

# 通州区八里桥片区棚户区改造项目一片区 范围内国有土地上非住宅房屋 征收与补偿方案

## 第一章 总 则

**第一条** 为了保障通州区八里桥片区棚户区改造项目一片区范围内国有土地上非住宅房屋征收工作顺利实施，确保项目征收依法有序进行，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）（以下简称《征收补偿条例》）、《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）等相关文件精神，特制定《通州区八里桥片区棚户区改造项目一片区范围内国有土地上非住宅房屋征收与补偿方案》（以下简称“本方案”）。

**第二条** 北京市通州区人民政府房屋征收办公室（以下简称“区征收办”）为我区房屋征收部门，依据北京市通州区人民政府（以下简称“区政府”）审批后的方案与被征收人签订《征收补偿协议》；对未达成协议的被征收人或被征收房屋所有权人不明确的，由区征收办报请区政府按本方案作出补偿决定。

通州区房屋征收事务中心（以下简称“区征收中心”）为我区房屋征收实施单位。区征收办委托区征收中心负责房屋征收与补偿的具体工作。永顺镇政府对征收工作给予积极配合。

**第三条** 征收申请单位为北京市通州区住房保障事务中心（以下简称“区住保中心”），征收决定作出前，由其负责办理各项手续、筹措征收补偿资金并足额存储到征收专用账户等工作。

**第四条** 征收范围为八里桥市场生鲜卖场所涉及的国有土地使用证范围内（不包含轨道交通 22 号线永顺站规划用地范围）非住宅房屋及附属物。具体四至范围详见附图。

**第五条** 被征收人是指被征收房屋的所有权人或被征收土地的使用权人，具体为北京八里桥农产品中心批发市场有限公司。

**第六条** 区征收办牵头成立综合问题处理组，成员单位包括区征收办、区规自分局、区财政局、区国资委、区商务局、区征收中心、区重大项目中心、区住保中心、永顺镇政府。涉及专业技术问题的可以邀请相关专家或行业管理部门参加会议协商议定。

综合问题处理组依照《综合问题处理组议事规则》（详见附件 1）对本方案执行过程中出现的特殊问题予以研究，并形成区征收办专题会议纪要，专题会议纪要是本方案实施过程中的补充性文件。

如遇方案中未涵盖的特殊问题，由区征收办上报区政府召开专题会议研究议定。

**第七条 房屋类别及建筑面积认定标准**

1. 已登记或已取得规划建设手续且入户调查时客观存

在的房屋属于 A 类房屋，其建筑面积按权属证载、规划建设手续及相关证明材料上标注的面积，并结合实测面积予以认定。

2. 未登记的房屋，原则上按以下时间节点划分为四类房屋：

(1) 2005 年 12 月 31 日（含）前建成使用至今的房屋，属于 B 类房屋；

(2) 2005 年 12 月 31 日（不含）至 2008 年 1 月 1 日（不含）建成使用至今的房屋，属于 C 类房屋；

(3) 2008 年 1 月 1 日（含）至 2013 年 3 月 28 日（不含）建成使用至今的房屋，属于 D 类房屋；

(4) 2013 年 3 月 28 日（含）之后建成使用至今的房屋，属于 E 类房屋。

以上房屋的类别及建筑面积均参照截止时间点前地形图或卫星图片上显示的房屋影像，并结合房屋实际状况进行认定。

3. 经有关部门认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，其建筑面积不予认定。

**第八条** 区征收中心组织区规自分局、永顺镇政府对征收范围内上述已登记和未登记应予补偿房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查，调查结果应在征收范围内公布。对认定房屋的权属、区位、用途、建筑面积等调查结果有异议的，可持工商营业执照、组织机构代码证、法定代

表人的身份证明、授权委托书、受托人的身份证明及房屋权属证明等材料，向区征收中心提出书面复核申请，复核结果以综合问题处理组认定并公示的结果为准。

被征收人应当配合调查工作，不予配合的以公布的调查结果为准。

**第九条** 征收劳务、测绘等中介服务机构通过公开招标方式确定如下：

（一）征收劳务机构：北京市元龙拆迁有限责任公司；

（二）测绘机构：北京粤富华地理信息技术有限公司。

**第十条** 房地产价格评估机构由被征收人协商选定，最终确定为北京友诚房地产土地资产评估有限公司，为本项目提供房屋征收评估服务。

**第十一条** 房地产价格评估机构依据评估规范对被征收房屋出具初评结果，并在征收范围内公示 3 日。

**第十二条** 由于本项目非住宅房屋及地上物的现状经营业态不符合区域功能定位、规划控制及产业发展等要求，故本项目优先采取一次性货币补偿。

结合本项目实际情况，可采用预签征收补偿协议的方式签约。本项目预签征收补偿协议期限自 2023 年 10 月 23 日起至 2023 年 10 月 27 日止，被征收人在此期限内预签协议并搬迁交房的，可按协议约定支付征收补偿款。

征收补偿协议签约期限自 2024 年 3 月 1 日起至 2024 年 3 月 10 日止，其中全额签约奖励期为 2024 年 3 月 1 日至 2024

年3月6日，被征收人在此期限内签订征收补偿协议并搬迁交房的，可享受本方案第二十五条规定的全额提前搬迁奖励费；全额奖励期结束后自2024年3月7日起至2024年3月10日期间被征收人签订征收补偿协议并搬迁交房的，每晚一日扣减25%的提前搬迁奖励费，减完为止。

**第十三条** 凡参与房屋征收与补偿的工作人员应自觉接受社会监督，当工作人员有违反《征收补偿条例》和《方案》规定的行为时，被征收人认为工作人员有违反工作规定，不正确履职，具有不作为慢作为，形式主义官僚主义等问题的，可向纪检监察机关举报。

现场设立群众信访接待室及政策咨询室。

## 第二章 房屋货币补偿

**第十四条** 本方案的非住宅房屋容积率按认定的A类和B类房屋的建筑面积之和除以认定的土地面积确定。

**第十五条** 征收总补偿款=房屋价值补偿+装修及附属物补偿+设备设施补偿+停产停业损失补偿+棚房或露天经营补偿+搬迁费+临时安置费+提前搬迁奖励费+拆除配合费+移机费+地上物搬迁补助费

**第十六条** 房屋价值补偿由房地产价格评估机构按照已登记房屋证载用途和国有土地使用证证载用途等文件，依据估价规范的相关规定确定。其中A类和B类房屋给予重置成新价补偿，重置成新价由房地产价格评估机构根据估价规

范的相关规定确定；C类、D类和E类房屋不给予重置成新价补偿，按照第二十六条规定给予拆除配合费。

**第十七条** 非住宅被征收房屋装修及附属物补偿，由房地产价格评估机构对A类和B类房屋据实评估出具评估金额，按以下情况进行补偿：

A类和B类房屋现状容积率大于或等于0.3的，按据实评估出具评估金额与“A类和B类房屋建筑面积乘400元/平方米”数值高的进行补偿；

A类和B类房屋现状容积率小于0.3的，按据实评估出具评估金额与“认定并公示的国有土地使用面积的30%乘400元/平方米”数值高的进行补偿。

C类、D类和E类房屋不给予装修及附属物补偿。

对于在《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）文件中未涉及的装修及附属物，由评估机构根据市场询价或参照被征收人提供的第三方审核报告、原始发票、合同及工程造价等材料，并结合估价对象的使用年限、新旧程度等综合因素确定的评估技术标准进行评估补偿。

**第十八条** 用于生产经营活动设备设施的补偿，按生产经营规模参考市场合理工位设施（设备设施）配置标准，由房地产评估机构或资产评估机构据实评估作价；对超出合理生产经营规模和工位设施（设备设施）配置标准，被征收人

又无法证明其使用合理性的，按评估作价的 50% 给予补偿。

对于在《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001 号）文件中未涉及的用于生产经营活动设备设施，由评估机构根据市场询价或参照被征收人提供的第三方审核报告、原始发票、合同及工程造价等材料，并结合估价对象的使用年限、新旧程度等综合因素确定的评估技术标准进行评估补偿。

**第十九条** 非住宅移机费、地上物搬迁补助费标准，参照相关区域补偿水平结合市场价格确定（详见附件 2）。

**第二十条** 特殊设备、材料等搬迁补助费市场询价程序

（一）询价过程由征收劳务机构牵头，房地产价格评估机构参与，每个询价项目应到 3 个不同的经营市场询价，询价单位不少于 3 家，并记录询价人及被询价人的姓名、联系方式、询价内容和结果，形成完整的影像资料和记录；

（二）询价结束后由征收劳务机构将询价结果上报综合问题处理组进行认定。

**第二十一条** 非住宅房屋停产停业损失补偿由房地产价格评估机构依据《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）评估后给予补偿。也可选择以下方式补偿：

利用非住宅房屋从事生产经营活动，工商营业执照等合法经营批准文件在有效期内，批准经营场所与被征收房屋坐落一致且已办理税务登记并具有纳税凭证，按 A 类和 B 类房

屋建筑面积的 70%给予 800 元/平方米的停产停业损失补偿；C 类、D 类和 E 类房屋不给予停产停业损失补偿。

被征收人认为其经营面积超过补偿面积时，由被征收人提出申请并提供以下证明材料后，可按综合问题处理组研究后的结果给予补偿：

1. 提供入户调查通知时点前，房屋、规划等审批文件上标明的经营用途面积或三个以上部门（工商、税务、属地政府、安监等部门）提交的能够证明经营面积超过房屋建筑面积 70%的情况说明；

2. 提供用于经营商品的进出货账单；

3. 提供入户调查时和以前的实际生产经营状况照片。

签约期限内未达成协议的停产停业损失补偿标准，按房地产价格评估机构出具的结果确定。

**第二十二条** 对于能提供用地、经营合法有效手续，且因企业经营性质的需要，在已有房屋建筑面积外利用棚房或露天场地经营的特殊行业，可按棚房或露天场地实测经营面积给予 52 元/平方米补偿。

**第二十三条** 搬迁费按 A 类和 B 类被征收房屋建筑面积给予 50 元/平方米补偿；C 类、D 类和 E 类房屋不给予搬迁费。

**第二十四条** 临时安置费按 A 类和 B 类被征收房屋建筑面积 125 元/平方米/月给予补助，发放期限为四个月；C 类、D 类和 E 类房屋不给予临时安置费。



**第二十五条** 提前搬迁奖励费按认定并公示的国有土地使用面积或按 A、B 类房屋的建筑面积 300 元/平方米计算。

**第二十六条** 拆除配合费按照以下标准认定：

1. C 类房屋按以下建筑结构类型分别给予拆除配合费：

(1) 钢结构类建筑物：柱高 3.6 米（含）以下按 1400 元/平方米；柱高 3.6-4 米（含）按 1540 元/平方米；柱高 4 米以上按 1680 元/平方米；

(2) 砖混、砖木建筑物：柱高 3 米（含）以下按 1260 元/平方米；柱高 3-3.6 米（含）按 1470 元/平方米；柱高 3.6-4 米（含）按 1680 元/平方米；柱高 4 米以上按 2100 元/平方米。

2. D 类房屋按照 C 类房屋标准的 60% 给予拆除配合费；

3. E 类房屋由被征收人在征收补偿协议约定的期限内交房，按照 200 元/平方米给予拆除配合费。

上述三类房屋在签约期限内签约，按时腾房并配合拆除的，可给予相应的拆除配合费。

**第二十七条** 在代征道路、代征绿地上建设的房屋及附属物，按本方案第七条相关条款进行认定后给予相应补偿或拆除配合费，但不给予土地价值补偿。

### **第三章 协议履行及未达成协议的处理**

**第二十八条** 被征收人应在签订征收补偿协议时填写房屋所有权证和土地使用证注销登记申请。

**第二十九条** 被征收人应按照预签约协议和征收补偿协议约定的交房顺序和期限，将征收范围内应交付房屋（含已按本方案认定为不予补偿的房屋）腾空，并结清水、电费等全部应支付的费用；逾期的按预签约协议和征收补偿协议约定执行。

被征收人腾空房屋后需交出房屋钥匙，由区房屋征收事务中心组织验收，验收合格后向被征收人出具房屋腾空证明。

**第三十条** 区征收办与被征收人在征收决定公布的签约期限内达不成补偿协议的，由区征收办报请区政府，按照征补方案作出征收补偿决定。

被征收人对征收补偿决定不服的，在征收补偿决定送达之日起 60 日内可以依法申请行政复议，也可以在征收补偿决定送达之日起 6 个月内依法提起行政诉讼。

**第三十一条** 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在征收补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区政府依法申请区人民法院强制执行。

## **第四章 附 则**

**第三十二条** 本方案中所指时间均为自然日。

**第三十三条** 在具备存量房屋产权调换条件，且符合本市房地产调控政策时，经征收人与被征收人协商一致，报请区政府同意后，本项目也可按产权调换方式给与补偿，产权调换房屋可为不同用途的其他存量非住宅房屋或存量安置

房，具体实施方案以区政府审批同意为准。

**第三十四条** 本方案最终以区征收办解释为准。

附件：

1、《综合问题处理组议事规则》

2、移机费、地上物搬迁补助费标准

3、通州区八里桥片区棚户区改造项目一片区征收范围

附图

附件 1:

## 综合问题处理组议事规则

根据《通州区八里桥片区棚户区改造项目一片区范围内国有土地上非住宅房屋征收与补偿方案》第六条规定，为规范征收工作特殊问题处理程序，强化责任意识，做到决策民主化和科学化，高效推进通州区八里桥片区棚户区改造项目一片区范围内国有土地上非住宅房屋征收工作，特制订本议事规则。

### 一、组成单位

区征收办牵头成立综合问题处理组，成员单位包括区征收办、区征收中心、区重大项目中心、区住保中心、区规自分局、区财政局、区国资委、区商务局、永顺镇政府。根据项目进展，组织召开综合问题处理组会议。

根据会议议题内容的专业性，可召开综合问题处理组扩大会议，邀请除常驻单位外的单位、行业协会或相关专家参会。

### 二、议事范围

综合问题处理组对本方案执行过程中出现的特殊情况予以研究。

### 三、议事程序

区征收办组织召开会议，会议召开应遵循以下规则：

### 1. 会前议题准备

议题由区征收中心提出，形成文字材料，并附相关说明等。涉及测绘等图像资料的应准备电子文档待上会使用。区征收中心汇总议题后报区征收办及时组织召开会议。

### 2. 发布会议通知

区征收办起草会议通知，并发送至各相关单位，会议通知应后附议题，供上会单位参考。

### 3. 召开会议

区征收办主持会议，区征收中心对议题逐个详细汇报，并提供证明材料。综合问题处理组成员单位对议题充分讨论，发表意见。区征收办对形成一致意见的议题梳理并出具区征收办专题会议纪要。会议纪要作为征收补偿的依据。对未解决问题应及时形成材料上报区政府解决。

### 4. 会议原则

原则汇报议题以会前上报材料为准，未上报议题不上会讨论。

参会成员之间是平等关系，都有充分发表意见的权利和义务。综合问题处理组在议事前应先履行利害关系回避程序，即参会成员与所议事项中涉及的人员有利害关系的应当主动回避，并在会议纪要中详细记录。

会议采取一票否决制，未形成统一决议的议题不出具会议纪要。

## 四、成员单位职责

各参会单位成员根据本单位业务范围履行相关责任。

1. 区征收办：牵头组织召开综合问题处理组会议，根据会议决议出具会议纪要。

2. 区征收中心：提出议题并报区征收办；向综合问题处理组汇报议题；对议题充分讨论，并发表意见；落实会议纪要中相关内容。

3. 各参会单位：对议题充分讨论，根据议题在本单位职责范围内发表意见；落实会议纪要中相关内容。

## **五、监督考核**

综合问题处理组各方人员在议事工作中出现以下问题的，按照相关程序执行：

1. 服务机构因组卷不齐、工作不到位或存在瑕疵的，按照《通州区房屋征收拆迁中介服务机构管理与考核评定办法》进行扣分。

2. 各成员单位未依据事实给予认定，提供虚假补偿依据、证明等材料的，经相关领导审批后移送交纪检监察部门处理。

附件 2：移机费、地上物搬迁补助费标准

序号	项目	补助标准 (元)	单位	备注
1	空调移机	400	台	
2	电话移机	235	部	
3	有线电视移机	300	端	报装登记
4	宽带迁移	400	套	报装登记
5	热水器	400	台	燃气或电
6	砂子、石、煤等	50	立方米	不计运输距离
7	钢材等	10	吨·公里	运输距离最高 50 公里
8	土方	50	立方米	
备注	<p>1. 变压器、液压器、消防设备、监控设备等由房地产价格评估机构或资产评估机构作价。大型设备迁移费根据设备自重，按照 3000 元/吨给予补偿，此标准不限运输公里数，且每户最高迁移费不高于 200 万元。</p> <p>2. 土方的认定，由测绘机构据实测绘，按实际发生额认定。</p> <p>3. 室外太阳能热水器作价在装修及附属物限额补偿中。</p> <p>4. 其他未列事项以被征收人提供的相关装机票据为准。</p>			

### 附件 3：通州区八里桥片区棚户区改造项目一片区范围附图

