

北京市东城区人民政府房屋征收办公室文件

东政房征发〔2025〕4号

关于箭厂胡同2号楼项目征收补偿方案 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2024年12月11日在箭厂胡同2号楼项目征收范围内发布了《关于箭厂胡同2号楼项目征收补偿方案征求公众意见的通告》(东政房征〔2024〕4号),公布了《箭厂胡同2号楼项目征收补偿方案(征求公众意见稿)》(以下简称《征补方案》)征求公众意见,期限为30日。截止2025年1月10日征求意见期满,未收到被征收人提

出书面修订意见。现结合实际情况，修改《征补方案》以下内容：

一、调整直管公房被征收人的认定标准

将第二条第一款第四项调整为“原公房承租人已故但未办理承租人变更手续的，在房屋征收决定公告发布起 20 日内，由原公房承租人的本址户籍家庭成员向房屋所有权人提出承租人变更申请。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。如提出变更申请后经审核不具备变更承租人资格或逾期未提出变更申请的，对房屋所有权人进行征收补偿”。

二、调整征收补偿协议签订期限

将第四条调整为“本项目征收补偿协议签订期限为 20 天”。

三、明确签约进度奖

将第八条第一款签约进度奖明确为“被征收人(含公房承租人)在签约期限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 10 万元/户的签约进度奖”。

四、调整相关内容

将第十二条第二款调整为“本项目实施过程中，对于方案未涉及的特殊问题，由箭厂胡同 2 号楼项目腾退指挥部研究处理决定”。

同时，对《征补方案》中的多处细节进行了修改与完善，对部分文字表述进行细化和修正。

现将修改后的《征补方案》公布，具体内容详见附件。

特此通告。

附件：箭厂胡同 2 号楼项目征收补偿方案

北京市东城区人民政府房屋征收办公室

2025 年 9 月 4 日

附件：

箭厂胡同 2 号楼项目征收补偿方案

一、项目基本情况

（一）项目范围

北京市东城区安定门街道箭厂胡同 2 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

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人民政府安定门街道办事处（以下简称“安定门街道”）作为征收实施单

位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

（五）指挥部

本项目设立箭厂胡同 2 号楼项目腾退指挥部。

（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，选定北京华天通房地产评估有限公司为本项目评估机构。

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.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安定门街道签订补偿协议。

（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，在房屋征收决定公告发布起 20 日内，由原公房承租人的本址户籍家庭成员向房屋所有权人提出承租人变更申请。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。如提出变更申请后经审核不具备变更承租人资格或逾期未提出变更申请的，对房屋所有权人进行征收补偿。

3. 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（含公房承租人）可以选择货币补偿，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：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：350 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 150 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 4000 元/月的，补足到 4000 元/月。

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。

(二) 产权调换

本次产权调换房源为北京市通州区东惠家园，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）选择房屋产权调换的，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。安定门街道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 项的规定获得相应的搬迁及临时安置费。

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并按协议约定期限完成腾房的，可以自愿申请购买一套奖励安置房源。

（一）奖励安置房源情况

通州区东惠家园，产权性质为：按经济适用住房管理，交房标准为“毛坯”，购房人按每建筑面积 21000 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）选房标准

被征收房屋建筑面积	奖励安置房源可选居室
30 平方米（不含）以下	二居室或一居室
30 平方米（含）以上	三居室或二居室或一居室

（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申请）。

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 2024 年 12 月 31 日（含）前年满 18 周岁。

六、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，在签约期内签约并按约定搬家交房后，另有符合申购条件的家庭成员存在居住困难的，可按照申请程序购买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。

（一）居住困难家庭安置房源情况

通州区东惠家园，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 21000 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）申购条件

1.申请购房人应在北京市行政区域内具有常住户口。

2.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。

3.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《关于箭厂胡同 2 号楼项目房屋征收暂停办理事项的公告》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) 申请购房人须在 2024 年 12 月 31 日 (含) 前年满 18 周岁。

(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 (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。

(6) 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。

(7) 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)。

(8) 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。

(9) 申请购房家庭所购房源总和 (含奖励安置房源及居住困难家庭安置房源) 超过房屋补偿总额的部分由申请购房人自行承担。

(三) 申购标准

申请购房人以家庭为单位限购一套居住困难家庭安置房源。房源的面积与居室间数不超过奖励安置房源。

(四) 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。

(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安置房源。

七、选房办法

(一) 奖励安置房源

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, 依据认购标准进行选房。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奖励安置房源进行调配, 具体选房细则另行公布。

(二) 居住困难家庭安置房源

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。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。

八、相关奖励

(一) 签约进度奖

被征收人(含公房承租人) 在签约期限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 10 万元/户的签约进度奖。

(二) 工程配合奖

被征收人（含公房承租人）签订征收补偿协议，在签约期届满后第1天完成搬家交房并验收合格的，一次性给予10万元/户的工程配合奖；签约期届满后第2天完成搬家交房并验收合格的，一次性给予8万元/户的工程配合奖；签约期届满后第3天完成搬家交房并验收合格的，一次性给予6万元/户的工程配合奖……以此类推，直至递减为零。

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）其他家庭成员符合取得公租房备案资格的，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。

十、征收补偿决定

在签约期内达不成征收补偿协议的，由区房屋征收办报请北京市东城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

在征收补偿决定规定的期限内不搬迁的，由北京市东城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，由北京市东城区人民政府向北京市东城区人民法院申请强制执行。

十二、其他

1.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。

2.本项目实施过程中，对于方案未涉及的特殊问题，由箭厂胡同2号楼项目腾退指挥部研究处理决定。

3.本方案最终由区房屋征收部门负责解释。