

北京市宅基地房屋拆迁补偿规则

第一条 根据《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》(市人民政府第 124 号令)第十四条规定,制定本规则。

第二条 拆迁宅基地房屋的补偿价(以下简称房屋拆迁补偿价),按照本规则计算。

第三条 房屋拆迁补偿价,由宅基地区位补偿价、被拆迁房屋重置成新价构成;计算公式为:

房屋拆迁补偿价 = 宅基地区位补偿价 × 宅基地面积 + 被拆迁房屋重置成新价

宅基地面积按照《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》第十八条确定;宅基地区位补偿价由区县人民政府以乡镇为单位,依本规则第四条的规定确定并公布,报市国土房管局备案。

第四条 宅基地区位补偿价按下列公式计算:

$$\text{宅基地区位补偿价} = \frac{(\text{当地普通住宅指导价} - \text{房屋重置成新均价}) \times \text{户均安置面积}}{\text{户均宅基地面积}}$$

当地普通住宅指导价,由区县人民政府参照一定时间、一定区域内普通商品住宅均价、城市规划等情况综合确定。

房屋重置成新均价,是指一定时间、一定区域内的被拆迁宅基地房屋重置成新平均价,具体标准由区县人民政府按照前述区域内农村房屋建设情况在 400 ~ 700 元/平方米幅度内确定。

户均安置面积,按照 100~150 平方米控制,具体安置标准由区县人民政府根据当地农村经济发展水平、农民居住情况确定。

户均宅基地面积，原则上暂统一按 0.3 亩(200 平方米)计算。

与国有土地相邻的集体土地，其宅基地区位补偿价，可以参照《北京市城市房屋拆迁管理办法》(市人民政府令第 87 号)确定。

第五条 按照《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》第十五条规定，以经济适用住房或其他房屋定向安置被拆迁人的，依本规则计算拆迁补偿时，当地普通住宅指导价分别为经济适用住房价、定向安置房屋价。

第六条 被拆迁房屋重置成新价按照《北京市房屋估价办法》(京房地评字[1996]573 号)和《北京市住宅楼房估价技术规范》(京房地评字[1996]655 号)执行。

第七条 本规则自 2003 年 8 月 1 日起施行。