CBD500千伏输变电工程（变电部分）项目

非住宅房屋征收补偿方案

 **第一章  总则**

**第一条** 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）、《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）及《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法[2016]19号）等相关规定，制定本方案。

**第二条** 本方案适用于对CBD500千伏输变电工程（变电部分）项目征收范围内的非住宅被征收人给予补偿。

**第三条** 征收范围

项目位于呼家楼新街大院地区，征收范围为：西至航华东路，北至商务中心东西街，东至针织路，南至光华路。（具体以调查结果公示为准，经规划选址建设用地红线切割的同一权属证明内的房屋及土地，一并纳入征收范围）。

**第四条** 房屋征收主体

北京市朝阳区人民政府房屋征收办公室（以下简称“区征收办”）负责组织实施本项目的征收与补偿工作；北京市朝阳区房屋征收事务中心（以下简称“区征收中心”）受区征收办委托承担本项目房屋征收与补偿的具体实施工作。

**第五条** 征收评估机构

经公开选定，北京建正合生房地产评估有限公司为本项目受托房地产价格评估机构（以下简称“评估机构”），负责被征收房屋的评估工作。

**第六条** 被征收人的认定

征收范围内被征收房屋的《房屋所有权证》记载的房屋所有权人为被征收人；因非经资产移交遗留问题等原因权属证明与实际情况不符的，经征收办组织有关部门调查认定，按移交双方共同确认的各自实际使用情况认定被征收人；因改制重组等原因发生变化的，未办理转移登记的，按相关文件认定被征收人。

**第七条** 被征收房屋的认定

征收范围内被征收房屋。已经登记的，以权属证书和登记簿记载的性质、用途和建筑面积认定；因非经资产移交遗留问题原因，权属证书与原规划用途不一致的，以原规划用途认定。

**第八条** 未登记建筑（房屋）的认定

征收范围内因历史原因未办理权属证明的未登记建筑（房屋），由区征收办组织有关部门根据未登记建筑（房屋）所有人、使用人提供的相关材料进行调查、认定和处理。未超出土地合法使用权范围的，认定为合法未登记建筑（房屋），按照测绘成果确认房屋建筑面积，由区征收办在征收范围内进行公示，并按照本方案规定的补偿、补助及奖励标准予以补偿；超出土地合法使用权范围或无法提供权属证明，未经有关部门认定为违法建筑（房屋）的，认定为普通未登记建筑（房屋），按照测绘成果确认房屋建筑面积，按照评估机构评估确认的房屋重置成新价给予补偿；认定为违法建筑（房屋）和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

**第二章　补偿**

**第九条** 补偿方式

房屋征收部门以货币补偿的方式对被征收人进行补偿。

**第十条** 补偿内容

（一）被征收房屋价值补偿

房屋征收部门按照评估机构的评估结果，给予被征收人被征收房屋价值补偿（具体金额以分户评估报告为准）。

（二）装饰装修、附属物价值补偿

房屋征收部门按照评估机构的评估结果，给予被征收人被征收房屋装饰装修、附属物价值补偿（具体金额以分户评估报告为准）。

1. 搬迁费补偿

房屋征收部门按照被征收房屋建筑面积及认定为合法未登记建筑（房屋）建筑面积给予被征收人搬迁费补偿，补偿标准为50元/平方米。如被征收人申请征收部门提供搬家服务的，不再享受该项补偿。

1. 临时安置补偿

房屋征收部门按照被征收房屋建筑面积及认定为合法未登记建筑（房屋）建筑面积给予被征收人临时安置补偿，补偿标准按权属证明记载用途为准。

工业用途房屋：3元/平方米·日；

办公用途房屋：5元/平方米·日；

临时补偿期限为4个月，一个月按30日计算。

（五）停产停业损失补偿

从事生产经营活动的非住宅房屋，房屋征收部门按照被征收房屋建筑面积及认定为合法未登记建筑（房屋）建筑面积给予被征收人停产停业损失补偿。征收当事人通过协商确定停产停业损失补偿金额的，参照《朝阳区征收国有土地上住宅房屋停产停业损失补偿标准》（京朝房征审〔2012〕35号）的规定执行；协商不成的，按照《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）的相关规定，由评估机构评估确定。

**第三章 补助**

**第十一条** 货币专项补助

历史权属证明记载为划拨工业用途，因企业转产实际用作商业办公等经营用途的房屋，房屋征收部门按照被征收房屋价值的15%给予被征收人货币专项补助。

**第十二条** 移机费补助

房屋征收部门按以下标准给予被征收人移机费用：电话移机费：300元/台；有线电视移机费：500元/户；空调移机费：500元/台；热水器移机费：400元/台；宽带移机费：400元/户。被征收人需提供购机发票或者收、缴费单据的复印件。

**第四章 奖励**

**第十三条** 主动签约奖励

被征收人在签约期内主动签约的，房屋征收部门按照被征收房屋建筑面积及认定为合法未登记建筑（房屋）建筑面积一次性给予被征收人2000元/平方米的主动签约奖。

**第十四条** 提前交房奖励

被征收人在征收补偿协议约定期限内完成搬迁交房的或支持工作提前搬迁交房的，房屋征收部门按照被征收房屋建筑面积及认定为合法未登记建筑（房屋）建筑面积一次性给予被征收人1000元/平方米的提前交房奖。

**第五章 其他**

**第十五条** 本项目征收范围内涉及的密闭式清洁站及楼厕按照《北京市朝阳区市政市容管理委员会关于拆迁涉及环卫中心所属厕所垃圾楼拆迁补偿问题的意见》规定的补偿标准进行补偿，不参照本方案。

**第十六条** 被征收人应按照适用的税率缴纳房屋价值补偿（含房地产价值补偿及装修、设备、附属物补偿）的增值税，领取补偿款时提供相应增值税发票，本方案中的其他补偿、补助、奖励款项，领取补偿款时提供企业加盖印鉴的自制收款凭证，付款单位将银行进账单作为附件入账。

**第十七条** 房屋征收部门与被征收人在房屋征收决定规定的签约期限内达不成征收补偿协议、被征收房屋所有权人不明确的或者下落不明的，由房屋征收部门报请朝阳区人民政府作出房屋补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

**第十八条** 本方案未尽事宜，征收部门可另行制定补充意见。

**第十九条** 本方案由区征收办负责最终解释。