

附件:

# 北京第五实验学校丽泽校区中学部建设项目 国有土地上非住宅房屋征收补偿方案

## 第一章 总则

### 第一条 法规依据

- 一、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号);
- 二、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号);
- 三、《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);
- 四、《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);
- 五、《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);
- 六、《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(北估秘〔2016〕001号);
- 七、《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》(京建法〔2016〕10号);
- 八、《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》(京建法〔2016〕19号);
- 九、《关于印发<关于丰台区国有土地上非住宅房屋征收与补偿工作的实施意见>的通知》(丰建住发〔2022〕8号);
- 十、《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知(试行)》(京建法〔2023〕4号)

## **第二条 征收补偿原则**

依法征收、决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开。

## **第三条 征收四至范围**

北京第五实验学校丽泽校区中学部建设项目四至范围（具体以规划批准范围为准）：东至规划骆驼湾南路、南至规划万润北路、西至规划柳村路、北至规划端礼街规划红线。

## **第四条 征收组织实施单位**

北京市丰台区人民政府负责北京第五实验学校丽泽校区中学部建设项目征收工作，北京市丰台区住房和城乡建设委员会负责组织实施，北京市丰台区房屋征收事务中心负责开展具体工作。

## **第五条 被征收人**

本方案表述的被征收人为北京第五实验学校丽泽校区中学部建设项目征收范围内的非住宅房屋所有权人。

## **第六条 专业单位**

征收实施单位按照法定程序协商选定的房屋评估机构，依法确定征收与补偿过程中涉及的房屋拆迁、测绘、拆除等专业单位。

# **第二章 土地及房屋的认定**

## **第七条 土地权属、用途及面积的确认**

征收范围内非住宅房屋涉及的土地权属、用途及面积以提供的国有土地使用权证记载的土地权属、用途及面积为准。土地所有权证记载建筑面积与现状土地测绘建筑面积不符的，按以下方式确认：实际测绘建筑面积小于土地所有权证证载建筑面积的，按照实际测绘建筑面积确认；实际测绘建筑面积大于土地所有权证证载建筑面积的，按

照土地所有权证证载建筑面积确认。

### **第八条 房屋权属、用途及面积的确认**

（一）征收范围内非住宅房屋权属、用途及面积的认定，按照房屋权属证明文件记载的用途确定。

（二）房屋权属证明文件没有记载用途或没有房屋权属证明文件的，按照规划部门批准的权属用途认定。

（三）未登记房屋或无规划部门批准的房屋，由区政府组织相关部门召开未经产权登记房屋认定问题专题会，并对未经登记的建筑进行认定和处理。

### **第九条 入户调查结果公示**

房屋权属、用途及面积认定后，征收实施单位在征收范围内公布入户调查结果。

## **第三章 补偿**

### **第十条 补偿方式**

国有土地上非住宅房屋征收补偿方式原则上为一次性货币补偿。货币补偿内容包括：评估价款、一次性停产停业补助费、搬家补助费。

### **第十一条 房屋评估价款**

根据国务院及市住建委相关文件规定，结合市场价格水平，由依法确定的房地产价格评估机构对经认定的非住宅房屋的房地产市场价格进行评估，依据评估结果给予补偿。

### **第十二条 停产停业补偿**

依据非住宅房屋产权单位的营业执照，对经营面积给予一次性停产停业损失补助费 1500 元/建筑平方米。

### **第十三条 搬家补助费**

按照认定的国有土地上非住宅房屋面积给予搬家补助费 50 元/建筑平方米。

## **第四章 其他规定**

### **第十四条 房屋交付及相关规定**

被征收人与征收实施单位协商达成一致后，应签订征收补偿协议并按照约定的时间办理房屋交付手续。逾期未交房的，按照补偿协议相关约定执行。被征收人交付房屋前应结清全部水、电、气、热及物业等相关费用，并清退承租人，待征收实施单位组织验收后确认为完成房屋交付手续。

## **第五章 附则**

**第十五条** 本方案由北京市丰台区人民政府授权丰台区住房和城乡建设委员会负责解释。

**第十六条** 本方案未尽事宜按有关规定办理。