

关于《北京市征收集体土地房屋补偿管理办法》

（征求意见稿）的起草说明

一、工作背景

2020年1月起实施的《土地管理法》对征收集体土地程序、补偿安置等政策进行了重大调整，将农村村民住宅补偿纳入到征地程序，实现征收集体土地与村民住宅搬迁同步实施。《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（市政府令第124号，以下简称“124号令”）有关拆迁管理、补偿和安置程序等与《土地管理法》的规定不一致。废止124号令已纳入市政府立法计划，为此，市规划自然资源委会同市住房城乡建设委、市农业农村局启动《北京市征收集体土地房屋补偿管理办法》（以下简称《管理办法》）草拟工作。

《管理办法》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、二十大精神，以维护被征收人合法权益为核心，落实《土地管理法》《土地管理法实施条例》等相关法律规定，确保我市征收集体土地房屋补偿工作顺利实施。

二、起草过程

（一）开展了调研和规章拟制工作

对14个区（不含东城、西城）征收集体土地房屋拆迁补偿政策执行情况以及对废止124号令的建议进行了调研；多次与市住房城乡建设委、各区住建委、区房屋征收中心对有关政策进行研讨；与市有关部门对《管理办法》研讨近80次，形成了本次的征求意见稿。

（二）三次征求意见

《管理办法》制定期间，2021年和2022年，三次征求各区及市有关部门的意见，对反馈的意见进行吸收采纳。

（三）开展了案例比较分析

为比较《管理办法》实施前后宅基地房屋搬迁安置总成本、安置房面积变化情况，选取朝阳、丰台、通州等六个区，对近5年启动搬迁、签约比例达到80%以上的6个棚户区改造项目进行模拟比较。

三、主要内容

《管理办法》包括“总则、征收前期工作、宅基地房屋补偿、非住宅房屋补偿、征地补偿安置决定、监督检查与法律责任、附则”共七章三十八条。

（一）落实新法要求，征地与房屋搬迁同步实施

按照《土地管理法》的要求，将集体土地房屋“拆迁”改为“搬迁”，废止了房屋拆迁许可证制度；规定集体土地上房屋搬迁补偿纳入征收集体土地征收程序，实现征地与房屋搬迁同步实施，各项补偿方案、标准广泛听取村民的意见。

（二）突出职责法定，明晰市区两级责任分工

明确市级规划自然资源、住房城乡建设、农业农村部门的职责；区人民政府是本区征收集体土地房屋补偿的实施主体，具体工作可以指定区规划自然资源部门和区级负责房屋征收部门（机构）承担。

（三）合理管控成本，规范房屋补偿安置标准

一是确定宅基地区位补偿价标准：按照项目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。

二是规范补偿和奖励费的主要科目，规定项目补助、奖励总额不得超过安置房建安总成本和货币补偿总额的一定比例。

三是统一房屋安置对象认定标准。明确了四种认定和五种不予认定的情形，规定了认定的程序，

四是明确宅基地超面积补偿政策。规定了1982年之前一户一宅超出补偿控制标准的部分及对因合法继承等形成一户多宅的，按照最高不超过宅基地区位补偿价的50%予以货币补偿。

（四）明确安置方式，维护被征收人合法权益

一是强化以房屋安置方式为主，做到安置房先行，安置房源为期房的，尽量缩短安置周期。

二是本着“限高、扩中、托底”的原则，确定安置房安置面积。对宅基地面积超过补偿控制标准的部分，只给予货币补偿；对宅基地面积低于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。

（五）弥补政策空缺，增加非住宅房屋补偿

针对我市集体土地非住宅房屋补偿政策空缺的问题，《管理办法》设立专章，规定以货币补偿为主，停产停业损失补偿要结合用途、经营状况、纳税情况等因素确定。

（六）强化监管力度，细化违法情形条款

增加了“监督检查和法律责任”的内容。明确自然资源督察机构对市级部门及区政府行使政务监督权力，市级部门对区政府有关部门进行业务监督。规定了相关工作人员、被征收人的违法情形，明确了处罚及责任追究条款。