

附件：

丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目 房屋征收补偿方案

第一章 总则

第一条 法规依据

一、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号);

二、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77 号);

三、《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);

四、《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);

五、《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);

六、《北京市旧城区改建房屋征收实施意见》(京建发〔2013〕450 号);

七、《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(北估秘〔2016〕001 号);

八、《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》(京建法〔2016〕19 号);

九、关于调整《北京市房屋重置成新价评估技术标准》相关系数的通知。

第二条 征收补偿原则

- 一、政府主导、以人为本、保障优先、住有所居。
- 二、依法征收、决策民主、程序正当、结果公开。
- 三、货币补偿、房屋产权调换方式相结合。

第三条 征收四至范围

一、蒲黄榆一里四至范围：东至蒲黄榆路，南至蒲黄榆一巷，西至北京特殊教育学院，北至丰台区职高学校。

二、蒲黄榆四里四至范围：东至蒲黄榆四里路12、13、19号楼，南至蒲黄榆四巷一号楼，西至小马路与东城区交界，北至蒲黄榆小学。

第四条 征收组织实施单位

北京市丰台区人民政府负责蒲黄榆一里、四里危改项目征收工作，北京市丰台区住房和城乡建设委员会负责组织实施，丰台区房屋征收事务中心负责开展具体工作。

第二章 被征收房屋的认定

第五条 被征收房屋用途的认定

房屋征收范围内住宅房屋、非住宅房屋用途的认定，按照房屋所有权证记载的用途确定。房屋所有权证没有记载用途的，按照规划部门批准的用途确定。对于未经登记的建筑，

应当按照市、县级人民政府的认定处理结果进行确定。

第六条 被征收房屋建筑面积的认定

一、被征收房屋建筑面积按照房屋所有权证记载的建筑面积确定。

二、房屋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。

三、房屋征收范围内出租公房建筑面积，按照租赁合同标明的使用面积的 1.333 倍确定。

第三章 征收补偿方式

第七条 非住宅房屋

依据本项目确定的房地产价格评估机构对被征收非住宅房屋给予被征收房屋价值补偿。

第八条 住宅房屋

被征收人可以从货币补偿、房屋产权调换两种方式中选择一种。

一、货币补偿

补偿补助总款=被征收房屋价值+临时安置费+停产停业损失补偿费+各项奖励费+各项补助费

被征收房屋价值由房地产评估机构于预签约公告当日以及征收决定公告当日依据相关规定确定（具体金额见分户

评估报告)。

二、房屋产权调换

补偿补助总款=被征收房屋重置成新价+被征收房屋装修、设备及附属物价值补偿+临时安置费+停产停业损失补偿费+各项奖励费+各项补助费

被征收房屋重置成新价及装修、设备及附属物价值补偿由房地产评估机构依据相关规定确定(具体金额见分户评估报告)。

(一) 选择产权调换房屋顺序

原则按照签订预签约征收补偿协议或征收补偿协议的时间顺序选择产权调换房屋。未按照协议约定搬家交房的不得选择产权调换房屋。

(二) 产权调换方式一：原地安置房屋产权调换

1. 本次征收原地安置房屋产权性质为参照经济适用住房产权管理，交房标准为“全装修”。

2. 原地安置标准

结合本项目规划条件及户型设计等因素，适当改善居住条件，具体安置标准如下：

原房屋建筑面积 (m ²)	回迁房屋建筑面积 (m ²) / 自由选择
≤ 26	约 45 m ² 一居室一套或约 55 m ² 两居室一套
26 以上至 37 m ² (含 37)	约 55 m ² 两居室一套或约 60 m ² 两居室一套

37 以上至 47 m ² (含 47)	约 60 m ² 两居室一套或约 74 m ² 两居室一套
47 以上至 63 m ² (含 63)	约 74 m ² 两居室一套或约 85 m ² 三居室一套
63 以上至 75 m ² (含 75)	约 90 至 95 m ² 三居室一套
75 以上至 85 m ² (含 85)	安置户型自由组合, 可选方案有: (1) 约 45 m ² 一居室一套和约 60 m ² 两居室一套 (2) 约 110 m ² 三居室一套
85 以上至 95 m ² (含 95)	安置户型自由组合, 可选方案有: (1) 约 55 m ² 两居室一套和约 60 m ² 两居室一套 (2) 约 120 m ² 三居室一套
95 以上至 110 m ² (含 110)	安置户型自由组合, 可选方案有: (1) 约 45 m ² 一居室一套和约 90 至 95 m ² 三居室一套 (2) 约 55 m ² 两居室一套和约 85 m ² 三居室一套 (3) 约 60 m ² 两居室一套和约 74 m ² 两居室一套 (4) 约 130 m ² 三居室一套

注: 最终户型以政府部门审批为准。

3. 面积差价结算

被征收人所选回迁房屋建筑面积与被征收房屋建筑面积相等部分不结算差价。被征收人所选回迁房屋建筑面积超出被征收房屋建筑面积部分, 被征收人按建筑面积 9000 元/平方米的价格购买。

(三) 产权调换方式二: 异地安置房屋产权调换

1. 申购条件

满足下列条件之一且主动提交书面申请放弃产权调换方式一(原地安置房屋产权调换方式)的被征收人, 可提出

异地安置申请:

(1) 如按照产权调换方式一的规定选购原地回迁安置房建筑面积人均不足 20 平方米的,可申请异地安置。

(2) 存在其他特殊困难情况且经指挥部审核通过的,可以申请异地安置。

2. 产权调换房源

南庭新苑、阳光星苑: 产权性质为按经济适用住房产权管理

华润花香苑: 产权性质为定向安置住房

3. 安置标准

原房屋建筑面积 (m^2)	异地安置房屋 建筑面积 (m^2) / 自由选择
≤ 26	一居室两套
26 以上至 37 m^2 (含 37)	一居室一套和两居室一套
37 以上至 47 m^2 (含 47)	两居室两套
47 以上至 63 m^2 (含 63)	两居室一套和三居室一套
63 以上至 75 m^2 (含 75)	三居室两套

75 以上至 85 m ² (含 85)	一居室一套和两居室一套和三居室一套
85 以上至 95 m ² (含 95)	两居室两套和三居室一套
95 以上至 110 m ² (含 110)	一居室一套和两居室两套和三居室一套

4. 面积差价结算

被征收房屋建筑面积的 2 倍与被征收人所选异地安置房屋建筑面积相等部分不结算差价，被征收人所选异地安置房屋建筑面积超出被征收房屋建筑面积 2 倍的部分，被征收人按建筑面积 4980 元/平方米的价格购买。

三、临时周转费

根据回迁安置房屋居室数进行计算：一居室 5500 元/月/套；两居室 7000 元/月/套；三居室 9000 元/月/套。

货币补偿的临时周转费发放期限为自搬家交房之月起 4 个月。

回迁安置的临时周转费发放暂定为自搬家交房之月起 30 个月，最终以回迁房屋实际交付时间后 4 个月为准（通知办理入住手续 10 日，视为房屋实际交付）。

第九条 预签征收补偿协议生效条件

依据《北京市旧城区改建房屋征收实施意见》（京建发

[2013]450号)的规定,丰台区房屋征收事务中心将按照《蒲黄榆一里、四里危改项目征收补偿方案》,组织产权人、公房承租人自愿预签附生效条件的征收补偿协议。

预签达到生效比例后,由丰台区住房和城乡建设委员会报请丰台区人民政府作出房屋征收决定并及时公告,预签征收补偿协议生效。在上述预签征收补偿协议期限内未达到生效比例的,征收工作终止。

征收补偿协议生效前不实际支付补偿款和提供房源。预签征收补偿协议与正式征收补偿协议具有同等效力。征收评估价格与预签征收补偿协议评估价格出现差异的,按照“就高不就低”的原则处理。

第四章 各项奖励、补助的规定

第十条 签约生效奖

被征收人在预签约期或签约期限内签订征收补偿协议,协议生效后,每户一次性奖励 35 万元。

第十一条 补助

一、各项搬迁补助

1. 搬迁费:原房屋每建筑平方米 40 元。
2. 空调移机费:每台 400 元。
3. 电话移机费:每户 235 元。
4. ADSL 终端移机费:每户 355 元。

5. 有线电视移机费：每户 300 元。

6. 热水器移机费：每台 300 元。

二、特殊困难补助

1. 低保户补助：对持有有效期内的《城市居民最低生活保障证》的被征收人及共居人，每证给予 3 万元一次性补助。

2. 残疾人补助：对持有残疾证的被征收人或共居人，每证给予 3 万元一次性补助。

3. 大病补助：被征收人或共居人提供大病诊断证明及病历，其病情符合中国保险行业协会制定的《重大疾病保险的疾病定义使用规范》中规定的疾病名称和疾病定义的，符合大病条件的，给予 5 万元/人一次性大病补助。

第十二条 停产停业损失补偿费

按照《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）文件规定，利用住宅房屋从事生产经营活动，按照实际经营面积每平方米给予 1500 元一次性停产停业损失补偿费。

第五章 其他规定

一、被征收人本人不能亲自办理被征收手续的，需出具委托书，被委托人须携带委托书原件，委托人身份证明复印件，被委托人身份证明原件、复印件办理委托事项。

二、被征收人在征收范围内有多处房屋的，应同时办理预签征收补偿协议的手续。

三、被征收人房屋为共有的，按一个产权户进行征收补偿安置。

四、被征收人因产权争议、出国、疾病等原因未能在签约期限内签订征收补偿协议的，应在签约期限内向项目房屋认定工作组提交书面延期签约申请。经房屋认定工作组审核后同意延期签约的，在签约期限外签订征收补偿协议时可享受全额补偿、奖励、补助和临时安置费等。

五、征收现场设立综合咨询组，被征收人获得安置补偿后仍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。

六、对于本项目中出现的特殊困难情形，由丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目房屋认定工作组组织相关单位进行商议确定。

七、被征收人提供的上述信息须真实有效，如因提供虚假信息导致房屋无法办理网签、转移登记等手续，由被征收人自行承担。

第六章 附则

一、本方案由北京市丰台区人民政府授权丰台区住房和城乡建设委员会负责解释。

二、本方案未尽事宜按有关规定办理。