

北京市规划和国土资源管理委员会
北京市发展和改革委员会
北京市财政局
北京市住房和城乡建设委员会

文件

市规划国土发〔2018〕314号

北京市规划和国土资源管理委员会
北京市发展和改革委员会 北京市财政局
北京市住房和城乡建设委员会 关于印发
《北京市土地资源整理暂行办法》的通知

各有关单位：

为落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》有关要求，

市规划国土委会同市发展改革委、市财政局、市住房城乡建设委联合制定了《北京市土地资源整理暂行办法》。经市政府同意，现予以印发，请认真组织实施。

特此通知。

附件：《北京市土地资源整理暂行办法》



北京市规划和国土资源管理委员会办公室 2018年9月12日印发

北京市土地资源整理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为深入贯彻党的十九大精神，落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》（以下简称城市总体规划），牢牢把握首都城市战略定位，以资源环境承载能力为硬约束，节约集约和合理利用土地，统筹全市土地资源的利用和保护，特制定本办法。

第二条 本办法所称土地资源整理是指在科学合理划定规划实施单元的基础上，按照统筹土地资源要素、统筹规划、统筹减量提质、统筹开发建设、统筹实施时序、统筹成本控制、统筹成本分摊、统筹资金保障的原则，在规划实施单元内统筹实施土地开发类和非土地开发类项目，全面落实城市总体规划的各项要求。

土地开发类项目主要包括土地一级开发项目、棚户区改造和环境整治项目、绿化隔离地区建设项目、工业用地前期开发项目、危旧房改造项目等涉及征地、拆迁及市政交通基础设施建设的項目。

第三条 土地资源整理工作遵循如下原则：

（一）城乡用地全覆盖原则。土地资源整理工作以规划实

施单元为基础统筹实施，包括全部建设用地和非建设用地，覆盖全市市域范围。

（二）减量提质原则。引导和鼓励优先利用存量建设用地，严格控制新增建设用地，促进城乡建设用地减量提质和集约高效利用，提升人居环境质量与人民生活品质，实现经济、社会、生态效益相统一。

（三）公益性原则。土地资源整理实施的征地、拆迁和市政交通基础设施建设等工作，是落实城市总体规划的重要途径，符合公共利益需要。

（四）“放管服”原则。按照简政放权、放管结合、优化服务的要求，土地资源整理工作的各项手续原则上由各区办理。

第四条 按照“规划引领、全域覆盖、平台统筹、分类实施”的总体要求，建立市区两级土地资源整理平台，保障城市总体规划落地。

市级土地资源整理平台由市规划国土、发展改革、财政、住房建设、交通、园林绿化、农业、水务、环保、人力社保、文物、地震等部门组成。市政府召集市级土地资源整理平台组成部门，研究政策制定、重大事项审议等工作。市级土地资源整理平台办公室设在市规划国土委。

区级土地资源整理平台由区级各相关部门和乡镇政府组成。区政府召集区级土地资源整理平台组成部门，统筹落实本行政区范围内土地资源整理实施工作。

第五条 市规划国土委负责按照城市总体规划要求指导各区实施土地资源整理工作；市发展改革委负责指导各区统筹规划实施单元内人口调控、产业发展，负责安排市级投资保障公共服务设施与市政交通基础设施同步实施等工作；市住房城乡建设委会同相关部门统筹完善房屋征收拆迁补偿政策，指导监督各区统筹制定本辖区内房屋征收拆迁补偿标准等工作；市财政局会同相关部门统筹做好土地资源整理资金保障等工作。其他市级行政主管部门按照各自职责分工负责相应工作。

各区政府是土地资源整理工作的责任主体，负责本行政区范围内土地资源整理工作规范、高效、有序开展。

第二章 土地资源整理管理

第六条 规划实施单元是以落实城市总体规划为目标，通过统筹土地资源要素、统筹开发建设、统筹实施时序、统筹成本分摊等，实现多规政策协同、多方利益协商、统筹实施规划的基本单元。

各区政府应综合考虑“一核一主一副，两轴多点一区”的功能分区、行政区划、权属边界以及道路、河流、绿地等因素科学合理确定规划实施单元。

第七条 确定规划实施单元后，各区政府应组织编制土地资源整理实施方案，对规划实施单元内的土地开发类与非土地开发类项目实施模式、实施时序、实施主体和资金筹措等进行

统筹安排。

实施方案应包含规划实施单元范围、土地资源、人口资源、产业发展目标、征地与拆迁安置补偿方案、实施模式与时序、资金筹措、市政交通基础设施与公共服务设施建设、生态保护、社会稳定风险防控等内容。

第八条 各区政府完成土地资源整理实施方案编制后，由市级土地资源整理平台各组成部门进行指导规范，提出意见并反馈各区政府。各区政府将土地资源整理实施方案修改完善后报市级土地资源整理平台办公室。

第九条 土地资源整理工作通过土地开发类项目和非土地开发类项目分类实施。本办法颁布生效前已审批的项目可按原模式继续实施，纳入规划实施单元统筹。

第十条 各区政府应严格控制土地资源整理成本。各区政府统筹制定本区开发类项目土地征收补偿政策、房屋征收和拆迁安置补偿标准、物业返还与留地安置等多元化补偿标准；非土地开发类项目按相关规定控制成本。原则上，开发类项目应实行全过程跟踪审计，确保项目安全规范运行。

第十一条 规划实施单元内实行成本统筹。开发类项目统筹分摊土地征收和房屋征收、拆迁、搬迁、腾退以及市政交通基础设施建设等开发成本。

第十二条 土地开发类项目资金来源为财政性资金及社会资本等；非土地开发类项目所需资金按照现行投资体制保障。

土地储备机构为主体项目所需资金纳入财政预算，由财政性资金全额保障。

第三章 土地资源整理实施

第十三条 土地开发类项目实施内容主要包括土地征收、房屋征收与拆迁、土地平整以及市政交通基础设施建设，达到产权清晰，完成入库或移交相关管理部门等工作。

第十四条 土地开发类项目可通过土地一级开发、棚户区改造和环境整治等多种方式具体实施，执行现行政策规定。

第十五条 按照土地一级开发方式实施的项目，新增项目原则上应由土地储备机构为主体；也可按有关程序确定由具备相应条件的企业为主体。按照其他方式实施的土地开发类项目按现行方式确定主体。

土地储备机构为主体的项目可委托企业具体实施；实施单位在具体实施过程中，须按照有关规定选取评估、拆迁服务、勘察设计、施工和监理等单位。

第十六条 项目手续原则上由各区办理。各区政府应建立协同高效审批机制，办理授权、规划用地、立项、园林、文物、水务等项目手续。根据法律法规规定需由区级以上机关批准的，按程序上报批准。

第十七条 由区政府负责组织开展成本审核与现场验收工作，并按规定开展财务竣工决算等工作。

第十八条 完成土地开发且符合《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）规定入库条件的，规划经营性用地纳入土地储备库以备供应，暂不供应的土地纳入战略储备库。

道路、场站、绿地、水域等其他用地及公共服务设施、公共空间等用地按要求移交相关部门进行管理；实施城乡建设用地减量的，组织开展减量腾退有关工作后移交相关部门进行管理。

第十九条 非土地开发类项目工作内容主要是通过开展基本农田保护、土地复垦、生态保护、林地保护、河道治理、乡村振兴和美丽乡村建设、水土保持、市政交通基础设施与公共服务设施建设等工作，实现山水林田湖草系统治理、人居环境质量提升。

第二十条 非土地开发类项目的实施方式、实施主体的确定、手续办理、项目验收等，按现行规定执行。

非土地开发类项目应优先安排，先行规划、先行实施。

第四章 监督检查

第二十一条 市级土地资源整理平台组成部门应按照各自职责对土地资源整理工作开展中落实城市总体规划、房屋征收拆迁补偿、资金筹措与使用等情况进行监督和检查。

第二十二条 土地资源整理应开展“年度体检”与“定期评估”，并纳入我市城市体检评估体系，可按照部门自评和第三

方综合评估相结合等方式进行，对土地资源整理工作进展、城乡建设用地减量、保障土地供应、成本控制、征地拆迁补偿、资金保障等情况进行“体检”和“评估”。

第五章 附 则

第二十三条 本办法自印发之日起施行，有效期五年。各区政府可结合实际情况制定实施细则。