附件1

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）

（征求意见稿）

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》《房地产估价规范》《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，现将有关事项通知如下：

一、非住宅房屋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，评估时应参照基准地价土地用途二级分类对应的非住宅房屋。

二、对已经登记的非住宅房屋用途调整的认定、处理和对未经登记的非住宅房屋的认定、处理，应由区人民政府作出。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，改变原用途符合当时市级政策的，可以进行用途调整。补偿时，按应补缴地价款额度扣减相应 房屋评估价值。若被征收人提供补缴相应地价款手续，则不予扣减。

对于未经登记的非住宅房屋，依据土地权属审查结论或其他相关文件进行认定，无法提供上述文件及证明的，由区人民政府结合规自部门、房屋管理部门、被征收人出具的有效证明文件以及相关证据材料研究确定。补偿时，应扣减房屋评估价值的15%。如同时改变用途，比照前款再扣减房屋评估价值的25%。

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，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。市级主管部门和行业协会每年对此类房地产估价机构估价报告进行重点检查。

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](https://baike.baidu.com/item/%E5%8C%BA%E4%BD%8D%22%20%5Ct%20%22/Users/woziji/Documents%5C%5Cx/_blank)、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（下同）。对可比实例成交价格的修正或调整幅度单项不得超过10%、综合不得超过15%。

五、采用成本法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，其中成本法的权重不得高于30%，基准地价修正法的权重不得低于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）以上土地一级开发项目或棚改项目成本数据作为可比实例，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，应当参照《北京市区片基准地价因素总修正幅度表》进行修正。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表》进行修正。选择的可比实例最高与最低价格不得超过1.2倍，且修正后的比准价格也不得超过1.2倍。

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，严格遵循《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）明确的估价规则。

七、以划拨方式取得土地使用权的非住宅房屋的价值评估，应当遵循以出让方式取得土地使用权的非住宅房屋的价值评估方法及原则，其房屋价值应以出让方式取得土地使用权的房屋价值扣减政府土地出让收益。政府土地出让收益应符合北京市相关政策规定。

八、征收国家党政机关事业单位办公房屋及附属设施的，评估房屋的重置成新价，土地优先由市、区人民政府按“一事一议、等价置换”的原则统筹解决，也可通过价值评估补偿。

九、征收非住宅房屋，一般给予货币补偿。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，按照“一户一策”的原则制定产权调换方案，经属地政府批准后实施。

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和安置房进行产权调换。

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。税费按相关政策执行。

十、本通知自 月 日起实施。本通知实施之前已发布征收决定的按原规定执行。

十一、国有土地上其他搬迁非住宅项目可参照执行。