

# 北京市丰台区人民政府文件

丰政发〔2009〕54号

---

## 北京市丰台区人民政府 关于《北京市集体土地房屋拆迁管理 办法》的实施意见

各街道办事处、乡镇政府，区政府各委、办、局，各区属机构：

为做好本区集体土地房屋拆迁工作，根据《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（市政府令 124 号）及市国土房管局《北京市集体土地房屋拆迁管理办法的实施意见》（京国土房管拆〔2003〕666 号），参照市住房城乡建设委《关于进一步做好本市城市房屋拆迁安置和补偿工作的若干意见》（京建拆〔2009〕431 号）等文件精神，现就本区集体土地房屋拆迁提出如下意见：

### 一、集体土地住宅房屋拆迁区类划分

区类划分原则：以乡镇为单位，以环路为界限进行划分。

一类地区：三环路以内地区；

二类地区：三环路至四环路之间地区；

三类地区：四环路至五环路之间地区；

四类地区：五环路以外地区。

## 二、宅基地地区位补偿价

### （一）房屋重置成新均价的确定

按照《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》的规定，房屋重置成新均价的幅度范围在400~700元/平方米，结合本区房屋拆迁补偿评估的实际情况，确定本区房屋重置成新均价为600元/平方米。

### （二）户均安置面积的确定

按照《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》的规定，户均安置面积控制在100~150平方米。结合实际情况，确定本区集体土地拆迁区位补偿中户均安置面积标准为150平方米。

### （三）户均宅基地面积的确定

按照《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》的规定，确定本区户均宅基地面积按0.3亩（200平方米）计算。

### （四）宅基地地区位补偿价的确定

按照市国土房管局《北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见》第六项第二十五条及《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》的规定，宅基地地区位补偿计算公式：

宅基地区位补偿价=（当地普通住宅指导价-房屋重置成新均价）×户均安置面积÷户均宅基地面积

确定丰台区宅基地区位补偿价幅度范围

单位：元/平方米

乡镇	土地类别			
	一类地区	二类地区	三类地区	四类地区
卢沟桥乡	9700-13500	8600-11200	6000-9900	3700-7100
花乡	9700-13500	8600-11200	6000-9900	3700-7100
南苑乡	9700-13500	8600-11200	6000-9900	3700-7100
长辛店镇				3700-7100
王佐镇				3700-7100

说明：

1. 采用纯货币补偿方式时，在房地产较发达的区域可根据被拆迁区域内房地产市场状况，由评估公司采用市场比较法确定普通住宅指导价作为计算区位补偿价的依据。

2. 表中区位补偿价标准为纯货币补偿取值，若有经济适用住房或者其他定向安置房时，应根据《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》第五条规定，以经济适用住房价和定向安置房屋价按照上述公式计算宅基地区位补偿价。

3. 表中区位补偿价，应结合本区房地产市场变化情况适时调整。

三、根据《北京市人民政府关于加强农村村民建房用地管

理若干规定》（市政府令1989年第39号）第六条规定的村民建房用地标准，凡1982年以前经合法批准但超标的宅基地，超出控制标准部分，区位补偿价按50%予以补偿，超出部分的房屋给予房屋重置成新价补偿；凡1982年以后经合法批准但超标的宅基地，超出控制标准部分，区位补偿价按30%予以补偿，超出部分的房屋给予房屋重置成新价补偿。

四、《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》施行以前宅基地上已建成的房屋，未取得房屋所有权证和规划行政主管部门批准建房手续的，但确由被拆迁人长期自住的，拆迁补偿标准由乡镇政府根据实际情况确定，报区政府批准后执行。

五、被拆迁人利用宅基地内自有房屋从事生产经营活动并持有工商营业执照的停产停业综合经济损失按照《丰台区集体土地房屋拆迁一次性停产停业综合补助费补助标准》执行。停产停业综合补助费的补助范围以实际经营占用的建筑面积为准。对被拆迁人给予一次性停产停业综合补助费应符合下列条件：

（一）被拆迁房屋应位于合法批准的宅基地范围内；

（二）有营业执照，且营业执照上标明的营业地点为被拆迁房屋；

（三）拆迁前被拆迁房屋实际用于生产经营；

（四）已办理税务登记并出具纳税凭证。

六、搬迁补助费标准按20元/平方米执行。

七、被拆迁人在规定的搬迁公告期限届满前搬迁的，每户给予5000元的提前搬家奖励费。

附件：丰台区集体土地房屋拆迁一次性停产停业综合补助费补助标准

二〇〇九年十一月二十日

**主题词：集体土地 拆迁办法 意见**

---

抄送：区委各部、委、室，区人大办、政协办，区法院、检察院，区群团组织。

---

北京市丰台区人民政府办公室

2009年11月24日印发

丰政发〔2009〕54号附件：

## 丰台区集体土地房屋拆迁一次性停产停业 综合补助费补助标准

根据《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（市政府令124号）第二十二条的规定“对利用宅基地内有自有房屋从事生产经营活动并持有工商营业执照的，拆迁人除按照本办法的规定予以补偿、安置外，还应当适当补偿停产、停业的经济损失。其中，征地拆迁房屋的经济损失补偿标准，由区、县人民政府规定”，结合本区实际情况，对被拆迁人利用宅基地内自有房屋从事生产经营活动并持有工商营业执照的停产停业经济损失，按以下标准进行补助。

区 域	补助费（元/平方米）
三环路以内地区	1500
三环—四环路地区	1200
四环—五环路地区	1000
五环路以外地区	800