

## 附件 1

# 北京市征收集体土地房屋补偿管理办法

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条【目的和依据】**为规范征收集体土地房屋补偿行为，维护被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》及相关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】**本市行政区域内集体土地征收过程中涉及对被征收人的房屋进行补偿的，适用本办法。

**第三条【实施原则】**征收集体土地房屋补偿，遵循公平合理、程序合法、结果公开的原则，维护被征收人的合法权益，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

**第四条【市级部门责任】**市规划自然资源部门是本市征收集体土地房屋补偿的主管部门，负责制定征收集体土地房屋补偿相关规定和配套政策；具体负责审核区人民政府上报的征收土地申请材料中征收集体土地房屋补偿工作的程序合法性，并依法按征收土地程序报批；负责监督检查区人民政府征收集体土地房屋补偿工作；对区人民政府从事征收土地前期工作和批后组织实施工作中的房屋搬迁和房屋补偿相关业务进行行业指导。

市住房城乡建设部门负责安置房建设管理、安置人员及安置房信息系统的建设和管理，指导区人民政府做好安置人员、安置房信息录入查询工作及对房屋搬迁和房屋安置相关业务进行行业指导。

市农业农村部门负责制定宅基地认定、审批等管理规定和集体经济组织成员资格认定的规定，并指导区农业农村部门做好相关工作。

市其他相关部门协同做好征收集体土地房屋补偿工作。

**第五条【实施主体】**区人民政府是本行政区域内征收集体土地房屋补偿的实施主体，负责集体土地征收前期工作，依照法定程序提出申请，经批准后组织实施，对服务机构和被征收人相关行为进行监督检查。区人民政府可以指定区规划自然资源部门和区级负责房屋征收补偿部门（机构）承担具体征地和房屋搬迁补偿等工作。

乡镇（街道）、村（居）民委员会、村集体经济组织应当配合做好征收集体土地房屋补偿工作。

**第六条【同步实施】**集体土地上房屋搬迁应与集体土地征收同步实施，集体土地征收中的房屋补偿是集体土地征收工作的组成部分，集体土地征收程序按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》相关规定执行。项目范围内涉及国有土地房屋征收的，按照国有土地上房屋征收相关规定执行。

## 第二章 征收前期工作

**第七条【暂停事项】**需征收土地，区人民政府认为符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定的，应当在拟征收范围内发布征收土地预公告。自公告发布之日起，在拟征收范围内，存在以下不当增加补偿费用行为的，不当增加部分不予补偿：

（一）擅自从事新建、翻建、改（扩）建建筑物、构筑物及其他设施等抢建活动的；

（二）开展房屋装饰装修工程的；

（三）已开工应停工仍继续建设的；

（四）擅自改变土地、房屋用途的；

（五）从事其他不当增加补偿费用行为的。

征收土地预公告之日起，区人民政府应当书面通知乡镇（街道）暂停办理前款相关事项，暂停期限不超过1年。

暂停期满后征收土地申请未获得批准的，乡镇（街道）恢复办理相关事项。暂停期间征收土地申请获得批准，但征地补偿安置工作仍未完成的，暂停期限顺延至征地补偿安置工作全部结束。

**第八条【现状调查】**区人民政府在征收土地现状调查过程中，对拟征收土地范围内房屋的位置、权属、用途、面积，附属设施状况及补偿安置对象等进行调查。调查结果应当在拟征收范围内公示，公示时间不少于10日。对公示结果有异议的，区人民政府应当进行核实。经核实后有变化的，应当及时公布。

**第九条【房屋补偿安置方案】**区人民政府根据现状调查和社

会稳定风险评估结果拟定房屋补偿安置方案，内容包括房屋补偿安置范围、安置对象、安置方式和标准、安置奖励情形及标准、安置房坐落等，并随征地补偿安置方案一并进行征地补偿安置公告，公告时间不少于 30 日。

公告期内，超过半数（不含）以上被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的征地补偿安置方案中的房屋补偿安置方案不符合法律、法规及本办法规定的，区人民政府应当组织听证，并根据听证会情况修改完善，确定房屋补偿安置方案。

**第十条【签订征地补偿安置协议（房屋）】**区人民政府以征地补偿安置公告发布之日作为价值时点组织开展补偿安置费用测算确认工作，依据确定的房屋补偿安置方案和测算确认结果，与被征收人签订征地补偿安置协议（房屋）。征收集体土地房屋补偿过程中涉及的有关协议示范文本由市人民政府另行制定。

**第十一条【未达成协议的处理方式】**对于个别确实难以达成协议的，区人民政府在申请征收集体土地时，应如实说明未签订征地补偿安置协议（房屋）的情况及保障被征收人合法权益的措施。

**第十二条【补偿资金】**在征收土地申请前，区人民政府应当明确征收集体土地房屋补偿资金的总额、来源，并确保足额到位。

### **第三章 宅基地房屋补偿**

**第十三条【补偿方式】**征收宅基地房屋的，应采取房屋安置、货币补偿方式予以补偿，被征收人可以选择其中一种方式。符合

房屋安置对象认定条件的，可以选择房屋安置方式或货币补偿方式，有条件的地区也可以选择重新安排宅基地建房方式；不符合房屋安置对象认定条件的，应当实行货币补偿方式。

**第十四条【安置房源】**实行房屋安置的，区人民政府应尊重农村村民意愿，按照安居优先、先补偿后搬迁的原则，明确安置房源具体位置、套数、户型、面积及交付时间。

安置房源一般应为具备入住条件的现房，采取期房安置的，尽量缩短安置周期。

**第十五条【房屋安置】**实行房屋安置的，采取以宅基地置换安置房的方式安置，并对宅基地上房屋给予重置成新价补偿。

置换安置房面积根据符合宅基地面积补偿控制标准规定的宅基地面积的一定比例确定。认定合法的宅基地面积低于本市宅基地审批最低标准的，置换安置房面积按照最低标准的一定比例计算。具体比例由区人民政府按照实施规划、维护公平的原则，考虑原地回迁和异地搬迁的区域差异研究制定。

为保障集体经济组织成员的居住权利，区人民政府可结合宅基地审批原则，以本区上一年度城镇居民人均住房面积水平作为安置上限核算安置房面积；核算出的安置房面积超出前款置换安置房面积的部分，安置对象应按照区人民政府确定的同区域同类型安置房建安成本购买。

因户型设计导致实际安置房面积超过或少于应置换安置房面积的部分，可以参照区人民政府确定的同区域同类型安置房建

安成本结算。

**第十六条【货币补偿】** 实行货币补偿的，宅基地房屋补偿价值=宅基地区位补偿价×宅基地面积+宅基地房屋重置成新价

宅基地区位补偿价按照最高不超过拟征收范围所在区片住宅类出让国有建设用地使用权基准地价地面单价的一定比例计算，具体比例由区人民政府制定。

出让国有建设用地使用权基准地价地面单价=拟征收范围所在区片住宅类出让国有建设用地使用权基准地价×区片土地级别平均容积率。出让国有建设用地使用权基准地价、区片土地级别平均容积率按照我市公布的出让国有建设用地使用权基准地价更新成果确定。

**第十七条【宅基地面积认定】** 宅基地面积认定，以不动产权属证件登记面积为准；未取得不动产权属证件但有宅基地批准文件的，乡镇（街道）按照批准的宅基地面积认定；对于没有不动产权属证件和宅基地批准文件的，应当结合土地使用情况和现状，由所在村集体经济组织或村（居）民委员会对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认，经公示 10 日且无异议后，出具证明，报乡镇（街道）审核后认定。

**第十八条【宅基地面积补偿控制标准】** 本市按照一户一宅的原则给予补偿，严格控制宅基地面积补偿标准。

一户一宅的宅基地面积补偿控制标准：对认定为 1982 年（含）之前的宅基地，最高不超过 267 平方米；对认定为 1982

年以后的宅基地，最高不超过 200 平方米，具体宅基地面积补偿控制标准由各区人民政府根据本区实际确定。

一户一宅的宅基地面积超出补偿控制标准的部分不予补偿。但对于认定为 1982 年（含）之前的宅基地面积超出补偿控制标准的部分，由区人民政府视情分档，按照最高不超过宅基地区位补偿价的一半予以货币补偿。

因房屋继承等合法因素形成一户多宅的，每宅宅基地面积按照前款规定的补偿控制标准确定后相加计算，合计为一宗宅基地进行补偿；对于合计后宅基地面积超过补偿控制标准的部分，由区人民政府视情分档，按照最高不超过宅基地区位补偿价的一半予以货币补偿。在确定每宅宅基地面积时，遇有 1982 年（含）之前的，可按照原面积参与相加计算。

**第十九条【宅基地房屋补偿面积认定】**宅基地房屋补偿面积认定，以不动产权属证明文件登记面积为准。对于未取得不动产权属证明文件但有批准建房文件的，乡镇（街道）按照批准的建筑面积认定。对于没有不动产权属证明文件和批准建房文件的，由乡镇（街道）会同村集体经济组织或村（居）民委员会等，结合房屋测绘面积、应批准的建筑面积和相关政策，综合研究确定补偿面积，经公示 10 日且无异议后，由乡镇（街道）出具证明予以认定。

对于超出宅基地房屋补偿面积认定的部分，不予补偿。

**第二十条【补助和奖励费用】**区人民政府应当制定并公布宅

基地房屋征收补偿中补助、奖励的类别和标准。补助主要包括搬家、设备迁移、临时安置补助等；奖励主要包括工程配合、提前搬家、资源节约奖励等。

征收补偿项目的补助费用与奖励费用之和不得超过该项目安置房建安总成本和货币补偿总额的一定比例，具体比例由区人民政府确定。因房屋继承等合法因素形成一户多宅的，补助和奖励应合并为一户计算。

**第二十一条【停产停业损失补偿费】**对于利用自有房屋开展合法经营活动或者依法盘活利用闲置宅基地和闲置住宅发展乡村旅游、餐饮民宿和文化体验等符合政策引导方向产业的，应当给予停产停业损失补偿费。补偿标准应结合用途、经营方式、经营状况、纳税情况、停产停业期限确定，具体标准由区人民政府参照国有土地上房屋征收补偿规定确定。

**第二十二条【房屋安置对象认定】**房屋安置对象的认定，应由乡镇（街道）会同村集体经济组织或村（居）民委员会等联合初步认定，并在拟征收土地所在的乡镇（街道）和村进行公示，公示无异议后，由乡镇（街道）审核，报区人民政府采取备案方式予以认定。

被征收人同时满足以下条件的认定为房屋安置对象。

（一）符合以下情形之一的：

（1）合法宅基地使用权人、户籍在本村的配偶和未成年子女（含征收土地预公告发布之日前因政策原因导致户籍无法迁入



的人员，以及征收土地预告发布之日后至区人民政府在补偿安置方案中确定的奖励期内的新生儿），因继承宅基地房屋可以依法使用宅基地的城镇居民除外；征收土地预告之后离婚的，离婚双方只能按一户核定；

（2）户籍在本村且在本址长期居住的集体经济组织成员；

（3）原户籍在本村，由于正在服兵役、上学、服刑的原因户籍迁出的人员；

（4）对征地转非、符合宅基地审批条件但未实际取得宅基地、整建制转居以及其他特殊情形等确需安置的人员，区人民政府应制定联合审核机制予以认定。

（二）不属于以下任何一种情形：

（1）重复享受本市搬迁补偿安置政策的人员；

（2）享受过保障性住房且未退出的人员；

（3）户籍在本村但本村无宅基地房屋的空挂户人员；

（4）本集体经济组织成员离婚后，与非本集体经济组织成员再婚后的成年继子女；

（5）征收土地预告发布后再婚配偶等新增人员。

## 第四章 非住宅房屋补偿

**第二十三条【补偿方式】**非住宅房屋补偿，应采取货币补偿的方式。货币补偿包括非住宅房屋重置成新价、搬迁补助费、设备搬迁和安装费及停产停业损失补偿费。公共公益设施确需迁建

的，应当迁建。

**第二十四条【非住宅房屋认定】**非住宅房屋建筑面积认定，以不动产权属证明文件登记面积为准。对于未取得不动产权属证明文件但有批准建房文件的，乡镇（街道）按照批准的建筑面积和权属情况予以认定。

对于没有不动产权属证明文件和批准建房文件的非住宅房屋，乡镇（街道）应当查明土地来源、使用现状和符合规划情况，认定属于合法使用的，经所在村集体经济组织或村（居）民委员会同意，并在所在的乡镇（街道）和村公示 10 日且无异议后，由乡镇（街道）审核认定；属于乡镇（街道）使用的，报区人民政府审核后认定。

**第二十五条【设备搬迁和安装费及停产停业损失补偿费】**设备搬迁和安装费，对可恢复使用的机器设备，应包括拆卸费、包装运输、调试费等；对无法恢复使用的机器设备，应按重置成新价确定。

停产停业损失补偿标准，应结合用途、经营方式、经营状况、纳税情况、停产停业期限确定。搬迁补助和停产停业损失补偿具体标准由区人民政府参照国有土地上房屋征收补偿规定确定。

**第二十六条【其他情形】**未超过批准期限的临时建筑，按照重置价结合剩余使用期限，予以适当补偿；认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

## 第五章 征地补偿安置决定

**第二十七条【征地补偿安置决定】**区人民政府取得征地批复文件并发布征收土地公告后，对个别未达成征地补偿安置协议（房屋）的，应当依据征地补偿安置方案和测算确认结果作出征地补偿安置决定，明确搬迁期限。

**第二十八条【责令交出土地决定】**被征收人签订征地补偿安置协议（房屋），拒绝履行相关义务的，经催告，在催告规定期限内仍不履行的，由区人民政府作出责令交出土地决定。

**第二十九条【强制执行】**被征收人对征地补偿安置决定、责令交出土地决定不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。被征收人在征地补偿安置决定、责令交出土地决定规定的期限内不交出土地和房屋，且不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由区人民政府依法申请不动产所在地人民法院强制执行。

**第三十条【不动产注销登记】**被征收人完成搬迁后，区人民政府应当组织拆除拟征收范围内的房屋，并依法办理不动产注销登记。

## 第六章 监督检查与法律责任

**第三十一条【督察】**市规划和自然资源总督察办公室代表市人民政府对区人民政府、市规划自然资源、市住房城乡建设、市农业农村局等部门等执行本办法规定的政务工作进行督察。

**第三十二条【监督检查】**市规划自然资源、住房城乡建设、

农业农村部门应依职责分工对区级负责房屋征收补偿部门（机构）、区有关部门、乡镇（街道）涉及征收集体土地房屋补偿工作进行监督检查。

发现区人民政府、区级负责房屋征收补偿部门（机构）、区有关部门、乡镇（街道）存在以下情形问题的，提请市人民政府要求整改，并可视情节给予通报批评或警示等处理；责令区人民政府对相关工作人员给予处分或移交区纪检监察机关进行处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

具体情形包括：

- （一）不依法作出征地补偿安置决定的；
- （二）违反本办法第七条暂停事项办理规定的；
- （三）未按照现状调查结果、补偿安置方式和标准拟定房屋补偿安置方案的；
- （四）未依法进行公示、公告、听证确定房屋补偿安置方案的、组织实施征收补偿的；
- （五）现状调查和房屋补偿安置过程中出具虚假证明文件的；
- （六）违反本办法第十七条、第十九条、第二十二条认定宅基地面积、宅基地房屋面积及房屋安置对象的；
- （七）违反征地补偿安置协议（房屋）的补偿内容、补偿方式、补偿标准等实施征收补偿的；
- （八）贪污、挪用、私分、截留、拖欠被征收人的安置补偿

费用的；

（九）采取暴力、威胁等方式中断供水、供热、供气、供电和道路通行等迫使被征收人搬迁的；

（十）未依法核实处理投诉、信访、举报、政府信息公开的；

（十一）滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法行为或其他不履行法定职责的行为。

**第三十三条【被征收人违法行为】**被征收人在征收集体土地房屋补偿工作中存在骗取超面积安置、超额补偿等弄虚作假行为的，依法移交相关部门处理。

被征收人骗取超面积安置、超额补偿等弄虚作假行为是指：

（一）提供土地及房屋虚假权属证明文件的；

（二）隐瞒享受过搬迁安置政策或产权类政策性住房事实的；

（三）串通参与征收集体土地房屋补偿工作的相关人员，骗取超面积安置或者超额补偿的；

（四）其他弄虚作假，骗取超面积安置或者超额补偿行为的。

被征收人采取暴力、威胁等方式拒不交出土地及房屋或其他阻碍征收集体土地房屋补偿工作的，经核实后由相关行政部门依法处理。构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附则

**第三十四条【名词解释】**本办法中的被征收人是指征收范围

内依法、合理取得土地、房屋的权属证明材料的相关权利人，即宅基地使用权人及宅基地房屋所有权人、非住宅房屋所有权人。

被征收人的房屋是指宅基地上的房屋和非住宅房屋。其中，非住宅房屋是指乡（镇）村产业、公共设施、公益事业中的建筑物、构筑物及其附属设施。不含设施农业用地、耕地、林地、园地等农用地和未利用地上的建筑物、构筑物及其附属设施；不含集体土地上道路、桥梁、变压器、水井、各类管线和线杆等交通市政基础设施。

**第三十五条【参照执行】**与土地一级开发、棚户区改造等项目同步实施整理用地或集体经营性建设用地入市涉及房屋搬迁补偿的，可参照执行。

本市绿化隔离地区应按照本办法执行，并做好与现行政策过渡衔接。

**第三十六条【另行规定及不适用情形】**涉及村民集中住宅房屋搬迁补偿的，其补偿标准、认定程序等由区人民政府参照本办法结合实际另行规定。

对集体土地上现状直管、自管公房相关承租人的补偿，由区人民政府结合实际另行规定。

因进行水利水电工程建设、地质灾害移民涉及集体土地房屋搬迁的，不适用本办法。

**第三十七条【实施细则】**区人民政府应按照本办法中由其制定房屋补偿安置标准和程序等条款的规定，结合本区实际制定实

施细则，并报市司法局备案，推动本区征地补偿工作。

**第三十八条【施行日期】**本办法自公布之日起施行。本办法施行前已批准房屋拆迁补偿安置方案的项目、乡镇（街道）已确定补偿安置方案的项目，按原方案执行。

2003年8月1日起施行的《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第124号）同时废止。