附件2

《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法（征求意见稿）》修订说明

按照市人大对规范性文件进行合法性审查时提出的修改意见，并结合我局2020年度立法工作计划安排，现针对规范性文件《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》作出如下修订说明：

一、制定文件的目的和必要性

2011年1月21日，国务院颁布实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号，简称《征收条例》），废除了原城市房屋拆迁制度，确立了政府征收体制，加强了被征收人权益保护。为贯彻落实该《征收条例》，我市于2011年9月6日出台了《关于广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施意见》（穗府〔2011〕17号，简称《实施意见》）。2014年11月，我市出台了《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府〔2014〕38号），有效期3年。2017年12月，我市出台了《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2017〕18号，下称《实施办法》），有效期5年。

两年多以来，我市积极贯彻落实《征收条例》与《实施办法》，为我市重点功能区、轨道交通及重点路桥等建设项目提供了有力的征拆政策保障。

2019年10月，市人大对《实施办法》进行合法性审查时提出修改有关资金拨付条款的意见，同时结合相关法律、法规和政策以及各区实践情况，《实施办法》部分内容已不能完全满足城市建设和房屋征收工作实际需求，需进一步完善。为此，我局草拟了《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法（征求意见稿）》（下称征求意见稿），旨在进一步规范征收工作程序和做法，为我市城市建设保驾护航。

二、主要依据和参考文件

1.国家法律法规：《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国行政强制法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》。

2.广东省广州市地方性法规:《广州市城乡规划条例》、《广州市历史文化名城保护条例》。

3.国家部委规章和政府规章：《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《广东省城镇住房保障办法》。

4.相关规范性文件：《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》、《广东省住房和城乡建设厅关于实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>有关具体问题的通知》、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》。

三、起草过程

2020年初，我局专门成立了《实施办法》修订工作小组，通过实地调研、座谈交流等形式征求各区房屋征收部门意见后形成文稿。3月-4月，我局分别向局内相关部门以及各区政府、市直相关单位征求意见。收到局外相关政府部门、单位反馈意见55条，其中已采纳意见42条，不采纳13条。共收到局内反馈意见59条，其中已采纳意见42 条，不采纳17条。

四、主要内容说明

（一）主要修订内容说明。

**1.集中规定了市房屋征收部门的具体指导措施。**

广州市国有土地上房屋征收与补偿工作按照属地管理原则，以区政府为主体，由区房屋征收部门组织实施，市房屋征收部门主要负责政策制定、统筹协调、指导监督、培训调研等工作。《实施办法》第三条、第四条、第五条等条款均有关于市房屋征收部门对区的指导措施等内容。考虑到几年来实际工作中市、区联动的具体做法，结合各区房屋征收部门普遍提出的“加强指导”的建议，为进一步加强对全市房屋征收部门的指导监督，促进全市房屋征收工作的规范和统一，此次修订将现有规定和做法进行梳理归纳，集中在同一条款予以明确。

**2.明确非住宅的征收奖励标准。**

《实施办法》将制定非住宅奖励措施的自主权赋予各区。通过近年来的实践，在政策中直接明确非住宅奖励标准，更加方便操作且符合审计工作实际要求。此次修订明确非住宅的征收奖励标准和搬迁时限奖励标准，均以住宅奖励标准为参考：非住宅征收奖励加上非住宅价值补偿不得高于同地段同类型非住宅的市场价格；非住宅搬迁时限奖励结合各区提出的以被征收非住宅房屋价值作为计算标的较为科学合理方便，并与住宅搬迁时限奖励上限“15%”保持一致，从而设置了“征收非住宅房屋的搬迁时限奖励标准应控制在被征收房屋价值的15%以内”。

**3.明确非住宅征收可以实行不同用途房屋的产权调换。**

产权调换分为两种，一种是相同用途房屋之间的产权调换，如住宅与住宅之间的产权调换；另一种是不同用途房屋之间的产权调换，如住宅与商业之间、商业与工业之间的产权调换等。《征收条例》规定被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换，但未限定产权调换必须是相同用途房屋之间，即房屋征收部门可以提供不同用途房屋之间的产权调换补偿方案，被征收人也有权利选择。一方面此做法没有违反法律、法规等政策，将选择权充分赋予被征收人；另一方面此做法灵活变通，在征收非住宅房屋特别是工业厂房时，为房屋征收部门和被征收人额外提供了一个可行的补偿方案，有助于推动征收项目的进展和进度。综上，增加市、区人民政府可以提供不同用途房屋用于产权调换的内容，但具体实操也应结合不动产登记、税费缴纳等有关规定执行。

**4.明确非住宅征收临时安置费标准**

此次修订参照住宅临时安置费的标准和做法，明确非住宅临时安置费的支付标准、支付期限等，按照市住房城乡建设局门户网站公布的所处区位同类型房屋（非住宅包括工业、商业、办公）租金参考价格作为支付标准，并结合非住宅补偿方式的不同予以给付。

**5.提高住宅搬迁费标准**

2014年公布的《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府〔2014〕38号）将住宅搬迁费的标准定为每户不低于2000元。考虑到六年来物价上涨等因素，并结合各区意见和做法，将该标准上调为每户不低于5000元。

**6.对未经产权登记的建筑的补偿标准作出调整**

将可给予补偿的未经产权登记的建筑的建设时点由1990年4月1日延长至2009年12月31日，与《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办〔2019〕5号）、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）保持一致；且不再限定为货币补偿，无论是货币补偿还是实物补偿均以等价值交换作为原则。

（二）实施后可能产生的影响及措施。

文件实施后可保障我市征收项目的政策延续性，促进我市征收工作有序开展。但因征收标准有所调整，可能会对尚未完成的征收项目产生一定的影响。文稿附则已明确正式印发前已作出征收决定的项目，继续沿用原有征收规定办理。

（三）文件实施日期说明。

文件的施行日期以市政府印发日期为准，载明有效期为5年。