

主动公开

上海市浦东新区川沙新镇人民政府

浦川新府〔2023〕114号

签发人：沈敏

关于印发《浦东新区川沙新镇征收集体土地 房屋补偿可申请建房人口和面积认定 操作办法》的通知

各相关单位：

为进一步加强征收集体土地房屋补偿行为，规范可申请建房人口和面积认定工作，根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》《上海市农村村民住房建设管理办法》等相关文件规定，结合川沙新镇实际情况，制定《浦东新区川沙新镇征收集体土地房屋补偿可申请建房人口和面积认定操作办法》。经镇党委、政府研究同意，现印发《浦东新区川沙新镇征收集体土地房屋补偿可申请建房人口和面积认定操作办法》。

特此通知。

附件：浦东新区川沙新镇征收集体土地房屋补偿可申请建房
人口和面积认定操作办法

浦东新区川沙新镇人民政府
2023 年 5 月 18 日

浦东新区川沙新镇人民政府办公室
核稿：唐坚刚

2023 年 5 月 18 日印
(共印 6 份)

浦东新区川沙新镇征收集体土地房屋补偿可申请建房人口 和面积认定操作办法

为进一步加强征收集体土地房屋补偿行为，规范可申请建房人口和面积认定工作，根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》、《上海市农村村民住房建设管理办法》等相关文件规定，结合川沙新镇实际情况，制定本操作办法。

一、可申请建房人口认定时点

征收项目认定时点为征收土地预公告（拟征地公告）发布之日；已征未拆地块的认定时点为征地房屋补偿方案公告发布之日。

二、可申请建房人口的认定条件

（一）可以认定人口的条件：

在征收范围内持有合法有效的宅基地使用证、房地产权证（不动产权证）或者建房批准文件的被征收户，该户中在人口认定时点具有征收范围内常住户口，且符合农村村民住房建设申请条件的农村集体经济组织成员，及其户口在册的配偶、子女；

户口暂时迁出的现役军人、武警、在校学生、服刑的人员。

（二）符合下列情形之一的，可以予以照顾认定：

1、父母一方属于征收范围内的认定人口，其因就学等原因户口不在征收范围（但在本市范围）的未成年婚生子女；

2、父母一方属于宅基地立基人口，其报出生在被征收房屋且人口认定时点户口在册的婚生子女；

3、父母双方均非被征收房屋宅基地立基建房人口，但其中一方或双方在征收项目可建房人口认定时点符合上海市人民政府令第16号《上海市农村村民住房建设管理办法》规定的建房申请条件，即具有土地承包经营权，属农业户口且户口、生产生活在本村，若无其他不予认定情形，其子女应认定为可建房人口。

4、征收范围内认定人口的户口不在册配偶（因政策因素无法迁入户籍的配偶）；

对因婚姻关系照顾认定的人口，应同时满足以下要求：①在人口面积认定时点前已领取《结婚证》，且人口认定公示无异议。②在补偿中应将所有认定人口

姓名列入补偿协议书、配套商品房供应单（五联单）、购房合同。③安置房屋在房地产初始登记中，所有认定人口不得放弃或者减少安置份额。

5、因婚嫁迁出后又迁回征收范围的宅基地立基人口。

（三）不予认定人口

虽符合本口径第一条至第二条规定，但有下列情形之一的，无论其户籍在册与否，均不作为安置人口：

1、在本市他处享受过农村村民建房的，不予认定。但随父母确权立基或仅参与批建厨、卫、院墙等功能性建筑等的除外；

2、在本市他处享受过福利分房的本人及配偶；

福利分房，包括本市他处拥有公有住房使用权、已购公有住房、将已购公有住房出售、公有住房承租权差价交换等任何形式的住房实物分配或住房货币补贴。

3、在本市他处享受过房屋征收（拆迁）补偿安置的，具体情形包括但不限于：

（1）在征收（拆迁）协议及安置房相应的配套商品房供应单、人口面积认定等资料中记载为被拆迁人、被补偿人、安置人口、被征收人或者公有住房承租人、同住人等的或者初始登记于征收（拆迁）补偿安置房产证上的；

（2）在征收（拆迁）当时已作为增计人口享受安置份额的，如照顾增计、大龄未婚、配偶、未出生子女份额等。

4、征收范围内非配偶、父母、子女关系迁入的，如空挂人口、倒流人口、寄放人口；

5、因婚嫁迁出后又迁回征收范围，虽属于宅基地立基人，但自愿放弃原法定应得婚姻房产权利的；

6、征收范围内认定人口离婚后再婚的，其再婚配偶因合法婚姻实际居住在征收范围内至人口认定时点少于3年（再婚后与认定人口有婚生子女的除外）；其再婚配偶因合法婚姻实际居住在征收范围内至人口认定时点虽满3年，但自愿放弃原法定应得婚姻房产权利的；

7、征收范围内农村集体经济组织成员因婚姻关系形成的非婚非亲生子女，但收养时为未成年且具有合法有效收养手续的除外；

8、征收范围内农村集体经济组织成员将原有住房出售、赠与他人的；

9、通过买入、遗产继承、赠与、析产等方式获得征收范围内房屋的；

10、被补偿房屋为共有产的，如宅基地使用人或房屋所有人已故的遗产房、共有老客堂等；

11、任何形式的怀孕证明；

12、婚姻关系明显违反公序良俗的，如近姻亲之间结婚等；

13、父母双方均非被征收房屋宅基地立基或建房人口，且不符合上海市人民政府令第 16 号《上海市农村村民住房建设管理办法》规定的建房申请条件的，子女不应认定为可建房人口；

14、被补偿人在人口面积认定时点时，在征收范围内外均有宅基地房屋的，且未在本次征收中一并补偿的，该户人口不予认定；

15、外籍、境外人员；

16、法规、政策等有关规定禁止的其他情形。

三、认定人口的计数标准

征收范围内符合人口认定条件的被补偿户家庭中，经核定为认定人口或照顾认定人口的，每个人口按 1 人计算。

人口认定时点，有下列情况的，按下列方式计算人数：

（一）征收范围内农村集体经济组织成员本人经认定为初婚未育家庭的，该家庭可以照顾增加计算 1 人；

（二）经认定为独生子女家庭的，该家庭的未初婚且未育的独生子女，按 2 人计算；

（三）经认定为多子女家庭的，可以家庭为单位照顾增加计算 1 人；对多子女家庭中符合人口认定条件的达到婚龄未初婚且未育的子女，该子女可以照顾增加计算 1 人，但家庭子女均已照顾增计的，该家庭不再享受以家庭为单位的多子女照顾增计。

四、面积认定

征地房屋补偿中，被补偿房屋的建筑面积，以合法有效的宅基地使用证、房地产权证（不动产权证）或者建房批准文件的记载为准。对于一处宅基地多次批准建房的，按“后证覆盖前证”原则，以最终认定的面积为准。

（一）经认定为可申请建房的人口，其可建建筑面积计算标准为，农业户口：

45 平方米/人，非农业户口：30 平方米/人。

（二）房屋出售的建筑面积认定，应当按照出售后的剩余合法有效建筑面积认定；房屋赠与、析产前建筑面积合并认定。

（三）对于利用自有宅基地房屋从事生产经营活动的房屋面积，仍应当作为居住房屋面积认定。

（四）虽经建房批准，但超过本市农村村民住房建设标准的建筑面积，由各街道办事处、镇人民政府认定，并按照《上海市征收集体土地房屋补偿规定》有关条款规定执行。

五、可申请建房人口和面积认定中农业和非农业户口的界定

（一）可申请建房人口认定时点之日，认定人口的户籍记载为农业或征地农转非的，可认定本人为农业户口。

（二）认定人口在宅基地立基建房文件记载为农民的，可认定为农业户口；有多次立基建房的，以征地前最后一次立基建房文件上的记载为准。

（三）认定人口中户口暂时迁出的现役军人、武警、在校学生、服刑等情形，迁出前户口性质为农业的，可认定本人为农业户口。

（四）根据上述“（一）～（三）”条认定为农业户口的认定人口，其配偶（须为认定人口）虽户籍或立基建房记载为非农业户口的，可照顾按农业户口计。

（五）根据上述“（一）～（三）”条未认定为农业户口的认定人口，若其父母其中一人在可申请建房人口认定时点的户籍记载性质为当地农业户口或征地农转非的，可照顾按农业户口计。但该认定人口在立基建房文件中已明确记载为非农业户口的除外。

（六）在征地后再次批建房屋的，申请批建人员在批建报告中已明确记载户籍为居民、征地农转非等，或虽未在批建报告中记载户籍性质，但人员在批建当时实际户籍性质已为非农的，应按居民标准认定可建房面积。

（七）立基人建房时户籍性质均为居民的，可以按照居民标准照顾认定该户户籍未曾迁移的立基人及其配偶。照顾认定人口应当同时符合本文的有关规定。

（八）父母双方均非本次征收安置人口，依据本操作办法第二条（二）2、之规定被照顾认定的子女，应认定为居民。

六、农村集体经济组织成员的界定

本操作办法所指农村集体经济组织成员，需同时满足以下条件：

（一）在土地承包经营权证、集体资产分红证明或镇保协议等资料上明确记载属于农村集体经济组织成员的；

（二）通过官方查询社保信息系统，经查确认非属公务员、事业单位、国有企业、国有控股企业等由财政供养人员（包括在职及离退休人员）的；

（三）经所属村集体经济组织、村民代表集体确认，且经所属街道、镇党委会议决策确认属于农村集体经济组织成员的；

（四）在征地范围内公示无异议的。

七、认定程序

（一）提出申请。征收补偿范围内的被补偿人按户提出申请，并如实提供家庭成员户口簿、身份证、结婚证、产权凭证及与人口和面积认定相关的其他申报资料，征收事务所受理并调查核实相关申报资料，对需要进行认定的人口和面积填写相应的表格，由征收事务所基地负责人签字确认并盖章。

（二）初审复核。村（居）委对相关资料进行初审复核并提出初审意见，由村（居）委主要负责人签字确认盖章，并报川沙新镇房屋征收人口面积认定小组进行审核，相关资料需要进一步核实的，由川沙新镇人口面积认定小组进行查证。

（三）审核认定。川沙新镇人口面积认定小组人员审核资料，并签字确认后，由川沙新镇人口面积认定小组集体讨论，形成人口和面积认定意见，报经新镇核定并加盖川沙新镇人民政府公章确认，再报新区房屋征收中心确认。

（四）结果公示。在征收补偿范围内公示人口和面积认定结果，时间不少于7日，对人口和面积认定结果有异议的，由川沙新镇人口面积认定小组进行复核，并将复核结果再次公示，复核结果在征收范围内公示时间不少于7日。

（五）组织签约。公示期间无异议，征收事务所根据认定结果与被补偿人协商签订《上海市征收集体土地居住房屋补偿协议》。

浦东新区川沙新镇人民政府

年 月 日