理委员会（以下简称“区城管委”）与被拆迁人签订。

国有土地被拆迁人，按照《国有土地使用证》证载权利人确定；未取得《国有土地使用证》但具有相关批准文件的，按照批准文件载明的权利人确定；无上述文件或存在争议的，根据区规自分局查询的相关资料，由牵头单位召开联席会议共同研判，最终以公示并无异议的结果为准，公示时间为5个自然日。

第四条 面积及土地性质的认定

（一）占地面积的认定

取得《国有土地使用证》的，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，以实际测量所占土地面积认定；无上述文件或存在争议的，根据区规自分局等单位查询的相关资料并依照行宫农贸市场改造相关会议纪要及新刘棚改相关会议纪要，由牵头单位召开联席会议共同研判，最终以公示并无异议的结果为准，公示时间为5个自然日。

（二）房屋建筑面积的认定

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，根据区规自分局等单位查询的相关资料并依照行宫农贸市场改造相关会议纪要及新刘棚改相关会议纪要，由牵头单位召开联席会议共同研判，最终以公示并无异议的结果为准，公示时间为5个自然日。

鉴于房屋的不可分割特殊性，对认定给予补偿的房屋按照房屋认定面积给予房屋重置成新价补偿，补偿标准红线内外保持一致。

（三）土地性质的认定

取得《国有土地使用证》的以证载的土地性质认定；未取得《国有土地使用证》但取得相关批准文件的，按照批准文件载明的土地性质认定；无上述文件或存在争议的，根据区规自分局等单位查询的相关资料并依照行宫农贸市场改造相关会议纪要及新刘棚改相关会议纪要，由牵头单位召开联席会议共同研判，最终以公示并无异议的结果为准，公示时间为5个自然日。

第五条 房屋及附属物重置成新评估分值标准

本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。

第二章 国有土地上房屋及附属物补偿

第六条 拆迁补偿方式

拆迁补偿方式：客观科学评估，一次性货币补偿。

第七条 拆迁补偿公式

补偿总价=国有土地使用权补偿价+房屋重置成新价、装修、附属物重置成新价补偿+地上附着物补偿+搬迁费+移机、移装费。

（一）国有土地使用权补偿价，房屋重置成新价、装修、附属物重置成新价补偿，地上附着物补偿由评估机构评估确认。

（二）搬迁费

按照合法批准文件载明或经确定的房屋建筑面积每平方米50元计算。

（三）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100元；
3. 每台空调移装费400元；
4. 每个热水器移装费300元。

第三章 其它

第八条 服务公司的选取

由实施单位负责国有土地非住宅的拆迁、评估、测绘、拆除等服务公司的选

取工作。

第九条 为了保证本项目的公平和公正，由牵头单位负责聘请有资质的第三方审计、管理公司对本项目进行全过程跟踪审计和项目管理工作。

第十条 本项目的拆改移工作由牵头单位负责聘请第三方监理，各产权单位需配合实施单位对用地范围内本部门产权附属物[包括苗木、林木、设施、管道、地上地下管（杆）线等]开展调查、编制拆改移方案，并由产权单位及时完成拆改移等工作。鉴于该项工作涉及地下管线等前期不确定因素较多，同时参照《北京市密云区政府投资财政项目管理办法（试行）》（密政发〔2020〕4号），各产权单位拆改移费用由区城管委汇总整理后最终报区财政进行事后评审，评审结果作为结算依据。

第十一条 行宫农贸市场在建设时由密云区政府投入的资金，在本次拆迁补偿后由被拆迁人向密云区国资委返还本次拆迁所占土地对应的投入金额，区国资委按程序向区财政缴纳返还资金。返还资金数额=（区政府投入资金/证载土地面积）×本次拆迁占地面积。

第十二条 此次拆迁涉及到的横穿整宗土地、边角地等复杂及未尽事宜，由牵头单位报区政府审议。

第十三条 本方案中提及的《国有土地使用权证》《房屋所有权证》与《不动产权证书》具有同等效力。

第十四条 本方案自发布之日起实施。

