

北京铁路枢纽丰台站改建工程 住宅房屋征收补偿方案

第一章 总则

第一条 法规依据

为加快北京铁路枢纽丰台站改建工程建设，保障房屋征收工作顺利实施，维护被征收人合法权益，规范房屋征收与补偿工作，依据《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）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）《北京市国有土地上房屋征收与补偿中住房保障优先配租配售管理办法》（京建法〔2011〕17 号）《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）《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》（京建法〔2012〕19 号）《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法〔2016〕10 号）《北京市国有土地房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19 号）《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕001 号）等相关法规，并结合本项目具体情况，制定本方案。

第二条 征收补偿原则

依法征收、决策民主、程序正当、结果公开。

第三条 征收范围

征收范围：东至规划四合庄西路，南至规划红线，西至西四环路，北至规划红线。

第四条 征收主体及实施单位

北京市丰台区人民政府负责北京铁路枢纽丰台站改建工程住宅房屋征收工作，北京市丰台区住房和城乡建设委员会负责组织实施，北京市丰台区房屋征收事务中心负责具体工作。

第五条 被征收人

本方案表述的被征收人为北京铁路枢纽丰台站改建工程住宅房屋征收范围内的房屋所有权人、公房承租人以及经认定的房屋权益人。房屋所有权为共有的，按一个被征收人进行认定。

第二章 被征收房屋的认定

第六条 被征收房屋权属及用途的认定

征收范围内住宅房屋权属及用途的认定，按照房屋所有权证明文件记载的内容确定。房屋所有权证明文件没有记载用途或没有房屋所有权证明文件的，以规划部门或房屋产权管理单位出具的证明文件为准，未经规划部门或房屋产权管理单位出具房屋权属证明文件的房屋不予补偿。

第七条 被征收房屋面积的认定

（一）征收范围内成套楼房按照权属证明文件的证载建筑面积确定为有证房屋面积。

（二）征收范围内已按照房改政策出售的公房，但尚未取得房屋

所有权证的，建筑面积按照房改售房合同标明的建筑面积确定。

(三) 成套楼房以外无权属证明文件的房屋不予认定。

第三章 征收补偿方式

被征收人可以从货币补偿、产权调换两种方式中选择一种进行补偿。

第八条 货币补偿方式

一、被征收房屋评估价款

被征收房屋评估价款 = (标准房屋市场价格 - 标准房屋重置成新价 + 被征收房屋重置成新价) × 因素修正系数 × 被征收房屋建筑面积 + 被征收房屋设备、装修及附属物价格

其中，被征收房屋建筑面积 = 有证房面积；标准房屋市场价格以征收决定发布之日的价值时点为准。

二、临时安置费

被征收房屋为一居室的临时安置费为 5000 元/月，两居室 6500 元/月/套，三居室 8000 元/月/套，发放期限为 4 个月。

第九条 产权调换补偿方式

一、产权调换方式一：市场价格房屋产权调换

被征收人选择市场价格房屋产权调换的，以评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值，与被征收人计算、结清被征收房屋评估价款与用于产权调换房屋价值的差价。

(一) 被征收房屋评估价款

被征收房屋评估价款=（标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价+被征收房屋重置成新价）×因素修正系数×被征收房屋建筑面积+被征收房屋设备、装修及附属物价格

其中，被征收房屋建筑面积=有证房面积；标准房屋市场价格以征收决定发布之日的价值时点为准。

（二）结算方式

被征收人所选安置房屋以市场价为标准，由评估机构按照征收决定发布之日的价值时点评估确定市场价值。被征收人需结清被征收房屋评估价款与用于产权调换房屋价值的差价。

（三）市场价格安置房源情况

用于市场价格产权调换的安置房源位于丰台区长辛店东山坡卢西嘉园项目，产权性质为商品房。

（四）市场价格安置房选房规定

1、选购原则

本项目市场价格安置房按照“征一还一”的原则，被征收人按照签约顺序依次选择安置房，每一被征收人可选择一套安置房。

2、所选安置房的建筑面积以签约时征收现场公布的数据为准，办理入住手续时依据实测建筑面积及第九条第一项（二）规定的结算方式互补差价。

（五）临时安置费

用于市场价格产权调换的安置房为现房，被征收房屋为一居室的临时安置费为 5000 元/月，两居室 6500 元/月/套，三居室 8000 元/月

/套，发放期限为 4 个月。

二、产权调换方式二：定向安置房产权调换

（一）被征收房屋评估价款

被征收房屋评估价款=定向安置房综合补偿单价×被征收房屋建筑面积+被征收房屋重置成新价+被征收房屋设备、装修及附属物价格。

1、被征收房屋建筑面积=有证房面积

2、定向安置房综合补偿单价=20000 元/平方米。

（二）定向安置房源情况

用于定向安置房产权调换的定向安置房源为白菊电器棚改安置房项目，产权性质为按经济适用房管理，定向安置房源对被征收人的优惠销售价格为 10000 元/平方米。

（三）定向安置房选购规定

1、安置面积

（1）安置面积=被征收房屋有证建筑面积×安置系数

（2）安置系数=1.5

2、选购原则

本项目采用对档定向安置房源的选购原则，被征收人应根据《定向安置房选房区间表》选择安置房源套型，安置房型结构差为 5 平方米。

定向安置房选房区间表

有证建筑面积	安置面积(安置系数 1.5)	购房面积(含 5 平方米)
--------	----------------	---------------

		结构差)
50--60 平方米	75--90 平方米	不超过 95 平方米
60--70 平方米	90--105 平方米	不超过 110 平方米
70--80 平方米	105--120 平方米	不超过 125 平方米

3、所选安置房的建筑面积以签约时征收现场公布的数据为准，办理入住手续时按实测建筑面积结算差价。

(四) 临时安置费

按被征收人所选择安置房居室户型给予被征收人临时安置费，具体标准为：一居室 5000 元/月/套、两居室 6500 元/月/套、三居室 8000 元/月/套。

临时安置费发放期限自搬家交房之日起至定向安置房屋办理入住日期后的第四个月，延期搬家的逐月递减临时安置费。签约结算时一次性发放 30 个月临时安置费，30 个月以后每半年发放一次。

第四章 奖励与补助

第十条 征收奖励期限

征收奖励期限以征收决定公告为准。

第十一条 各项奖励

一、主动签约奖励

凡在征收奖励期限内主动签约的，给予被征收人 200000 元主动签约奖励。

二、 按约交房奖励

凡在征收奖励期限内签约的，并在约定期限内按约交房的，给予被征收人 250000 元按约交房奖励。

三、 整体签约奖

全体被征收人在征收奖励期限内全部完成签约后，给予每一被征收人 200000 元整体签约奖。

第十二条 各项补助

一、 搬家补助费

被征收房屋按有证房屋面积计算，给予 40 元/平方米搬家补助费。

二、 家电改移补助费

空调移机费 400 元/台；电话移机费 235 元/部；宽带迁移费 350 元/端；有线电视迁移费 300 元/端；热水器移机费 300 元/台。

三、 放弃产权调换补助

选择货币补偿方式的，给予被征收人 150000 元放弃产权调换补助。

四、 弃购面积补助

选择产权调换方式二定向安置房产权调换方式的被征收人未选满可购房面积的，给予其实际选房面积与可购房面积的差额面积 20000 元/平方米弃购面积补助。

第十三条 停产停业损失补偿费

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）文件规定，利用住宅房屋从事生产经营活动，按照实际经营面积给予 1500 元/平方米一次性停产停业损失补偿费。

第五章 被征收房屋的交付

第十四条 被征收人交付房屋前，须结清水、电、燃气、供暖、房租、通讯等与被征收房屋相关的各项费用。被征收人应在签订征收补偿协议后 15 日内将被征收房屋交付征收实施单位。

被征收房屋内设备设施已经作价补偿的，被征收人不得私自拆除。被征收人交付被征收房屋时，留存在房屋内的全部设备设施及物品，均视为被征收人放弃所有权，征收实施单位不承担任何责任。

第六章 购买安置房人资格及条件

第十五条 购买安置房人资格及条件

选择产权调换方式的被征收人，均应符合以下规定。

一、购买安置房人资格

购买安置房人应为被征收人。

二、购买安置房人须满足下列条件

- 1、年满十八周岁、具有北京市户籍。
- 2、购买安置房人未享受过廉租房、经济适用房、限价商品房和公共租赁房等保障性住房政策。
- 3、购买安置房人已通过廉租房、经济适用房、限价商品房和公共租赁房资格审核，正在进行轮候的，须退出轮候。
- 4、被征收房屋产权为共有产权的，选择市场价格安置房或定向安置房产权调换后继续共有。

三、因购买安置房人资格或条件不符合，导致无法办理产权登记的，由被征收人承担相应责任。

第七章 其他规定

第十六条 其他

一、被征收人本人不能亲自办理征收手续的，需办理公证委托或见证委托。

二、征收实施单位现场设立综合咨询组，被征收人符合保障性住房相关政策规定并通过资格审核的，可优先给予住房保障。

第八章 附则

第十七条 本方案由北京市丰台区人民政府负责解释、修订，未尽事宜按有关规定办理。