

枣庄市国有土地上征收房屋认定处理办法

(征求意见稿)

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收房屋所有人的合法权益，切实做好国有土地上征收房屋的调查、认定和处理工作，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内，对依法确定的征收范围内未经登记或未办理变更登记的房屋的建筑面积、性质等进行调查、认定和处理，适用本办法。

第三条 被征收房屋的认定和处理工作，由市、区（市）政府组织自然资源和规划、住房城乡建设、被征收房屋所在地镇政府（街道办事处）和居民委员会等部门单位，按照本办法的规定和职责分工共同做好认定工作。

第四条 房屋征收部门应当在房屋征收范围确定后，组织有关部门单位对被征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况查阅档案和入户调查，相关单位和被征收人应予以配合。

第五条 房屋征收范围内未经权属登记的房屋，各有关部门应在房屋征收决定前根据相关规定结合房屋调查情况，分别作出认定处理，并出具法律文书。

(一) 区(市)自然资源部门根据土地使用权文件或街道(镇)、居民居委会出具的有效证明和宗地四至范围清晰、邻界无争议的证明，结合实际调查情况作出合法土地权属、面积、性质的认定和合法房屋面积、性质及违法房屋面积和超过批准期限的临时建筑面积的认定。

(二) 区(市)不动产登记机构依据自然资源部门出具的土地和房屋权属、面积、性质的认定，结合实际情况，按照《不动产登记暂行条例》规定的要件、程序，由当事人申请办理。

房屋征收部门应将房屋的认定和处理结果在房屋征收范围内公示，公示期不得少于7日。对认定和处理结果有异议的，市、区(市)人民政府应积极组织有关部门及时进行复核、处理。

第六条 被征收房屋的登记面积与实际测量面积有误差时，在未翻建、改建、扩建的情况下，以实际测量面积为准；与房屋一体建成但遗漏登记的檐廊及楼梯，按实际情况由不动产登记机构给予认定。

第七条 取得建筑工程规划许可证未办理房屋所有权证变更登记的翻建、改建、扩建房屋，按规划批准的建筑面积

和性质给予认定；未取得建筑工程规划许可证的，按原房屋所有权证记载的建筑面积和性质，以实际结构予以认定。

第八条 被征收人持有有效土地使用权证明文件和建筑工程规划许可证，并已建成但未办理初始登记的，按实际批准的建筑面积和性质给予认定。

第九条 被征收房屋已建成，被征收人持有原乡镇人民政府在1996年1月1日前颁发《私房准建证》和有效土地使用权批准文件，经核实无误后，按实际批准的建筑面积、性质给予认定。

第十条 被征收房屋认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

第十一条 单位房屋产权的认定参照本办法执行，房改房屋面积的认定按房改政策的规定执行。

第十二条 本办法未尽事宜，按照国家、省、市相关规定予以认定处理。

第十三条 各区（市）人民政府根据本办法，结合当地实际，制定实施细则。

第十四条 本办法自发布之日起施行，有效期为五年。原《枣庄市国有土地上征收房屋认定处理办法》（枣政办发〔2015〕16号）同时废止。