库尔勒市房屋征收核实认定办法

第一条 为维护公共利益、保障当事人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》等有关法律法规，结合库尔勒市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于库尔勒市行政区域房屋征收范围内开展房屋征收认定工作。征收核实认定工作由市人民政府负责，市住房和城乡建设管理局、市自然资源局、市房屋征收与补偿管理办公室等部门按照各自职能做好相关工作。

第三条 征收范围内建筑及附着物的合法性，按照下列方式进行认定：

（一）在土地管理和城乡规划相关法律法规施行前建成的未经登记建筑，有下列情形之一的，经认定可视为合法建筑。

1.1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前已建成并延续至今的未经登记建筑；

2.1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前已建成且已取得合法土地使用手续并延续至今的未经登记建筑；

3.1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前已建成且已取得合法土地使用手续并延续至今的未经登记农村村民住宅。

上述未经登记建筑建成时间，以该建筑最接近该时点的基础地形图或其航摄影像结合“全国第二次土地大调查”影像成果作为认定参考依据。

（二）因历史原因审批手续不完整的未经登记建筑，建筑物未超出已取得许可要求，经核实后认定为合法建筑：

（三）已取得临时建设工程规划许可证或临时建设用地规划许可证，且未超出许可期限的建筑，认定为临时许可建筑。

第四条 市人民政府在作出房屋征收决定前，由市征收部门组织相关单位对拟征收范围内的房屋组织调查，包括土地使用权属和建筑物的权属、位置、用途、建筑面积、建筑结构等情况，委托相关单位进行测绘评估等。

第五条 市征收部门组织相关单位入户调查收集资料后，由市自然资源局、市住房和城乡建设局依据第三条内容对资料齐全的，共同对坐落、面积、用途、土地权属、建造年份、结构等情况进行核查认定，重大、疑难或争议较大的事项，采取会审等方式集体讨论决定，联合作出认定决定。

第六条 政府有关部门对房屋进行调查登记或者核实认定应当出具书面结果，送达被征收人。

第七条 被征收人对调查登记或者核实认定结果有异议的，可以向出具书面结果的部门申请复核，逾期未提出的，视为无异议。

第八条 出具书面结果的部门在收到异议申请后，按照第五条组织相关部门复核，异议成立的，有关部门应当予以纠正。

第九条 以上未明确或在房屋征收核实认定工作中出现的疑难问题，相关职能部门在各自职责范围内，互相配合，由市人民政府指定的征收项目负责具体征收工作的部门形成处置方案，报市人民政府研究决定。

第十条 未经登记建筑权利人应当对其提供的证明材料和相关事项陈述的真实性负责。

本办法所称征收部门是市人民政府指定的征收项目负责具体征收工作的部门。

第十一条  本办法自2025年 月 日起施行。

附：1、库尔勒市房屋、土地征收入户调查表

2、库尔勒市房屋、土地征收认定决定书

**“房屋征收”入户调查表**

**调查日期： 年 月 日**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **征收编号** |  | **被征收人****姓 名** |  | **土地(房屋)坐 落** |  |
| **联系电话** |  | **身份证号码** |  |
| **房屋建造时 间** |  | **有产权的建筑共几层** |  | **备注:** |
| **产权证****信息** | 土地登记证号： | **“证、地、房”名称不符的原 因** | □被征收人系产权人的 ；□被征收人系产权人 的分户；□被征收人系购买产权人的产权；□ 。 |
| 使用权人： |
| 登记面积： ㎡( 亩) |
| 记载的土地用途： |
| 发证时间： 年 月 日 |
| 其他产权： |
| **院****落****及****房****屋****草****图** | **↑北**  |
| 注:草图中的房屋编号与“房屋用途、结构”的编号相对应,不得随意涂改。 |
| **房屋用途、结构** | 住宅□ 附属房□ 过道□ 厕所□ □ | 砖混□ 砖木□ 土木□ □ |
| 住宅□ 附属房□ 过道□ 厕所□ □ | 砖混□ 砖木□ 土木□ □ |
| 住宅□ 附属房□ 过道□ 厕所□ □ | 砖混□ 砖木□ 土木□ □ |
| 住宅□ 附属房□ 过道□ 厕所□ □ | 砖混□ 砖木□ 土木□ □ |
| 住宅□ 附属房□ 过道□ 厕所□ □ | 砖混□ 砖木□ 土木□ □ |
| 住宅□ 附属房□ 过道□ 厕所□ □ | 砖混□ 砖木□ 土木□ □ |
| 住宅□ 附属房□ 过道□ 厕所□ □ | 砖混□ 砖木□ 土木□ □ |
| 住宅□ 附属房□ 过道□ 厕所□ □ | 砖混□ 砖木□ 土木□ □ |
| **入户工作人员签名** | 姓名 |  | 单位 |  | 姓名 |  | 单位 |  |
| 姓名 |  | 单位 |  | 姓名 |  | 单位 |  |
| 姓名 |  | 单位 |  | 姓名 |  | 单位 |  |
| 姓名 |  | 单位 |  | 姓名 |  | 单位 |  |

被征收人同意以此次测绘仪器实测和房屋核实认定的面积为准。

被征收人签字对以上所述进行确认：

**“房屋征收”核实认定结果决定书**

 房屋征收编号:

一、被征收的房屋(土地)所在地: 。

二、被征收人(认定为获得征收补偿权利人) ,被征

收的建筑总面积: ㎡, 被征收的土地总面积: ㎡;被征收

的建筑共 层,建造年代 。

三、房屋登记 □无 □有;产权人 ,证号 ,

登记面积 ㎡,房屋结构 ,设定用途 ,房屋登记共 层,登记日期 ;经实测后的房屋面积 ㎡,结构 。

住建部门认定结果和建议: 。

四、土地登记 □无 □有;土地使用权人 ,

证号 ,登记面积 ㎡(折合 亩),土地用途 ,

使用权类型 ,登记日期 。

规划许可手续 □无 □有;用地单位 ,用地项目

名称 ,用地性质 ,建设规模 ,

用地面积 ㎡,证号 ,发证日期 。

自然资源部门认定结果和建议: 。

五、备注栏: 。

六、认定结果：

1、建筑面积: ㎡,建筑结构: ,房屋用途: ;

2、建筑面积: ㎡,建筑结构: ,房屋用途: ;

3、建筑面积: ㎡,建筑结构: ,房屋用途: ;

4、建筑面积: ㎡,建筑结构: ,房屋用途: ;

5、建筑面积: ㎡,建筑结构: ,房屋用途: ;

6、建筑面积: ㎡,建筑结构: ,房屋用途: ;

7、建筑面积: ㎡,建筑结构: ,房屋用途: ;

8、建筑面积: ㎡,建筑结构: ,房屋用途: 。

七、对规划实施尚未造成影响、不可消除的建筑:建筑面积 ㎡,

建筑结构 ,用途 。

八、当事人对此认定结果有异议的,应当在7个工作日内向市房屋征收与补偿管理办公室提出异议申请，说明理由，提供佐证及提交书面《异议书》，市房屋征收与补偿管理办公室在15日内进行复核并进行答复。

市自然资源局（印章） 市住建局（印章）

年 月 日 年 月 日

**房屋认定及征收依据：**

1、合法建筑按照《土地管理法》第四十七条、《自治区实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法》第十一条（一）、（三）项规定；
 2、依法拆除、没收的建筑和对规划实施尚未造成不可消除的影响的建筑，按照《土地管理法》、《自治区实施<城乡规划法>办法》和《自治区实施城乡规划行政处罚和强制措施规定》（新建发[2009]12号）认定；
 3、未办理登记，是指房屋建成后或者批准的临时建筑未申请办理房屋初始登记的情形，按照《土地管理法》、《自治区实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》第十一条（一）、（三）认定；与登记不符，是指房产转移后未申请办理房屋转移登记的情形，按照第十一条（五）、（六）认定；
 4、改变用途的建筑，是指第十一条（四）项将住宅改为商业经营性用房的情形、自己经营或者出租给他人经营，均认定产权人为被征收人；
 5、此认定书由市征收部门依照相关法律、法规和规章送达。