上虞区国有土地上被征收房屋补偿认定操作细则

为规范我区国有土地上房屋征收范围内房屋建筑的补偿认定工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下称“被征收人”）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（修订）》等规定，结合本区实际，制定本操作细则。

一、成立由区房屋征收部门、建设局、自然资源和规划分局、综合执法局等部门及属地乡镇（街道）组成的国有土地上房屋征收补偿认定工作小组（以下简称“房屋补偿认定小组”），对征收范围内未经登记建筑、房屋用途记载不一致、改变房屋用途等情形进行联合调查、认定和处理，并将调查、认定和处理结果以《联系单》的形式签发，《联系单》作为房屋补偿依据，认定结果应及时在房屋征收范围内向被征收人公布。

补偿认定工作应当遵循“尊重历史、实事求是、程序合法、结果公开”的原则。

二、房屋合法性认定

（一）有房屋所有权证或不动产权证书的，以房屋所有权证或不动产权证书等权属材料进行认定；

(二）未经登记的房屋，符合下列条件之一的，可参照合法建筑予以认定。

1.1984年1月5日《城市规划条例》实施前已建成并延续至今的房屋，持有以下资料之一的：

（1）地籍公布册变更登记中记载的；

（2）解放初期颁发的《土地房屋所有证》；

（3）农业税登记清册；

（4）1988年8月上虞县房产申请登记时已申报的资料；

（5）其他相关部门历史房屋认定依据。

2.1984年1月5日《城市规划条例》施行后至1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前建造的房屋，产权人能够提供下列证明材料之一的：

（1）土地权属证明或建设用地批准文件；

（2）已核发的建设（筑）许可证、建设工程规划许可证、村镇建设规划许可证或乡村建设规划许可证，并按许可范围建造的；

（3）乡镇人民政府、街道办事处建房批准文件或其他有关部门的建房批准文件。

3.1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后已领取建设工程规划许可证并按许可范围建造的房屋。

4.已经规划等行政机关处罚且补办回购等相关手续，并能提供处罚决定书等相关原始依据的。

5.因城市建设需要，有关政府部门要求房屋所有人进行移建或产权调换，具有移建或产权调换协议的。

三、房屋用途认定

以房屋所有权证或不动产权证书和权属档案（审批）记载的用途为基本依据，具体按以下办法操作：

1.有房屋所有权证或不动产权证书，且明确用途的，以现有合法房屋所有权证或不动产权证书记载的用途为准。

2.有房屋所有权证，但未明确用途且同一时点其他凭证均为合法有效的，按以下操作：

①按土地使用权证登记的用途或规划许可证记载的用途予以确认；

②规划许可证记载和土地使用权证登记的用途不一致，以规划许可证记载的用途结合竣工验收等资料予以确认；

③土地使用权证、规划许可证记载的商业办公、商业住宅、综合等多种用途的房屋，以发改、建设、自然资源和规划、乡镇（街道）等相关部门单位已出具的有效材料为证据，结合房屋现行的实际用途，由房屋补偿认定小组进行认定。

3.未经登记的房屋，以发改、建设、自然资源和规划、乡镇（街道）等相关部门单位出具的有效材料为证据，结合房屋现状，由房屋补偿认定小组进行认定。

4.在上述方法都无法判定的情况下，房屋补偿认定小组可本着尊重历史、尊重事实且充分保障被征收人权益的原则进行会议决定。

因房屋登记用途与土地登记用途不一致，补偿时需扣除因房产登记用途与土地登记用途不一致而产生的土地使用权价值差额，具体差额由房地产价格评估机构评估确定。

车库、架空层、阁楼、储藏室等附属用房不作改变用途认定。

四、房屋面积认定

被征收房屋的补偿面积按照被征收房屋可补偿认定建筑面积计算，原则上按以下操作：

1.有房屋所有权证或不动产权证书的，以房屋所有权证或不动产权证书等权属材料记载的面积结合房屋现状进行认定。

2.无房屋所有权证或不动产权证书的房屋，由房屋征收部门委托有相应资质的测绘单位测量建筑面积，同时结合相关批准文件和房屋现状由房屋补偿认定小组进行认定。

3.征收成套砖混结构住宅，同一楼梯单元相同套型房屋因建筑面积计算规则改变造成所有权证记载建筑面积各户不一致的，统一以最大一套房屋建筑面积作为补偿面积（顶层带阁楼的，阁楼面积除外）。

4.改变为商业零售用房的面积，是指实际用于营业的使用面积，不包括墙体、楼梯、过道、仓储、办公间、起居间、卫生间等非用于经营业性活动所占用的面积和公摊面积。实际营业面积由房屋征收部门委托有相应资质的测绘单位实地测量。

5.通过抬升、降低、增加楼板（地板、天花板）或原开放式阳台后封闭等对既有建筑范围内局部改动的方式而增加的阁楼、插（夹）层、封闭阳台等面积，不予补偿。

**三、认定操作程序**

（一）房屋权属资料明确且未改建、扩建或灭失（含部分灭失）的被征收房屋，由房屋补偿认定小组按照权证直接认定。

（二）房屋改变用途的，被征收人提供相关凭证依据后，向征收实施单位提出申请，并出具合法有效承诺书，经征收实施单位审核后，由征收实施单位根据申请人提供的相关凭证统一提交房屋补偿认定小组进行确认。

（三）房屋权属有争议的（包括产权争议、因继承、分割、析产、买卖、调换等引起的争议），可由公证部门进行证据保全、公证提存后由现房屋使用人、管理人先行办理代签约等手续。待产权权属明确后，按实际认定如实予以调整。

（四）房屋产权人下落不明的或暂时无法确定产权人的，征收实施单位可采取证据保全、公证提存等方式处置。

（五）房屋因司法拍卖（或买卖）等发生产权转移的，待整个区块协议生效后，可由受让方单方向税务部门申请缴纳相关税费，并在缴纳相关税费后领取相应征收补偿款。

（六）房屋补偿认定小组根据房屋征收部门收集整理的相关材料依法进行认定，形成认定结果。认定结果应当包括房屋所有权人、建筑面积、规划用途、房屋结构、土地性质及用途。房屋征收部门应将认定结果在征收范围内公布。

**四、其他事项**

本操作细则于 2024 年 月 日发布，并于发布之日起施行，本操作细则施行前作出房屋征收决定的项目，仍按原规定办理。本操作细则未明确的事项按国家、省、市国有土地上房屋征收的相关规定执行。