

北京市住房和城乡建设委员会
北京市规划和自然资源委员会
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

各区人民政府、北京经济技术开发区管理委员会,各相关单位:

为进一步做好本市国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作,规范非住宅房屋用途认定、评估方法适用等情形,做到公平合理补偿,依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》等规定,结合本市实际,经市政府同意,现将有关事项通知如下:

一、非住宅房屋用途对应本市基准地价土地用途分为商业、办公、工业和公共服务类,并参照基准地价土地用途二级分类对应房屋。补偿时,根据房屋权属登记、土地规划用途或认定情况进行评估。

二、各区人民政府、北京经济技术开发区管理委员会(以下统称区人民政府)应组织有关部门对已经登记的非住宅房屋用途调整和对未经登记的非住宅房屋进行调查、认定和处理。房地产价

格评估机构依据认定、处理结果进行评估。

对已经登记的非住宅房屋,改变原用途未补缴土地出让金的,依法按原用途评估,补偿时可结合政策支持等情况认定用途调整,原用途为工业类用途的,在原有补助奖励的基础上,再给予不超过原用途非住宅房屋评估价值的特别补助。

对于未经登记的非住宅房屋,依据土地权属来源文件或房屋权属来源文件进行认定,无法提供上述文件的,由区人民政府结合规划和自然资源部门、房屋管理部门、被征收人出具的有效证明文件以及其他相关证明材料研究确定。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿;对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑,依法按土地权属来源文件或房屋权属来源文件载明的用途评估,给予适当补偿。

三、以出让方式取得土地使用权的非住宅房屋的价值评估,一般选用比较法、成本法、收益法,对以上方法进行适用性分析后,可以选用其中两种方法进行评估,合理确定评估结果。当仅选用其中一种方法进行评估时,应当充分说明理由,并向估价委托方报告。市、区房地产管理部门进一步完善对此类估价业务及执行相关标准的监督检查。行业协会应加强自律管理和培训,规范此类估价行为。

以划拨方式取得土地使用权的非住宅房屋的价值评估,优先选用房地分估路径,土地重置成本(土地使用权价格)依据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意

见(试行)》的通知》(自然资办函〔2019〕922号)及本市相关规定进行评估,房屋重置成本依据本市房屋重置成新价相关规定进行评估。

四、采用比较法评估非住宅房屋价值时,可比实例选取应严格依据《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)第三十条“被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产”的规定执行。对可比实例成交价格的修正或调整幅度单项一般不超过10%、综合一般不超过15%。

五、采用成本法按房地分估路径评估非住宅房屋价值时,土地重置成本可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法,其中成本法的权重一般不高于30%,基准地价修正法的权重一般不低于50%。

土地重置成本采用比较法评估时,可选用同区域或类似区域内近三年三个(含)以上土地市场招拍挂成交实例作为可比实例。

土地重置成本采用成本法评估时,可选用同区域或类似区域内近三年三个(含)以上土地开发类项目作为可比实例,且成本数据必须与评估对象的成本构成及内涵一致。

土地重置成本评估选用可比实例时,应首先在同一行政区内选用。若无法满足,可适当扩大到同一圈层区域(首都功能核心区、中心城区、城市副中心、平原新城地区、生态涵养区等)选用,也可调整在相邻圈层区域选用,直至满足条件。选用可比实例在同

一土地级别的,修正幅度应当参照北京市区片基准地价因素总修正幅度进行。选用可比实例跨土地级别的,应当参照北京市级别基准地价进行调整。经修正和调整后的各个可比实例中,最高价与最低价的比值不宜大于 1.2。

六、采用收益法评估非住宅房屋时,应选择与评估对象相同或类似的可比实例测算非住宅房屋的客观租金等评估数据,可以按照《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)明确的估价规则进行。

七、征收非住宅房屋,具备存量非住宅房屋和安置房产权调换条件的行政区,可结合被征收人诉求,因地制宜统筹制定产权调换方案,并在征收范围内公示,经区人民政府批准后实施。

对符合区域功能定位、规划控制及产业发展等要求的,优先进行同用途房屋产权调换;对不符合区域功能定位、规划控制及产业发展等要求的,优先给予货币补偿。经协商,也可按产权调换方案给予不同用途的其他存量非住宅房屋或存量安置房进行产权调换,其中选择存量安置房进行产权调换的,应符合本市房地产调控政策。

房屋征收部门与被征收人应当依据房地产价格评估机构出具的被征收房屋价值与产权调换房屋价值评估报告,结算差价。选择存量安置房进行产权调换的,安置房的价格按照不低于同地段同品质商品房市场评估价格的 80% 确定。税费按相关政策执行。

八、本通知自 2023 年 7 月 1 日起实施。本通知实施之前已公开征收补偿方案并征求意见的按原规定执行。国有土地上非住宅

项目搬迁可参照执行。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

2023年5月22日

北京市人民政府公报

北京市人民政府公报