

附件:

丰台区大红门一期 B 区棚户区改造项目 住宅房屋征收补偿方案

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与补偿中住房保障优先配租配售管理办法》(京建法〔2011〕17 号);
- 五、《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);
- 六、《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);
- 七、《北京市旧城区改建房屋征收实施意见》(京建发〔2013〕450 号);
- 八、《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(北估秘〔2016〕001 号);
- 九、《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》(京建法〔2016〕19 号);
- 十、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;

十一、《关于统筹规范住宅房屋征收中安置房管理工作的通知》(京建发〔2021〕391号)。

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

丰台区大红门一期B区棚户区改造项目四至范围：东至苗圃东里南街、南至大红门东路、西至南苑路、北至南顶路（具体以规划批准范围为准）。

第四条 征收组织实施单位

北京市丰台区人民政府负责丰台区大红门一期B区棚户区改造项目征收工作，北京市丰台区住房和城乡建设委员会负责组织实施，北京市丰台区房屋征收事务中心负责开展具体工作。

第五条 被征收人

本方案表述的被征收人为丰台区大红门一期B区棚户区改造项目征收范围内的住宅房屋所有权人。

第六条 预签征收补偿协议生效条件

具体预签约生效比例以现场公告为准。

第二章 被征收房屋的认定

第七条 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，按照房屋所有权证记载的权属及用途确定。

第八条 被征收房屋建筑面积的认定

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。

第三章 征收补偿方式

第九条 补偿方式

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进行补偿。

一、货币补偿

被征收房屋的补偿价款由房地产价格评估机构依据相关规定，采用市场法进行评估确定。标准房屋市场价格以征收决定发布之日为时点评估确定。

补偿价款的具体计算公式为：

被征收房屋补偿价款=（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。

二、房屋产权调换

1. 被征收房屋补偿价款=（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。

2. 产权调换房源情况

本次征收产权调换房屋：

（1）丰台区久敬庄路南侧棚户区改造安置房项目（以下简称“久敬庄安置房”），产权调换房屋性质为参照经济适用住房管理，交房标准为“全装修”，安置户型为一居室、两居室、三居室。

（2）丰台区卢沟桥南里8号白菊电器有限公司保障房项目（以下简称“白菊电器安置房”）（位于丰台区宛平区域），产权调换房屋性质为参照经济适用住房管理，交房标准为“全装修”，安置户型均为两居

室。

3. 产权调换面积

奖励期内签约：可调换房屋最大建筑面积=被征收房屋建筑面积×
1.5+10 m²

超出奖励期内签约：可调换房屋最大建筑面积=被征收房屋建筑面
积×1.5

原则上，可选择最大房屋建筑面积=可调换房屋最大建筑面积+5
m²（户型差）。

4. 安置房购买结算

可选择最大房屋建筑面积以内（含）安置房购买价格为 23000 元/
m²。

在白菊电器安置房项目或久敬庄安置房项目任一处选购一套安置
房后，若剩余可购建筑面积小于本项目所有安置房最小户型建筑面积
档位的，则无法再选购安置房。

选购安置房建筑面积（分套的按合计建筑面积）小于可调换房屋
最大建筑面积的，差额部分在 10 m²（含）范围内的按 10000 元/m²，
超出 10 m²的按 5000 元/m²给予被征收人补助。

5. 选择产权调换房屋顺序

按照签订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办理选房手续。

第四章 奖励与补助

第十条 签约生效奖励

被征收人在奖励期内签订征收补偿协议，协议生效后，每户一次
性奖励 200000 元（奖励期以征收公告为准）。

第十一条 补助

被征收人签订征收补偿协议生效后，每户一次性补助 150000 元。

第十二条 其他补助

一、各项搬迁补助

1. 搬迁费：按照被征收房屋建筑面积 40 元/m²标准计算。
2. 空调移机费：每台 400 元。
3. 电话移机费：每部 235 元。
4. 宽带移机费：每端 350 元。
5. 有线电视移机费：每端 300 元。
6. 热水器移机费：每台 300 元。

二、临时安置费

依据被征收房屋建筑面积，以 140 元/月/m²的标准发放。按照上述标准，低于 6000 元/月/户的，按照 6000 元/月/户发放。

1. 选择货币补偿方式的，一次性发放 4 个月临时安置费。
2. 选择产权调换方式的

(1) 选购白菊电器安置房临时安置费=140 元/月/m² × 被征收房屋建筑面积 × (白菊电器安置房临时安置期+4 个月)；

(2) 选购久敬庄安置房临时安置费=140 元/月/m² × 被征收房屋建筑面积 × (久敬庄安置房临时安置期+4 个月)；

(3) 选购白菊电器安置房和久敬庄安置房临时安置费=140 元/月/m² × 被征收房屋建筑面积 × (选购的白菊电器安置房建筑面积/实际购买安置房总建筑面积) × (白菊电器安置房临时安置期+4 个月) +140 元/月/m² × 被征收房屋建筑面积 × (选购的久敬庄安置房建筑面积/实

际购买安置房总建筑面积) × (久敬庄安置房临时安置期+4个月)。

选择产权调换方式的临时安置费自搬家交房之日起至产权调换房屋实际交房之日后的第4个月止。久敬庄安置房首期临时安置费发放至2024年12月31日;白菊电器安置房首期临时安置费发放至2023年12月31日。首期临时安置费到期后,周转期不足一年时以入住结算为准。

未在签约奖励期限内签约或未按照协议按时搬家交房的,临时安置费逐月核减。

3. 被征收人未按入住通知时间结清购房款或办理最终结算的,逾期期间不计入周转时间。

三、土地出让金补贴

对被征收房屋为商品房产性质的,按照购买安置房建筑面积对被征收人补贴土地出让金,补贴标准=购买安置房建筑面积 × 23000 元/ m² × 3%。

第十三条 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,按照实际经营建筑面积给予1500元/m²一次性停产停业损失补偿费。

第五章 其他规定

第十四条 安置房购房人须满足下列条件

- 一、符合北京市办理产权登记条件。
- 二、安置房购房人及其配偶、未成年子女均未享受过经济适用房、

限价商品房、定向安置房等保障性住房政策。

三、安置房购房人及其配偶、未成年子女已通过廉租房、经济适用房、限价商品房和公共租赁住房资格审核，正在进行轮候的，须退出轮候。

四、安置房购房人及其配偶、未成年子女已配租廉租房、公租房等租赁类保障性住房，须退出相应房源。

第十五条 其他

一、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。被征收人在签订征收补偿协议后，应按照协议约定期限将被征收房屋交予征收实施单位。

二、被征收人本人不能亲自办理被征收手续，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。

三、被征收人在征收范围内有多处房屋的，应同时签订征收补偿协议。

四、被征收房屋为共有的，按一个产权户进行征收补偿安置。

五、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征收实施单位提交书面延期签约申请。经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。

六、被征收人在房屋征收补偿过程中提供的信息须真实有效，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

第十六条 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。

第十七条 本方案未尽事宜按有关规定办理。