

北京市东城区人民政府房屋征收办公室文件

东政房征〔2023〕2号

关于国家话剧院高层住宅楼项目房屋征收 补偿方案征求公众意见及修改情况的通告

根据《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）有关规定，北京市东城区人民政府房屋征收办公室于2022年12月2日在国家话剧院高层住宅楼项目征收范围内发布了《关于国家话剧院高层住宅楼项目房屋征收补偿方案征求公众意见的通告》（东政房征〔2022〕7号），公布了《国家话剧院高层住宅楼项目征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《征补方案》）征求公众意见，期限为30日。

自2022年12月2日至2022年12月31日，累计收到45户居民书面意见。现将被征收人意见及修改情况公布如下：

一、征求公众意见情况

公众提出意见主要内容为：

（一）关于安置房源方面

- 1.要求阐明奖励安置房源具体情况及选房方式；
- 2.要求安置房源具备居住条件，交房后直接入住，拒绝临时周转；
- 3.要求安置房源的产权性质不应为按照经适房管理，要求给予商品房产权；
- 4.要求公示居住困难家庭安置房源安置标准及细化方案；
- 5.认为产权调换和安置房标准过低，要求提高奖励安置房源认购标准；
- 6.产权共有家庭，要求各自安置西河沿房源；
- 7.奖励房源除西河沿外，是否有其他选项。

（二）关于补偿标准方面

- 1.认为奖励费过少，要求增加奖励费；
- 2.要求增加空调、热水器等报废损失的补助；
- 3.认为临时安置费过少，提高发放标准并延长安置费发放时间；
- 4.要求对于低保、大病、残疾给予补偿；
- 5.要求对装修进行评估补偿；
- 6.要求设立综合补助；
- 7.因房屋出租中需解约而产生的违约金，要求有额外补偿；

- 8.要求对被征收房屋已缴纳的契税进行补偿;
- 9.要求取消签约奖励,将费用计入补偿款;
- 10.要求增加弃房补助。

(三) 其他方面

要求对征收政策的最终解释权,改为由征收办和房屋产权人协商,双方拥有均等的解释权利。

二、方案修改情况

经研究,对于提出“要求公示居住困难家庭安置房源安置标准及细化方案”的意见,制定了《国家话剧院高层住宅楼项目居住困难家庭安置房源的申购条件及申请程序》,同时对《征补方案》部分进行了修改,对《征补方案》其他内容不进行修改,后续由指挥部进行解释说明。具体修改情况如下:

1.将《征补方案》中第二条第二款第二项中“按照《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的建筑面积确定”修改为“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.将《征补方案》中第二条第二款第二项中“未进行房改售房的公房,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”修改为“未进行房改售房的公房,按照实测建筑面积确定;经被征收人、承租人同意,房屋建筑面积也可以按照租赁合同标明的使用面积的1.333倍确定”。

3.将《征补方案》中第十一条中“被征收人（含公房承租人）在征收补偿决定规定的期限内不搬迁的，由区人民政府向人民法院申请强制执行”修改为“被征收人（含公房承租人）在征收补偿决定规定的期限内不搬迁的，由区人民政府催告被征收人、公房承租人履行义务，催告期满被征收人、公房承租人仍拒绝履行搬迁义务的，由区人民政府向人民法院申请强制执行”。

现将修改后的《征补方案》和《国家话剧院高层住宅楼项目居住困难家庭安置房源的申购条件及申请程序》公布，具体内容详见附件。

特此通告。

- 附件：1.国家话剧院高层住宅楼项目征收补偿方案
2.国家话剧院高层住宅楼项目居住困难家庭安置房源的申购条件及申请程序

北京市东城区人民政府房屋征收办公室

2023年1月28日



北京市东城区人民政府房屋征收办公室

2023年1月28日印发

附件 1:

国家话剧院高层住宅楼项目征收补偿方案

一、项目基本情况

(一) 项目范围

北京市东城区帽儿胡同 45 号院 5 号楼。

(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)、《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实施意见》(京政发〔2011〕27 号)、《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的补充通知》(京政发〔2021〕13 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) 补偿原则

项目范围内的房屋征收与补偿遵循政府主导、决策民主、程序正当、结果公开的原则。

(四) 征收组织实施单位及项目建设单位

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”)负责组织实施本项目的房屋征收补偿工作,并委托北京市东城区

房屋征收事务中心（以下简称“区房屋征收中心”）作为征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。交道口街道办事处为本项目建设单位。

（五）指挥部

本项目设立国家话剧院高层住宅楼项目征收工作指挥部。

（六）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，依法选定北京市金利安房地产咨询评估有限责任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

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，按一个被征收人进行认定。

3.公房被征收人的认定

（1）公房承租人愿意按照房屋所有权人（以下称“产权单位”）房改政策购买所承租公房的，在房屋征收决定公告发布之日起20日内购买，产权单位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区房屋征收中心签订征收补偿协议。

（2）公房承租人在规定期限内不愿意按照产权单位房改政策购房的，产权单位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。达成书面协议的，产权单位作为被征收人，与区房屋征收中心签订征收补偿协议。

(3) 公房承租人在房屋征收决定公告发布之日起 20 日内未按照产权单位房改政策购买所承租公房且与产权单位未协商一致的，产权单位为被征收人，对产权单位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的部分进行补偿，由区房屋征收中心分别与产权单位和公房承租人签订征收补偿协议。在签约期限内未达成协议的，由区房屋征收办报请北京市东城区人民政府作出补偿决定。

4.在本方案中，1 个被征收人（含公房承租人）为 1 户。

(二) 被征收房屋的认定

1.房屋用途的认定

征收范围内房屋，按照《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的用途确定。

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，按照实测建筑面积确定；经被征收人、承租人同意，房屋建筑面积也可以按照租赁合同标明的使用面积的 1.333 倍确定。

（三）未登记建筑的认定

作出房屋征收决定前，北京市东城区人民政府将组织相关部门对征收范围内未登记建筑进行调查、认定、处理。

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

三、补偿方式及标准

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换，但不能同时选择两种方式。

（一）货币补偿

货币补偿总款 = 被征收房屋价值的补偿 + 因征收房屋造成的搬迁、临时安置费的补偿 + 停产停业损失的补偿 + 相关奖励

1. 被征收房屋价值的补偿

被征收房屋价值，由本项目房屋征收评估机构于征收决定发布之日为时点评估确定。

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；

（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）临时安置费：临时安置费标准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 200 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。选择货币补偿未申请购买奖励安置房源的，临时安置费发放期限为四个月；申请购买奖励安置房源或选择产权调换的，发放期限自搬家交房之日起至入住通知书上标明的办理入住日期后的第四个月，因购房人资格审核不通过或自身原因不按时办理收房手续造成逾期入住的，临时安置费不再顺延发放。

3.因征收房屋造成停产停业损失的补偿

(1) 用住宅房屋从事生产经营活动，符合《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）第三条规定的，按照营业执照或者登记证载明的营业面积给予被征收人（含公房承租人）每平方米 3000 元一次性停产停业损失补偿；未载明营业面积的，按照不超过正式房屋建筑面积的实际经营面积计算。

(2) 停产停业损失的补偿直接向被征收人（含公房承租人）发放。生产经营者承租房屋的，由被征收人（含公房承租人）对生产经营者给予适当补偿。

（二）产权调换

本次产权调换房源为北京市东城区西河沿危改回迁房（暂定案名），房屋产权性质为“按经济适用住房管理”，交房标准为“毛坯”。

被征收人（含公房承租人）选择产权调换的，由本项目房屋征收评估机构以征收决定发布之日为时点，评估确定被征收房屋价值和用于产权调换房屋价值。区房屋征收中心根据评估结果与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

同时，被征收人（含公房承租人）可按照本条第一款“（一）货币补偿”中第2项和第3项的规定获得相应的补偿。

四、征收补偿协议签订期限

本项目征收补偿协议签订期限为20天。

五、奖励安置房源

为解决被征收人（含公房承租人）购房困难，被征收人（含公房承租人）选择货币补偿方式且在签约期内签约的，可以自愿申请购买奖励安置房源。

（一）奖励安置房源情况

北京市东城区西河沿危改回迁房（暂定案名），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58600元价格购买（未含各类税费，具体税费政策依据国家相关标准执行）。

具体房源情况在征收现场公布。

（二）选房办法

因房源有限，被征收人（含公房承租人）签订征收补偿协议且按协议约定搬家交房并通过审核的，根据签约日期的先后进行分组，依次摇号确定选房顺序。选房顺序确定后，依据认购标准进行选房，选完为止。在规定的集中选房期结束后，北京市东城

区人民政府有权对剩余安置房源进行调配，具体选房细则另行公布。

（三）购房人资格

1.奖励安置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）的近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。被征收人（含公房承租人）的近亲属购房，需提供被征收人（含公房承租人）确认同意的公证书。

2.申请购房人，以家庭为单位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属地街道住房保障管理部门提出退租或撤销资格的应用）。

3.奖励安置房源可由被征收人（含公房承租人）与其近亲属共有。

4.申请购房人须在2023年6月30日（含）前年满18周岁。

（四）奖励安置房源认购标准

1.被征收房屋建筑面积小于55平方米（不含），可购买一套二居室或一居室；

2.被征收房屋建筑面积在55平方米（含）至65平方米（不含），可购买一套不高于建筑面积106平方米的三居室或二居室或一居室；

3.被征收房屋建筑面积大于65平方米（含），可购买一套三居室或二居室或一居室。

被征收房屋建筑面积 (平方米)	奖励安置房源可选居室及面积标准
小于 55 平方米 (不含)	二居室或一居室
55 平方米 (含) - 65 平方米 (不含)	不高于建筑面积 106 平方米的三居室或二居室或一居室
65 平方米 (含) 以上	三居室或二居室或一居室

六、相关奖励

(一) 签约速度奖

被征收人(含公房承租人)在签约期 20 天(含)内签订征收补偿协议,并按约定完成搬家交房的,一次性给予 20 万元/户的签约速度奖;第 21 天签订征收补偿协议,并按约定完成搬家交房的,一次性给予 18 万元/户的签约速度奖;第 22 天签订征收补偿协议,并按约定完成搬家交房的,一次性给予 16 万元/户的签约速度奖……以此类推,直至递减为零。

(二) 工程配合奖

被征收人(含公房承租人)签订征收补偿协议,并在 15 日内搬家交房,未进入司法强制执行程序的,一次性给予 10 万元/户的工程配合奖。

(三) 签约进度奖

1. 整层签约进度奖

在签约期内，被征收人（含公房承租人）所在楼层签约率达到 100%，且全部按约定完成搬家交房的，一次性给予 10 万元/户的整层签约进度奖；所在楼层签约率达到 85%，未达到 100%，且已签约户全部按约定完成搬家交房的，一次性给予 5 万元/户的整层签约进度奖；所在楼层签约率未达到 85%的，不给予整层签约进度奖。

2. 整楼签约进度奖

在签约期内，整楼完成签约达到限定比例，且已签约户全部按协议约定完成搬家交房的，给予被征收人（含公房承租人）整楼签约进度奖，标准如下：整楼签约达到 96%（含）至 97%（不含）的，一次性给予 2 万元/户的整楼签约进度奖；整楼签约达到 97%（含）至 98%（不含）的，一次性给予 4 万元/户的整楼签约进度奖；整楼签约达到 98%（含）至 100%（不含）的，一次性给予 6 万元/户的整楼签约进度奖；整楼签约达到 100%（含）的，一次性给予 10 万元/户的整楼签约进度奖。

以上奖励另行与被征收人（含公房承租人）签订补充协议确定。

七、设定抵押权房屋的征收补偿

（一）抵押人在签约前自行向抵押权人清偿债务并办理解押手续的，房屋所有权人可作为被征收人签订征收补偿协议，并正常办理交房、选房及结算等全部手续。

（二）抵押人在签约前不能自行向抵押权人清偿债务的，征收决定发布后，抵押人应将征收事宜通知抵押权人，并保障抵押权人优先受偿。

八、居住困难家庭安置房源

被征收人（含公房承租人）选择货币补偿方式，在签约期内签约且申请购买奖励安置房源后，另有符合申购条件的其他家庭成员存在居住困难的，可按照申请程序购买外区居住困难家庭安置房源。一处被征收房屋，只可对应申请一套居住困难家庭安置房源。居住困难家庭安置房源情况和申购条件、申请程序详见《国家话剧院高层住宅楼项目居住困难家庭安置房源的申购条件及申请程序》。

九、住房保障

在对被征收人（含公房承租人）进行补偿安置后，存在居住困难的被征收人（含公房承租人）其他家庭成员符合住房保障条件，并取得保障房资格的，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安排配租配售。

十、征收补偿决定

被征收人（含公房承租人）在签约期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按照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。

十一、强制执行

被征收人（含公房承租人）在征收补偿决定规定的期限内不搬迁的，由区人民政府催告被征收人、公房承租人履行义务，催告期满被征收人、公房承租人仍拒绝履行搬迁义务的，由区人民

政府向人民法院申请强制执行。

十二、其他

（一）被征收人（含公房承租人）应当对所提交材料的真实性、合法性、有效性负责。如存在隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，房屋征收部门有权暂缓补偿或不予补偿，因此所造成的后果由被征收人（含公房承租人）自行承担。

（二）本项目实施过程中，对于方案未涉及的特殊问题，由国家话剧院高层住宅楼项目征收工作指挥部研究处理决定。对于各类共性问题形成的普遍适用的处理意见，在征收范围内公示后作为本方案有效组成部分，与本方案具有同等法律效力。

（三）本方案最终由区房屋征收部门负责解释。

附件 2:

国家话剧院高层住宅楼项目居住困难家庭 安置房源的申购条件及申请程序

本项目居住困难家庭安置房源情况和申购条件、申请程序等规定如下:

一、居住困难家庭安置房源情况

朝阳区豆各庄保障房项目(暂定案名),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 23800 元价格购买(未含各类税费,具体税费政策依据国家相关标准执行)。

二、申购条件

(一)申请购房人应在北京市行政区域内具有常住户口。

(二)申请购房人以家庭(本人、配偶及未成年子女)为单位,在本市行政区域内无其他正式住房,且非本项目奖励安置房源购房人。

(三)申请购房人必须符合以下关系:

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、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女;

3.在本项目暂停公告发布之日前与被征收人(含公房承租人)解除婚姻关系的非亲属。

4.被征收房屋为多人共有的,被征收人其中一人自愿放弃购

买奖励安置房源的，可以申请购买居住困难家庭安置房源。

（四）申请购房人须在 2023 年 6 月 30 日（含）前年满 18 周岁。

（五）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（需提供由部队主管机关出具的相关证明），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安置房源。

（六）居住困难家庭安置房源可多人共有，共有人均须符合上述申购条件。

（七）申请购房家庭须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，申请人需在选房前主动到街道住房保障管理部门提出退租或撤销资格的申请）。

（八）申请购房家庭需提交被征收人（含公房承租人）确认同意的法律公证书。

（九）申请购房家庭所购房源（含奖励安置房源及居住困难家庭安置房源）购房价款将在货币补偿总款中进行折抵支付，超出部分由购房人向所购房源产权单位自行支付。

购房价款按照先奖励安置房源、后居住困难家庭安置房源的顺序进行折抵，具体支付方式将在选房细则中另行公布。

三、申购标准

申请购房人以家庭为单位限购一套二居室或一居室居住困难家庭安置房源。

四、申请程序

(一) 居住困难家庭自行提出申请并提交相关材料，材料包括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）确认同意的法律公证书等其他证明材料。

(二) 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。

(三) 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安置房源。

五、选房顺序

因房源有限，被征收人（含公房承租人）签订征收补偿协议且按协议约定搬家交房并通过审核的，与奖励安置房源按照同一顺序进行选房，选完为止。在规定的集中选房期结束后，北京市东城区人民政府有权对剩余居住困难家庭安置房源进行调配，具体选房细则另行公布。