**北京市东城区宝华里危改项目滞留区**

**拆迁补偿安置实施办法(讨论稿)**

为加快宝华里地区危旧房改造，进一步改善居民住房条件，妥善做好项目范围内居民、企事业单位的补偿安置工作，在依据《北京市加快城市危旧房改造实施办法（试行）》（京政办发[2000]19号）基础上，结合项目实际情况，特制定本实施办法。

**第一条** 宝华里危改滞留区实施范围是指：“项目四至范围”内已与北京中通房地产开发有限公司签订补偿安置协议的居民、企事业单位以外的居民与企事业单位。（四至范围为：东至沙子口路，西至永外大街，南至木樨园北路，北至宝华里北街）

**第二条** 宝华里危改滞留区采取房改带危改的形式，按照就地安置和货币补偿相结合的方式进行。

**第三条**  本次拆迁工作将设立宝华里危改项目现场总指挥部，按区域位置划分为五个分指挥部，每个分指挥部对应一个标段，共计39个住宅拆迁工作组。（具体被拆迁房屋所属分指及工作组情况以指挥部最终调查结果公示为准）。北京宝华地产有限公司作为项目实施主体，负责实施宝华里危改滞留区居民和企事业单位的补偿安置工作。

**第四条**  本次危改中涉及的有关价格：房改售房成本价格为1560元/每建筑平米；宝华里项目经济适用住房购房价格为4400元/每建筑平米。

**第五条** **住宅安置补偿原则**

**（一）安置对象**

危旧房改造安置对象是指在危改区范围内有本市常住户口和正式住房，并且长期居住的居民。已被原实施主体北京中通房地产开发有限公司安置的居民除外。

1. **安置原则**

1.本次拆迁采取就地安置或货币补偿方式进行，就地安置与货币补偿两种安置方式只能任选其一。因就地安置房源数量有限，选择就地安置的按照“先签先选，选完为止”的原则进行。选择货币补偿的可按照相关规定购买异地奖励房源。

2.对被拆除房屋原建筑面积，属于国有土地上私有房屋的，按照产权证标明的建筑面积计算；属于承租公有房屋的，按照租赁合同标明使用面积的1.333倍计算。（建筑面积保留两位，四舍五入）

**第六条 住宅安置补偿标准**

**（一）就地安置**

1.就地安置标准

（1）非成套住宅

原住宅建筑面积不足20平米的，安置一套一居室；

20平米（含）-30平米（不含），安置一套二居室；

30平米（含）-40平米（不含），安置一套三居室；

原住宅建筑面积超过40平米安置一套三居室，对超过40每建筑平米部分按照下列标准安置：

超过面积不足10平米的，对超过面积部分给予货币补偿；

超过面积为10平米（含）-20平米（不含），增加一套一居室；

超过面积为20平米（含）-30平米（不含），增加一套二居室；

超过面积为30平米（含）-40平米（不含），增加一套三居室；

超过面积为40平米（含）以上的，再比照前述规定确定。

安置居民原住房人均建筑面积不足5平米的，可按照人均建筑面积5平米就地安置。

（2）成套住宅

原住宅建筑面积不足45平米的，可选择一套一居室；

45平米（含）-60平米（不含），可选择一套二居室；

60平米（含）-75平米（不含），可选择一套三居室；

75平米（含）以上的，可选择一套四居室。

按照以上标准就地安置房屋居室数小于原住宅居室数的，也可按照原住宅居室数予以安置。就地安置房屋建筑面积不低于原住宅建筑面积。

**2.就地购买安置房原则**

**（1）非成套和公有成套住宅**

属安置房建筑面积未超过原建筑面积以内部分，按照房改成本价格购买，并可享受规定的优惠政策（注：**1560\*94%\*（1-0.9%\*夫妻工龄之和）\*（1-5%\*教师资格证数）\*（1-5%\*援藏人数）**）；超过原建筑面积但未超过人均15平米（含）以内部分，按照房改成本价格购买（注：1560），不享受相关的优惠政策；超过人均15平米且大于原建筑面积部分，按照规定的经济适用住房价格购买（注：4400）。所购安置房屋按照经济适用住房产权管理。

**（2）按房改成本价已购成套住宅**

属安置房建筑面积未超过原建筑面积以内部分不找差价；超过原建筑面积但未超过人均15平米以内部分，按照房改成本价格购买；超过人均15平米且大于原建筑面积部分，按照规定经济适用住房价格购买。按标准价购买成套公有住宅的居民，补交标准价与届时成本价的差价之后，按成本价已购成套住宅标准结算。所购安置房屋按照经济适用住房产权管理。

**（3）拆除私有住宅房屋**

按照被拆除房屋原建筑面积的重置成新价补偿后，再按本办法第六条（1）**（2）**款相关规定的安置标准进行就地安置。所购安置房屋按照商品房产权管理。

**（二）货币补偿**

1.选择货币补偿的，其被拆迁房屋价值补偿由房地产价格评估机构参照《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.选择货币补偿的，可按认购标准和购房条件向拆迁人申请购买异地奖励房源，但须经拆迁人及相关部门审核同意。异地奖励房源为通州区台湖镇“东惠家园”，房源性质为“按照经济适用住房产权管理”，购买价格为15500元/建筑平方米。

（1）认购标准

|  |  |
| --- | --- |
| 非成套住宅房屋认购标准 | |
| 被拆迁房屋建筑面积（平米） | 可认购异地房源 |
| 小于20(不含） | 二居室或一居室 |
| 20（含）-30（不含） | 三居室或二居室或一居室 |
| 30（含）-40（不含） | 三居室+一居室 |
| 二居室+二居室 |
| 40（含）-50（不含） | 三居室+二居室 |
| 50（含）以上 | 三居室+三居室 |
| 成套住宅房屋认购标准 | |
| 小于45（不含） | 二居室或一居室 |
| 45（含）-60（不含） | 三居室或二居室或一居室 |
| 60（含）-75（不含） | 三居室+一居室 |
| 二居室+二居室 |
| 75（含）-80（不含） | 三居室+二居室 |
| 80（含）以上 | 三居室+三居室 |

（2）购房人资格

①购房人须为被拆迁人或被拆迁人的配偶、父母、配偶父母、子女、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹、配偶的兄弟姐妹；②购房人如不是被拆迁人的，需提供被拆迁人确认同意的公证书；③购房人须具有北京市常住户口；④购房人及家庭成员须未享受保障性住房；⑤购房人在签订购房合同时，需满18周岁。

（3）按照认购标准购买奖励房源后，如还有住房困难的家庭，可按照《宝华里危改滞留区项目居住困难家庭奖励房源的申购条件及申请程序》再申请购买异地奖励房源。具体内容另行规定。

**（三）**在危改滞留区范围内有本市常住户口，长期居住在自建房内，单独立户，本人及其配偶在本市行政区域内无其他正式住房的家庭，每家庭给予7万元补偿。

按规定自行拆除自建房屋的，一次性给予20万元工程配合奖。

有下列情况之一的居民视为在本危改区范围外有正式住房，不予补偿：

1．本人或者其配偶在危改区外本市国有土地上自有或承租公有住房的；

2．本人在危改区外的本市国有土地上住用父母、子女自有或承租公有住房的；

3．本人或者其配偶在本市朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区集体土地上自有正式住房的；

4．本人或者其配偶在本市其他拆迁区域内已经领取货币补偿款后，暂未购房的。

**第七条 住宅房屋其他补偿、补助和奖励办法**

(一)其他补偿

1.因房屋拆迁造成的搬迁补偿

（1）搬迁费：40元/每建筑平米；

（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；

2.因房屋拆迁造成的停产停业损失补偿

对个体工商户即作住宅又作经营用房正式房屋，营业执照或登记证上载明营业面积的，按照证载的营业面积一次性给予每平米800-3000元停产停业损失补偿。营业执照或登记证上未载明营业面积的，按照实际经营面积给予补偿，实际经营面积不得超过正式房屋建筑面积。

对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载明的住所为未登记房屋的，一次性给予被拆迁人2万元的停产停业损失补偿。

（二）补助

1.货币补偿综合补助

选择货币补偿且未购买异地奖励房源的，按下列标准给予综合补助：

非成套住宅货币补偿综合补助=（被拆迁房屋标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价）×被拆迁房屋建筑面积×0.5；

成套住宅货币补偿综合补助=（被拆迁房屋标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价）×被拆迁房屋建筑面积×0.35。

选择货币补偿且购买异地奖励房源的，按下列标准给予综合补助：

非成套住宅货币补偿综合补助=（被拆迁房屋标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价）×被拆迁房屋建筑面积×0.3；

成套住宅货币补偿综合补助=（被拆迁房屋标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价）×被拆迁房屋建筑面积×0.15

2.房屋配套综合补助

住宅房屋为正式住房的，一次性给予房屋产权人或承租人30万元/户的房屋配套综合补助。

3.异地奖励房源购房补助

对于按照认购标准申请购买异地奖励房源部分，一次性按照实际购买异地奖励房源居室平均建筑面积（一居室64，两居室89，三居室106）给予5500元/平米的异地奖励房源购房补助。

~~4.异地房源配套专项补助~~

~~对于申请购买异地奖励房源的，一次性按照实际购买异地奖励房源居室标准建筑面积给予1000元/平米的异地奖励房源配套专项补助。~~

4.私房平房补助

被拆迁房屋为私房平房的，如签约、腾房则按照被拆迁房屋建筑面积给予1万元/平米的私房平房补助。

5.生活困难补助

项目滞留区范围内的残疾人、低保户凭有效证件，每证给予4万元补助。

（三） 奖励

1.签约速度奖

在正式启动签约后前60日（含）内签约、腾房的，按照每产籍户给予25万元签约速度奖。在第61（含）-80日（含）内签约的，按照每产籍户给予15万元签约速度奖。在第81日（含）以后签约的，不给予签约速度奖。

2.工程配合奖

在正式启动签约后80日（含）内签约、腾房的按照被拆迁房屋建筑面积，给予5000元/平米工程配合奖。被拆迁房屋不足20平米的，按照20平米计算。

3.小组签约比例奖

在正式启动签约后80日（含）以内签约、腾房的，以工作组为单位，签约协议比例超过85%（小数点后不四舍五入，后同）的，按照以下标准给予已签约腾房的被拆迁人小组签约奖。

|  |  |
| --- | --- |
| 小组签约比例 | 小组签约比例奖（万元） |
| 85%（含）-90%（不含） | 8 |
| 90%（含）-95%（不含） | 16 |
| 95%（含）-99%（不含） | 24 |
| 100% | 30 |

4.外迁奖励

选择货币补偿的，按照被拆迁房屋建筑面积给予5000元/平米外迁奖励。被拆迁房屋不足20平米的，按照20平米计算。

**第八条 非宅房屋安置补偿办法**

非宅房屋采取就地安置和货币补偿相结合的方式安置。

**（一）就地安置**

**1.安置标准**

选择就地安置的按产权证标明的建筑面积予以返还。

**2.结算方式**

安置房屋建筑面积等于产权证标明的原房建筑面积部分不补差价；

安置房屋建筑面积超过原房建筑面积部分，被拆迁人按照（就地安置房屋面积-原房建筑面积）×就地安置房屋评估单价购买。

安置房源建筑面积不足原房建筑面积部分，按照（原房建筑面积-就地安置房屋建筑面积）×被拆迁房屋评估单价给予补偿。

**（二）货币补偿**

选择货币补偿的，房屋价值按照房地产市场评估价进行补偿。参照《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号））实施评估。

**（三）其他补偿、补助和奖励办法**

1.搬迁补偿、停产停业损失补偿，参照住宅补偿标准予以补偿。

2.货币补偿补助。对选择货币补偿的，给予被拆迁房屋评估价值×25%的货币补偿补助。

3.工程配合奖。在规定期限内签约、腾房的按照原房建筑面积给予3000元/平米工程配合奖。

宝华里项目指挥部