北京市东城区宝华里危改项目

拆迁补偿安置实施办法

(送审稿）

为加快推进宝华里危改项目，进一步改善居民住房条件，妥善做好项目范围内剩余居民、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）、《北京市加快城市危旧房改造实施办法（试行）》执行中有关问题的通知（京政办发[2001]21号）、《北京市城市房屋拆迁管理办法》（2001年市政府令第87号）等有关规定基础上，结合项目实际情况，特制定本实施办法。

**第一条** 宝华里危改项目四至范围：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**  本实施办法适用于项目范围内未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。

**第三条** 宝华里危改项目按照就地安置和货币补偿的方式进行。

**第四条**  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项目剩余居民和企事业单位的补偿安置工作。

**第五条** **住宅安置补偿原则**

**（一）安置对象**

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（不含北京中通房地产开发有限公司已安置的居民）。

1. **安置原则**

1.居民可以选择就地安置，也可以选择货币补偿，但不能同时选择两种方式。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，可按照相关规定申请购买外迁奖励房源，“先签先选，选完为止”。

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，按照租赁合同标明的使用面积1.333倍计算。

**第六条 住宅房屋安置补偿办法**

（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。

（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。

成套住宅房屋也可按照原住宅户型予以安置，其安置房屋建筑面积不低于原房屋建筑面积。

（3）选择就地安置的，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平米安置。

2.就地安置购房原则

（1）非成套住宅和未按城镇住房制度改革政策购买的成套住宅

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；属安置房建筑面积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，不享受相关优惠政策；属安置房建筑面积超过人均15平米且大于原建筑面积部分，按照宝华里项目经济适用住房购房价格购买。

所购安置房屋按照经济适用住房产权管理。

（2）已按照城镇住房制度改革政策购买的成套住宅

属安置房建筑面积未超过原建筑面积以内部分不找差价；属安置房建筑面积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；属安置房建筑面积超过人均15平米且大于原建筑面积部分，按照宝华里项目经济适用住房购房价格购买。

按标准价购买成套住宅的居民，补交标准价与届时成本价的差价之后，按房改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）私有住宅房屋

按照房屋原建筑面积的重置价格结合成新作价补偿后，再按本办法第六条第一款第1、2项相关规定的安置标准进行。

所购安置房屋按照商品房产权管理。

（4）按照上述标准购房价格：宝华里项目经济适用住房价格为4400元/每建筑平米；房改成本价格为1560元/每建筑平米。

3.选择回迁安置的，自行解决周转用房。

**（二）货币补偿**

1.选择货币补偿的，房屋拆迁补偿价由房地产价格评估机构以房地产市场评估确定。

评估办法参照《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）。

2.选择货币补偿的，可向实施主体申请购买外迁奖励房源。

（1）外迁奖励房源情况

通州区台湖镇“东惠家园”小区，房源性质为“按照经济适用住房产权管理”，购房价格为15500元/每建筑平米。

（2）外迁奖励房源认购标准

|  |  |
| --- | --- |
| **非成套住宅认购标准** | |
| 被拆迁房屋建筑面积（平米） | 可认购外迁房源 |
| 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 |

（3）认购外迁奖励房源购房人资格

需同时满足以下条件：①购房人须具有北京市常住户口。②购房人家庭（本人、配偶及未成年子女）未享受保障性住房。③购房人在签订补偿协议时，需满18周岁。④购房人须为是下列人员之一：被拆迁人及配偶；被拆迁人及配偶的父母；被拆迁人的子女、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹、兄弟姐妹的子女及上述人员配偶；被拆迁人配偶的兄弟姐妹；户籍在本址的其他人员。⑤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。

（4）按外迁奖励房源认购标准购买后，如还有住房困难的家庭，可按申购条件及申请程序购买一套居住困难家庭奖励房源。详见《宝华里危改项目居民困难家庭奖励房源的申购条件及申请程序》。

（5）选择货币补偿并认购外迁奖励房源的，自行解决周转用房。

**（三）**在项目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，按照每家庭给予7万元补偿（不含北京中通房地产公司已安置的）。

符合上述规定且在奖励期限内搬迁交房的，一次性给予10万元的提前搬迁奖和10万元的工程配合奖。

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，不予补偿和奖励：

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。

**第七条 住宅房屋相关的补偿、补助和奖励办法**

(一)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

对个体工商户既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800-3000元/每建筑平米停产停业损失补偿。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.综合困难补助

（1）拆除非成套住宅房屋，一次性给予产权人或承租人35万元/户的综合困难补助；

（2）拆除成套住宅房屋，一次性给予房屋产权人或承租人20万元/户的综合困难补助。

2.住宅房屋专项补助

（1）被拆除房屋产权性质为私房且房屋类型为平房的，按照房屋建筑面积，一次性给予1万元/每建筑平米的住宅房屋专项补助。

（2）被拆除房屋类型为成套住宅的，按照被拆除房屋建筑面积，一次性给予1万元/每建筑平米的住宅房屋专项补助。

3.货币补偿综合补助

（1）非成套住宅房屋选择货币补偿的，按下列标准一次性给予货币补偿综合补助：

申请购买外迁奖励房源的，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；

放弃购买外迁奖励房源的，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。

（2）成套住宅房屋选择货币补偿的，按下列标准一次性给予货币补偿综合补助：

申请购买外迁奖励房源的，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×0.1；

放弃购买外迁奖励房源的，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。

4.外迁奖励房源购房补助

按照认购标准申请购买“东惠家园”小区奖励房源的，按照购买奖励房源建筑面积（一居室按64平米计算，二居室按89平米计算，三居室按106平米计算），一次性给予5500元/每建筑平米的外迁奖励房源购房补助。

5.低保户、残疾人补助

项目滞留区范围内的低保户、残疾人凭有效证件，每人每证给予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日（含）-90日（含）内签约的，按照每产籍户给予15万元签约速度奖。在第91日（含）以后签约的，不给予签约速度奖。（将根据启动时间再具体研究确定奖励期限）

2.工程配合奖

在正式启动签约后90日（含）内签约、腾房的，按照正式房屋建筑面积，一次性给予5000元/每建筑平米工程配合奖。

非成套房屋建筑面积不足20平米的，按20平米计算；成套房屋建筑面积不足45平米的，按45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**

按照就地安置房屋的评估价值与被拆迁房屋的评估价值相比，互找差价。

**（二）货币补偿**

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

**（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/每建筑平米工程配合奖。

宝华里危改项目指挥部

2018年9月

宝华里危改项目居住困难家庭外迁奖励房源

申购条件及申请程序

房屋产权人或承租人在奖励期内签约，选择货币补偿且已按认购标准购买外迁奖励房源的，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奖励房源，房源位置为通州“东惠家园”小区。

**一、申购条件**

1.申请购房人应在本项目滞留区范围内有本市常住户口。

2.申请购房人与被拆迁人户籍同址。

3.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。

4.申请购房人在签订补偿协议时需年满18周岁。

5.申请购房人系因从本项目滞留区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奖励房源。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。

6.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申请）。

7.申请购房家庭需提交房屋产权人或承租人确认同意的法律公证书。

8.经项目指挥部批准的申请购房人，按照房屋产权人或承租人选房先后顺序一并选房，通州“东惠家园”房源按15500元/每建筑平米购买（未含各类税费）。

10.申请居住困难奖励房源和按认购标准购买奖励房源的购房款总额不得超过补偿、补助、奖励的总和。申请居民困难奖励房源户型居室不得大于认购标准中最大户型居室。

**二、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；房屋产权人或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，并将审查结果在滞留区范围内进行公示，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奖励房源。

**三、选房顺序**

因房源有限，房屋产权人或承租人已签订协议并按约定期限搬家交房并通过审计审核的，按照“先签先选”的原则依据认购标准与奖励房源按照同一顺序进行选房，选完为止。（选房细则另行公布）。