

高东镇竹园污水处理厂四期红线外地块 1 土地储备（沪通铁路带拆）项目集体土地房屋补偿可申请建房人口和面积认定操作口径

为进一步加强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》等相关规定，结合高东镇实际情况，制定本操作口径。

一、认定时点

本项目认定时点为沪通铁路上海北至四团段（不含上海东站核心区）及陆家浜联络线工程项目拟征地公告日期，即 2021 年 5 月 30 日。

二、人口认定

（一）可以认定人口的条件

在本项目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安置户，该户中在人口认定时点具有本项目范围内常住户口，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、服刑的人员或者自然增长随父母的非农子女。

（二）符合下列情形之一的，可以予以照顾认定：

1、父母一方属于本项目范围内的认定人口，其因就学等原因户口不在本项目范围（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，其报出生在被置换房屋且人口认定时点户口在册的婚生子女；

3、本项目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。

4、因婚嫁户口迁出后又迁回本项目范围的宅基地立基人口。

5、立基人立基时户籍性质均为居民的,可以照顾认定该户户籍未曾迁出的立基人及其配偶。照顾认定配偶的应同时符合本基地人口和面积认定操作口径的相关规定。

6、2020年12月31日至2021年5月30日期间去世且符合认定标准的人员。

(三) 不予认定人口

虽符合本口径第一至第二条规定,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;
- 2、在本市他处享受过福利分房的;

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;

4、本项目范围内非配偶、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本项目范围,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、本项目范围内认定人口再婚的,其再婚配偶因合法婚姻

实际居住在本项目范围内至人口认定时点少于三年(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本项目范围内至人口认定时点虽满三年,但自愿放弃原法定应得婚姻房产权利的;

7、本项目范围内认定人口因婚姻关系形成的非婚生子女(即非该成员的亲生子女),但非婚亲生子女除外;

8、本项目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、析产等方式获得本项目范围内房屋的;

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、外籍、境外人员;

14、政策法规等有关规定禁止的其他情形。

(四) 认定人口的计数标准

本项目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,有下列情形的,按下列方式计算人数:

1、本项目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;

2、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;

3、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。

三、面积认定

房屋补偿中，被补偿房屋的建筑面积，以合法有效的房地产权证（不动产权证）、农村宅基地使用证或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 m²/人，非农业户口 30 m²/人。

（二）房屋出售的建筑面积认定，按照出售后的剩余合法有效建筑面积认定；房屋赠与、析产的建筑面积认定，按照赠与、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，仍作为居住房屋面积认定。

四、农业户口和非农业户口的认定

经认定为可申请建房的人口，其可建建筑面积计算时，农业和非农业户口的界定以户口簿记载为依据。

有下列情形之一的，可建房面积可以按农业户口标准予以照顾计算：

（一）宅基地立基为农业户口，本项目范围内农村集体经济组织成员因集体土地征用户籍已转为非农业户口；

（二）认定人口中有在宅基地立基后享受过本项目范围内农村集体经济组织撤制分配待遇的；

（三）户口暂时迁出的现役军人、武警、在校学生、服刑等符合可申请建房人口条件的人员，迁出前户口性质为农业户口的；

（四）自理口粮户等响应特定时期国家号召形成的特殊户口。

五、认定程序

（一）提出申请。本项目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，并报镇房屋征收可申请建房人口和面积认定工作小组进行审核，相关资料需要进一步核实的，由镇人口面积认定小组组织进行查证。

（三）审核认定。镇人口面积认定小组人员审核资料，并签字确认后，由镇人口面积认定小组集体讨论，形成人口和面积认定意见，报经镇政府同意并加盖镇人民政府公章予以确认。

（四）结果公示。在本项目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，由镇人口面积认定小组进行复核，并报镇政府核定将复核结果再次公示，复核结果在本项目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《高东镇竹园污水处理厂四期红线外地块1土地储备（沪通铁路带拆）项目集体土地房屋补偿协议》。

高东镇人民政府

2022年1月7日