

关于《北京市人民政府关于公布 实施北京市区片综合地价标准的通知》 (征求意见稿)的起草说明

一、工作背景

《土地管理法》明确征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由我市通过制定公布区片综合地价来确定。

区片综合地价是落实新法规定的征地补偿制度的重要内容，是当前各级自然资源主管部门的一项重要任务。做好区片综合地价制定工作事关新法的顺利施行，事关被征地农民的切身利益。为此，要确保区片综合地价制定工作的科学性、合理性，确保新旧征地补偿标准有序衔接，确保我市征地补偿总体水平合理。

按照自然资源部规定，区片综合地价制定工作的核心任务是划定区片、确定区片综合地价、确定土地补偿费和安置补助费比例；工作程序是调查测算、区级平衡、市级平衡、组织听证、公布实施。技术方法是采取农用地产值修正法、征地案例比较法等方法综合测算。

二、指导思想和工作原则

(一) 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四、五中全会精神，以

维护被征地农民根本权益为核心，深入贯彻落实新《土地管理法》规定，推进征地制度改革，依法做好征地补偿安置工作，科学合理制定区片综合地价，实现征地补偿标准公平公开，促使社会和谐稳定。

（二）工作原则

1、维护被征地农民合法权益原则。区片综合地价要确保被征地农民原有生活水平不因征地而降低，并体现长远生计和未来发展的需要。

2、同地同价原则。在同一区片内，征地补偿标准相同，且不因征收目的及土地用途不同而有差异。征收农用地以外的其他土地，包括集体建设用地、未利用地的补偿标准，参照农用地区片综合地价标准执行。

3、协调平衡原则。区片综合地价测算成果形成后，按照自下而上、逐级平衡的方法，进行区级平衡和市级平衡。区片综合地价不低于当地现行征地补偿标准，行政区域内各区域的区片综合地价应相互衔接，差异合理，做到征地补偿总体水平合理。

4、公开听证原则。根据《国土资源听证规定》，区片综合地价要依法组织听证，广泛听取有关部门、农村集体经济组织、农民及社会各方面的意见和建议。市政府公布区片综合地价后，相关信息应纳入省级征地信息公开平台，方便社会查询。

三、开展的主要工作

（一）统一部署，调查测算，形成区级平衡成果。我委制定了工作方案，召开动员部署会，组织各区开展调查测算

工作。调查内容包括主导耕作制度、主导作物及年产量、主要农作物价格，以及 2015 年—2019 年五年的征地案例。各区政府依据调查测算成果，组织开展了区级平衡工作，形成了区级平衡成果。

（二）专题研究，专家评审，形成市级平衡成果。我委组织召开了两次专家评审会，按照专家会提出的意见进行修改完善，对各区区片综合地价成果进行了认真审议，形成了 14 个区（除东城区、西城区外）市级平衡成果。

四、征求意见稿的主要内容

（一）政策规定。征收农用地片区综合地价标准由土地补偿费和安置补助费两部分构成，不包括农村村民住宅、其他地上附着物、青苗等的补偿费用，以及被征地农民的社会保障费用。土地补偿费和安置补助费的比例，各相关区人民政府应于本标准公布后三个月内公布，原则上一个区执行一个比例，报北京市规划和自然资源委员会备案。征收农用地以外的其他土地，包括集体建设用地、未利用地的补偿标准，参照本标准执行。

（二）标准衔接。2020 年 1 月 1 日《土地管理法》施行之日前，已签订征地补偿安置协议并足额支付征地补偿款的，征地补偿标准按照《北京市建设征地补偿安置办法》（市政府令第 148 号）有关规定执行。2020 年 1 月 1 日以后依据新《土地管理法》规定组织报批的征地项目，须按本次公布的区片综合地价标准执行，补偿标准低于本次公布的区片综合地价标准的，不足部分补齐差价。

（三）拓宽补偿安置渠道。进一步拓宽被征地农民补

偿安置渠道，探索多元化补偿工作机制，安置好被征地农民生产生活。已完成整建制农转非或者区片综合地价标准低于本区片原有征地补偿水平的，应合理安排好被征地农民的社会保障费用或采取多元化补偿的方式，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

（四）区片综合地价标准。各区以村为基本单元，原则上不打破村级行政界线，全市 14 个区共划分区片 49 个。各区区片范围及区片综合地价标准，详见《北京市人民政府关于公布实施北京市区片综合地价标准的通知》（征求意见稿）附件。

五、其他情况说明

征地补偿费用构成中，除区片综合地价以外，还包括农村村民住宅补偿费、其他地上附着物补偿费、青苗补偿费、社会保障费用等。区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分构成，土地补偿费是对农民集体土地所有权的补偿，安置补助费是被征地农民重新安排生产生活的补助。