

统一编号：ZJKC63-2021-0003

丽水市自然资源和规划局 文件

丽水市土地和房屋征收研究指导中心

丽自然资规发〔2021〕30号

丽水市自然资源和规划局 丽水市土地和房屋 征收研究指导中心关于印发《丽水市市区房屋 征收监测认定办法》的通知

莲都区政府、市政府有关部门：

现将《丽水市中心城区房屋征收监测认定办法》印发给你们，
请结合实际，认真抓好贯彻落实。

丽水市自然资源和规划局 丽水市土地和房屋征收研究指导中心

2021年6月18日

丽水市市区房屋征收监测认定办法

第一条 为规范丽水市市区被征收房屋的监测认定工作，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省房屋建筑面积测算实施细则》《丽水市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》《丽水市市区征收集体所有土地上房屋补偿管理办法》等法律、法规、政策规定，结合本市中心城区实际，制定本办法。

第二条 丽水市中心城区拟征收范围房屋未经产权登记或有错登、漏登等其他需复核认定情形的，适用本办法。

第三条 房屋监测认定应当遵循依法依规、公平公正，实事求是、阳光公开的原则。

第四条 丽水市中心城区房屋征收监测认定工作的具体实施由丽水市政府土地和房屋征收研究指导中心负责，丽水市政府土地和房屋征收研究指导中心根据工作需要成立若干房屋征收监测认定工作小组。

第五条 房屋征收监测认定的具体规定：

（一）集体土地上房屋已办理土地使用权证但未办理房产证的，按土地使用权证证载产权人认定房屋产权人。

（二）1982年2月13日国务院《村镇建房用地管理条例》颁布施行前占地建房屋且至今未改、扩建或翻建的，经查证属实

的，确认为合法用地，面积、用途、结构按实际认定；1984年1月5日国务院《城市规划条例》颁布施行前建造的房屋且至今未改、扩建或翻建的，经查证属实的，确认为合法建筑，面积、用途、结构按实际认定。倒塌后重修或未经审批进行拆、改、扩建的，经现场勘测在地形图上有标注或能提供相关权属资料的，按历史性房屋结合地形图测算的面积、标注的用途、结构进行认定，如地形图标注为简易结构或猪栏、牛栏、灰铺、仓库、牲等内容按生产用房认定。

（三）1999年1月1日修订后的《中华人民共和国土地管理法》施行前，经国土、建设、规划等政府部门或乡镇人民政府审批，但未注明建筑占地面积、建筑层次、建筑面积、用途的房屋，通过实地勘测属于一体建造的，房屋建筑占地面积按实际占地面积认定；建筑层次认定标准为：如房屋建造时所在村或区块有建设规划层次，则按规划的层次认定；如房屋建造时所在村或区块无建设规划层次，按三层（含三层）以下建筑面积认定。楼顶单独楼梯间（俗称“炮楼”）和因地势高底差或防洪需要一楼地面下形成的基础架空层属于房屋使用功能构件不予认定。

（四）因历史上原因在产权证或登记底档中用途载明为“附属用房”、“杂间”的按以下方法认定：

1、查地形图标注为“木”或“砖”的，且经现场踏勘符合住宅条件的（即檐口高度达到2.2M、有门窗设施、实际住人或作厨房使用），结合有关材料，给予认定为住宅；

2、查地形图标注为简易结构或猪栏、牛栏、灰铺、仓库、牲等内容，属于集体土地上房屋给予认定为生产用房；属于国有土地上房屋给予认定为柴间用房。

（五）个人历史房屋产权初始登记时，部分房屋未铺设木楼板，产权登记后房屋征收公告发布前铺设木楼板而增加的建筑面积，且房屋整体结构、建筑外部轮廓线及主体结构未改变的，按实测建筑面积认定。

（六）历史房屋实测建筑面积超过产权登记面积的，且房屋整体结构、建筑外部轮廓线及主体结构未改变的，按实测面积认定。经审批（或办证）后，属整体建造且建成（或办证）后未作改动过的房屋，实际测量建筑占地面积与审批（或办证）建筑占地面积误差在 3 m^2 或3%以下（含 3 m^2 ）的，由房屋监测小组直接予以认定，建筑面积按审批（或办证）层次认定（挑阳台面积另计）。实际测量建筑占地面积超审批（或办证）建筑占地面积 3 m^2 或3%以上的，整体由“两违”处置组处置。

（七）2002年7月1日《丽水市城市房屋权属登记管理办法》发布前已经按1.7米层高标准测量办理房产证的部分面积要求复测时，房屋主体结构未改变的，仍然按1.7米层高标准给予测量认定。除此之外一律按2.2米层高标准予以测量认定。

（八）已登记发证的房屋未经审批擅自拆改建或修缮的，按原产权面积、原结构和原用途给予认定。经审批拆改建的，按审批面积、结构和用途给予认定，但拆改建或危房修缮批文中注

明“今后如遇拆迁，按原面积、原结构补偿”的，按原产权面积、现结构给予认定；

(九)已办理土地证未办理房产证的二层其它结构坡屋顶房屋未经审批擅自拆改建(修缮)或因不可抗力造成房屋损毁后未经审批恢复重建造成无法还原第二层可登记建筑面积的，按第一层合法建筑占地面积的三分之二认定第二层建筑面积。

(十)因不可抗力造成房屋损毁后恢复重建，未补办恢复重建审批手续，但产权人能提供相关证明材料的，按原建筑面积、用途、现结构认定。

(十一)可证明为知青房的房屋，实际用途确为住宅的，在提供真实知青居住证明材料并由被征收村村民委员会及乡镇(街道)证明后，知青房可认定为住宅；已办理产权证的但证载用途为非住宅用房的，在提供上述合法证明材料后，用途可予以认定为住宅。

(十二)房屋改变为商业用途的具体规定：

1、1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变用途为商业用途并延续使用(注：每年均持有合法有效营业执照等行政机关证明的视同为延续使用)，且持有合法有效的营业执照等行政机关证明的，根据房屋所有权人的申请，按改变后的商业用途认定。

2、1990年4月1日以后征收公告发布前两年改变用途为商业用途并延续使用的(注：每年均持有合法有效营业执照等行政

机关证明的视同为延续使用），凭合法有效的营业执照等资料，按原法定用途补偿安置后，根据房屋所有权人的申请，按“住改店或非改店”认定。

3、房屋改变用途为商业用房的面积按临街（路）第一层用于经营的第一自然间的合法建筑面积结合实际经营情况给予认定。

第一自然间保持建造房屋时的原设计格局未变的，房产证证载附图或房屋建设工程许可证附图所标示的第一自然间明确的，按第一自然间合法建筑面积扣除储藏室、仓库、楼梯间、卫生间面积后认定；

第一自然间已改变建造房屋时的原设计格局无法确定第一自然间面积的，按现营业合法建筑面积扣除储藏室、仓库、楼梯间、卫生间面积后的 60%认定。

4、以下情形不予认定：经处罚后保留使用的房屋用于商业用途并延续使用的；宾馆的值班室和餐厅；网店等互联网电商虚拟商店用房；实际营业地点与持有合法有效营业执照等行政机关证明营业地点不相符的；持有合法有效营业执照等行政机关证明，但实际未经营的。

第六条 房屋征收监测认定的程序。

列入征收范围的房屋产权人提出书面认定申请，经所在村民委员会或社区签署意见后报莲都区土地和房屋征收工作指

导中心，由莲都区土地和房屋征收工作指导中心提交各房屋监测认定小组进行认定。特殊情况下可由相关机构提出认定申请。

房屋监测认定小组现场踏勘后，集体研究拟定认定意见，加盖丽水市自然资源和规划局公章后将拟认定意见在征收范围进行公示，公示期为 3 个工作日。各房屋产权人及利害关系人，依法享有陈述和申辩的权利，可在公示之日起三日内提出，逾期不提出的视为放弃权利；公示结果无异议、举报或者异议、举报事实不成立的，由丽水市政府土地和房屋征收研究指导中心负责起草会议纪要，由负责人签署意见后加盖丽水市自然资源和规划局公章，并将正式认定结果在征收范围进行公示，公示期限三天，各房屋产权人及利害关系人如对以上内容不服的，可在公示期限届满三日起六十日内向丽水市人民政府申请行政复议或六个月内向人民法院提起行政诉讼。

第七条 房屋监测正式认定结果公布以后，各房屋征收监测认定工作小组应及时收集保存认定过程形成的相关材料证据及认定公示等流程形成的各种文书资料，按照《丽水市自然资源和规划局档案管理办法》的要求一户一档进行整理及装订，在项目结束之后 6 个月内由丽水市政府土地和房屋征收研究指导中心汇总后统一提交市自然资源和规划局档案馆归档保管。

第八条 申请人或有关部门及其工作人员有隐瞒事实、提供虚假材料等原因造成房屋监测认定结果错误的，经查实后由监测认定小组提出撤销房屋监测认定结果的建议，丽水市自然资源和

规划局依法依规撤销房屋监测认定结果；申请人已获得相关补偿或安置的，应依法追回其不当得利，并对有关部门及其工作人员依法依规追究责任。申请人或有关部门及其工作人员构成犯罪的，移交有关部门依法追究刑事责任。

第九条 丽水市莲都区其他区域（含丽水经济技术开发区）可以参照执行本办法。

第十条 本办法有效期为五年，自 2021 年 8 月 1 日起施行。
《丽水市市区房屋征收监测认定暂行办法》（丽土资发〔2018〕59 号）同时废止。