

附件：

# 手帕胡同道路工程项目房屋征收补偿方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目范围

项目位于东城区崇文门外地区，征收范围为：西起崇文门外大街，东至西花市西街。具体门牌包括：手帕胡同 46 号（部分）、手帕胡同 48 号（部分）、手帕胡同 50 号（部分）、手帕胡同 52 号（部分）、手帕胡同 54 号（部分）、手帕胡同 56 号（部分）、手帕胡同 58 号（部分）、手帕胡同 46 号迤西、手帕胡同 113 号。

### （二）政策依据

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

### （三）征收部门、征收实施单位、项目建设单位

北京市东城区人民政府负责本项目房屋征收与补偿工作，北京市东城区人民政府房屋征收办公室（以下简称“区房屋征收办”）作为征收部门负责组织实施本项目的房屋征收与补偿工作，并由区房屋征收办委托东城区人民政府崇文门外街道办事处（以

下简称“崇外街道办事处”)作为本项目房屋征收实施单位,承担房屋征收与补偿的具体工作。北京建新市政工程有限公司为该项目建设单位。

#### (四) 指挥部

本项目设立手帕胡同道路工程项目房屋征收现场指挥部。

#### (五) 评估机构

根据《北京市国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》(京建法〔2011〕16号)的有关规定,依法选定北京国诚房地产土地评估有限公司为本项目房地产评估机构。

## 二、相关认定标准

### (一) 被征收人的认定

在本方案中,1个被征收人(含公房承租人)为1户。

1. 被征收人是指被征收房屋的所有权人。
2. 被征收房屋为共有的,认定为1个被征收人。
3. 直管公房被征收人的认定。

(1) 公房承租人愿意按照房改政策购买所承租公房的,应当在房屋征收决定公告发布之日起20日内购买,房屋所有权人应当配合做好售房工作。购房后公房承租人作为被征收人与崇外街道办事处签订补偿协议。

(2) 公房承租人在规定期限内不愿意按照房改政策购房的,房屋所有权人可以在规定期限内与公房承租人协商达成书面一致意见,通过货币补偿或者用其它房屋安置公房承租人。公房承租人与房屋所有权人已达成书面协议的,对房屋所有权人进行补偿。

(3) 公房承租人在房屋征收决定公告发布之日起 20 日内未能按照房改政策购买所承租公房且与房屋所有权人未能协商一致的，对房屋所有权人按照重置成新价款进行补偿，对公房承租人按照征收补偿方案确定的房屋价值补偿总额扣除房屋重置成新价款后的部分进行补偿，分别与房屋所有权人和公房承租人签订补偿协议。在签约期限内达不成补偿协议的，由区房屋征收办报请区人民政府作出补偿决定。

(4) 原公房承租人已故但未办理承租人变更手续的，由房屋所有权人确认新承租人后，按照上述规定认定直管公房被征收人。

#### 4. 自管公房被征收人的认定

(1) 自管公房原则上参照直管公房上述规定认定被征收人。

(2) 若房屋所有权人（以下称“产权单位”）以书面形式确认放弃房改售房权利及征收补偿收益，并明确自管公房承租人及承租面积的，签订协议时以产权单位确认的承租人作为自管公房被征收人。

(3) 自管公房承租人已故，产权单位以书面形式确认放弃房改售房权利及征收补偿收益且不再进行承租人变更的，签订协议时按照以下原则认定被征收人：

①承租公房内有户籍人口的，参照北京市公有住房租赁管理规定，由户籍在本址且实际在此居住两年以上的全体家庭成员共同推举被征收人，并出具一致同意的公证书。

②承租公房内无户籍人口的，可参照继承处理，由继承权人以公证方式推举被征收人。

## （二）被征收房屋的认定

### 1. 房屋用途的认定

按照《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的用途确定；《房屋所有权证》或《不动产权证书》和登记簿不一致的，除有证据证明登记簿确有错误外，以登记簿为准。《房屋所有权证》或《不动产权证书》及登记簿均没有记载用途的，按照规划部门批准的用途确定。

### 2. 房屋建筑面积的认定

（1）按照《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的建筑面积确定；《房屋所有权证》或《不动产权证书》和登记簿不一致的，除有证据证明登记簿确有错误外，以登记簿为准。

（2）已按照房改政策出售的公房，尚未取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》的，建筑面积按照房改售房合同标明的建筑面积确定。

（3）未进行房改售房的公房，经被征收人同意，房屋建筑面积按照租赁合同标明的使用面积的 1.333 倍确定；无租赁合同的，由房屋所有权人按照统一标准确定房屋使用面积，房屋建筑面积按照使用面积的 1.333 倍确定。如被征收人对被征收房屋建筑面积认定有异议的，应在最终调查结果公示确认的异议期限内书面提出，经房屋所有权人书面同意，房屋所有权人可委托具有相关资质的测绘单位实测建筑面积确定；届时未提出的，以最终调查结果公示为准。其中，由于出租公房经过改建、扩建、翻建等原因不能对原房屋建筑面积进行实测的，房屋建筑面积按照租

赁合同标明的使用面积或房屋所有权人书面确认的使用面积的1.333倍确定。

(4) 承租公有非住宅房屋,有租赁合同的,以租赁合同中标明的建筑面积为准;未标明建筑面积的,按照租赁合同标明使用面积的1.333倍确定。

### (三) 未登记建筑的认定

作出征收决定前,由崇外街道办事处组织规划、司法等相关部门对征收范围内未登记建筑进行调查和认定,并根据认定结论进行处理。认定结论以最终调查认定结果公示为准,公示为正式房屋的,参照本次征收补偿方案予以补偿;未公示为正式房屋的未登记建筑、违法建筑及超过批准期限的临时建筑不予补偿。

## 三、补偿方式及标准

被征收人(含公房承租人)可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换,但不能同时选择两种方式。非住宅被征收人原则上只可选择货币补偿。

### (一) 货币补偿

#### 1. 被征收房屋价值补偿

被征收房屋价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《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评估暂行办法》(京建法〔2016〕19号)评估确定。

#### 2. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿

(1) 搬迁费:住宅40元/建筑面积平方米;非住宅50元/建筑面积平方米

- (2) 空调移机费：400 元/台；
- (3) 热水器移机费：400 元/台；
- (4) 有线电视安装费：300 元/端；
- (5) 数据终端安装费：300 元/端；
- (6) 固定电话移机费：235 元/部；
- (7) 煤改电专用电暖器：400 元/台；

(8) 临时安置费：临时安置费标准由区房屋征收办按照不得低于房屋征收决定公告发布之日被征收房屋类似房地产的市场月租金标准确定。

本项目临时安置费按照被征收房屋建筑面积每平方米 140 元/月计算，如征收决定公告发布之日经评估确定的临时安置费标准与上述价格不同，则按照“就高不就低”的原则处理。临时安置费按月计算，不足 3800 元/月的，补足到 3800 元/月。

实行货币补偿且放弃购买对接安置房源的，临时安置费发放期限为 4 个月；选择房屋产权调换或申请购买对接安置房源的，发放期限自搬家交房之日起至房源实际交房日期后的第 4 个月。

本项目中临时安置的补偿在征收补偿协议经审计审核后另行与被征收人（含公房承租人）签订补充协议确定。

### 3. 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿

(1) 用住宅房屋从事生产经营活动的，符合以下标准，可按照本条第（2）款规定，给予被征收人（含公房承租人）停产停业损失的补偿：

①被征收房屋具有房屋权属证明或者经有关部门认定为合法建筑；

②有合法、有效的营业执照或者登记证，且营业执照或者登记证上载明的住所（营业场所）为被征收房屋。但在办理工商登记注册时提交了由经营者和房屋提供者签署的《临时住所（经营场所）使用承诺书》，承诺遇有政府有关部门依法拆除其场所或经政府批准进行拆迁、以及要求恢复原场地使用性质时，不申请相应补偿的除外；

③已办理税务登记并具有纳税凭证或提供免税证明。

## （2）补偿标准

营业执照或者登记证上载明营业面积的，按照证载的营业面积给予每平方米 2900 元一次性停产停业损失补偿费。营业执照或者登记证上未载明营业面积的，按照实际经营面积给予补偿，实际经营面积认定标准不得超过正式房屋建筑面积。

被征收人（含公房承租人）对按照上述标准给予一次性停产停业损失补偿费有异议的，可在签约期限内申请参照《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）有关规定评估确定。

（3）用未登记房屋从事生产经营活动，具有合法、有效的营业执照或者登记证，且营业执照或者登记证上载明的住所（营业场所）为未登记房屋的，给予被征收人（含公房承租人）一次性 2 万元停产停业损失补偿费。

（4）停产停业损失补偿费直接计入被征收人（含公房承租人）签订的征收补偿协议，并向被征收人（含公房承租人）发放。生产经营者承租房屋的，依照与被征收人（含公房承租人）的约定分配停产停业损失补偿费；没有约定的，由被征收人（含公房

承租人)参照《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)规定的标准对生产经营者给予适当补偿。

## **(二) 房屋产权调换**

被征收人选择房屋产权调换的,区政府应当在本市行政区域规划范围内提供用于产权调换的房屋,经双方协商,并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

同时,被征收人在符合条件的情况下可按照本条第一款(一)货币补偿中第2项和第3项的规定获得因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿和停产停业损失的补偿。

## **四、对接安置房源和居住困难家庭申请房源**

### **(一) 对接安置房源**

为解决部分被征收人购房困难,被征收房屋为住宅,被征收人(含公房承租人)选择货币补偿方式且在签约期限内签约的,可以自愿申请购买对接安置房源。

#### **1. 房源情况**

北京正阳恒瑞置业公司开发建设的东惠家园定向安置房,位于北京市通州区水南西三路1号院,产权性质为:按经济适用住房管理,交房标准为“毛坯”,购房人按每建筑平方米15500元价格购买(未含各类税费)。

具体房源情况由指挥部在征收现场公布。

#### **2. 购房人资格**

(1) 房源的购房人须为被征收人(含公房承租人)或被征收人(含公房承租人)的父母、子女、孙子女、外孙子女、兄弟

姐妹及上述人员的配偶。购房人已配售保障性住房的无法购买；已配租或已取得资格但未配租、配售的，购房人需在选房前主动到街道住房保障管理部门提出退租及撤销资格的应用。如不是被征收人（含公房承租人）本人购房，还需提供被征收人（含公房承租人）确认同意的公证书。

(2) 房源可由被征收人（含公房承租人）与其配偶、三代以内直系亲属和兄弟姐妹共有，但共有人不能含该户居住困难家庭房源的申请人和共同申请人。

(3) 申请购房人虽在签约期限内未满 18 周岁，房源实际交房之日前年满 18 周岁的，保留其房源的申请购房人资格，待其年满 18 周岁后由其本人签订正式购房协议。

### 3. 房源认购标准

被征收房屋建筑面积 (平方米)	购买房源居室
20 (不含) 以下	两居室或一居室
20 (含) 以上	三居室或两居室或一居室

#### (二) 居住困难家庭申请房源

被征收房屋为住宅，被征收人（含公房承租人）选择货币补偿方式，在签约期限内签约且申请购买对接安置房源的，如有住房困难可按照申购条件及申请程序购买一套居住困难家庭房源，居住困难家庭房源与对接安置房源为同一房源，购买价格与对接安置房源一致。

## 1. 申购条件

(1) 申请购房人应在本项目征收范围内有本市常住户口。

(2) 申请购房人以家庭（包括购房人本人、配偶及其未成年子女）为单位，长期在此居住，在本市行政区域内无其他正式住房。

(3) 申请购房人可以是以下人员之一：

①被征收人（含公房承租人）的父母（含配偶的父母）；

②被征收人（含公房承租人）的子女、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹、兄弟姐妹的子女以及上述人员的配偶；

③被征收人（含公房承租人）配偶的兄弟姐妹；

④在本项目暂停办理事项公告发布之日（不含）前与被征收人（含公房承租人）及②、③中人员解除婚姻关系的非亲属。

(4) 申请购房人虽在签约期限内未满 18 周岁，房源实际交房之日前年满 18 周岁的，保留其作为居住困难家庭房源的申请购房人资格，待其年满 18 周岁后由其本人签订正式购房协议。

(5) 申请购房人系因从本项目征收范围内应召入伍而将户口迁出的现役义务兵或未享受福利分房的士官及军官，且符合本项目规定的其他条件的，可申请购买居住困难家庭房源。未享受福利分房的士官及军官需提供由团级及以上部队主管机关出具的相关证明。

(6) 申请购房人系因劳教或服刑从本项目征收范围内将户口迁出的人员，且符合本项目规定的其他条件的，可申请购买居住困难家庭房源，并由相关管理机关出具相关证明。

(7) 居住困难家庭房源可多人共有。但居住困难家庭房源申请购房人须符合上述认定标准，其他共有人须满足下列条件：

①户籍在本址；

②本市行政区域内无其他正式住房；

被征收人（含公房承租人）将对接安置房源购房人变更为其父母、子女、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹后，如其在本市行政区域内无其他正式住房，被征收人（含公房承租人）也可作为共有人购买居住困难家庭房源。

(8) 申请购房人家庭（本人、配偶及未成年子女）未享受过保障性住房（申请家庭成员已配售的无法购买；已配租或已取得资格但未配租、配售的，购房人需在选房前主动到街道住房保障管理部门提出退租及撤销资格的应用）。

(9) 申请购房家庭需提交被征收人（含公房承租人）确认同意的公证书。

## 2. 申请程序

(1) 居住困难家庭自行提出申请并提交相关材料，材料包括但不限于居住困难家庭申请表、承诺书；户口簿、身份证复印件；被征收人（含公房承租人）确认同意的公证书等其他证明材料。

(2) 项目指挥部确认申请材料完整后，报相关部门对申请家庭的住房情况进行审查，并将审查结果在征收范围内进行公示，公示期为3天。

(3) 经公示无异议后，通过审查的申请家庭可以购买居住困难家庭房源。

### 3. 房源认购标准

被征收房屋建筑面积 (平方米)	购买房源居室
15 (不含) 以下	一居室
15 (含) -30 (不含)	两居室或一居室
30 (含) 以上	三居室或两居室或一居室

#### (三) 选房办法

因房源有限，被征收人（含公房承租人）按协议约定搬家交房并通过审计审核的，按照“先签先交先选”的原则依据认购标准进行选房，对接安置房源与居住困难家庭申请房源按照同一顺序选房，选完为止。在签约期限结束后，区政府有权对剩余房源进行调配（选房细则另行公布）。

#### (四) 申请购房家庭所购房源款使用范围

申请购房家庭所购房源款使用范围包括第三条（一）货币补偿中 1. 被征收房屋价值补偿，第五条（一）住宅房屋补助中 1. 房屋征收综合补助，第五条（一）住宅房屋补助中 2. 小面积住房困难补助，第五条（一）住宅房屋补助中 3. 私房平房产权补助，第六条（一）住宅房屋奖励中 1. 签约速度奖，第六条（一）住宅房屋奖励中 3. 工程配合奖。

### 五、相关补助（注：共同所有的被征收房屋只享受一次补助）

#### (一) 住宅房屋补助

##### 1. 房屋征收综合补助

被征收人（含公房承租人）选择货币补偿方式的，一次性给予被征收人（含公房承租人）30 万元/户房屋征收综合补助。

## 2. 小面积住房困难补助

小面积住房困难补助：建筑面积不足 12 平方米的，按以下标准一次性给予被征收人小面积住房困难补助：

小面积住房困难补助=（被征收房屋标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价）×（12-被征收房屋建筑面积）

## 3. 私房平房产权补助

对被征收房屋产权性质为私房，且房屋类型为平房的被征收人，按照被征收房屋建筑面积，一次性给予私房平房产权补助 1 万元/建筑平方米。

## 4. 放弃购买对接安置房源补助

被征收人（公房承租人）选择货币补偿且放弃购买对接安置房源的，按以下标准给予一次性放弃购买对接安置房源补助：

放弃购买对接安置房源补助=（被征收房屋标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价）×被征收房屋建筑面积×0.3

## （二）非住宅房屋补助

### 1. 货币补偿补助

对选择货币补偿方式的被征收人给予一次性货币补偿补助，补助标准为：

货币补偿补助=被征收房屋价值×0.25。

### 2. 房屋征收综合补助

对被征收人给予房屋征收综合补助，补助标准为：

房屋征收综合补助=被征收房屋价值×0.05。

## 六、相关奖励（注：共同所有的被征收房屋只享受一次奖励）

### （一）住宅房屋奖励

### 1. 签约速度奖

被征收人（含公房承租人）选择货币补偿方式且在房屋征收决定公告规定的签约期限的前 10 日（含）内签订征收补偿协议的，被征收人（含公房承租人）可享受一次性 20 万元/户的签约速度奖。

被征收人（含公房承租人）在房屋征收决定公告规定的签约期限内第 11-30 日（含）内签征收补偿协议的，每延迟一日，按照 10000 元/日/户的标准扣减。即，第 11 日签约的，签约速度奖为 19 万元；第 12 日签约的，签约速度奖为 18 万元，以此类推，直至扣完为止。

### 2. 整体签约比例奖（签约期内签约）

整体签约比例	整体签约比例奖（万元）
80%（含）-90%（不含）	4
90%（含）-100%（不含）	6
达到 100%	10

（上述奖励不重复计算）

本项奖励待征收补偿协议经审计审核后另行与被征收人（含公房承租人）签订补充协议确定。

### 3. 工程配合奖

被征收人（含公房承租人）在房屋征收决定公告规定的签约期限或征收补偿决定规定的期限内完成签约并在正式签约后 10 日内搬家交房（含未登记房屋）验收合格的，一次性给予被征收人（含公房承租人）10 万元工程配合奖，每延迟一日，按照 10000 元/日/户的标准扣减，以此类推，直至扣完为止。

本项奖励待征收补偿协议经审计审核后另行与被征收人(含公房承租人)签订补充协议确定。

## **(二) 非住宅房屋奖励**

非住宅被征收人在签约期内完成签约并按约定搬家交房的(含全部相关未登记房屋),被征收房屋建筑面积小于 200 平方米的(不含),一次性给予被征收人 30 万元工程配合奖;被征收房屋建筑面积大于 200 平方米的(含),一次性给予被征收人 60 万元工程配合奖。

## **七、住房保障**

在对被征收人进行补偿安置后,其仍存在住房困难且家庭成员符合住房保障条件的,可根据《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)的有关规定,向街道住房保障部门申请优先配租配售。

## **八、征收补偿协议签订期限**

本项目征收补偿协议签订期限为 30 天。

## **九、征收补偿决定**

被征收人(含公房承租人)在签约期限内达不成征收补偿协议、被征收房屋所有权人不明确或者下落不明的,由区房屋征收办报请区人民政府根据征收补偿方案作出补偿决定,并在房屋征收范围内予以公告。

## **十、强制执行**

在征收补偿决定规定的期限内不搬迁的,由区人民政府依法向人民法院申请强制执行。

征收补偿协议生效后，被征收人拒绝履行协议的，区房屋征收部门有权依法向人民法院申请强制执行。

## 十一、其他

1. 被征收人应当对所提交材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。否则，区房屋征收部门有权暂缓补偿或不予补偿。

2. 崇外街道办事处与被征收人依照法律规定及本补偿方案签订征收补偿协议。

3. 本项目实施过程中，对于本方案未尽事宜，由东城区手帕胡同道路工程项目房屋征收现场指挥部研究处理决定，并在征收范围内公示。该处理决定作为本方案的有效组成部分，与本方案具有同等法律效力。

4. 涉及重复安置的，将无偿追回，并追究其法律责任。

5. 本方案最终由区房屋征收部门负责解释。