

# 大竹县集体土地上房屋拆迁面积 认定办法（试行）

**第一条** 为了规范大竹县县域内集体土地上房屋拆迁面积认定工作，维护农村集体经济组织、村民和其他权利人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《达州市征地拆迁补偿安置办法》等有关法律法规规章和上级规范性文件，结合本县实际，制定本认定办法。

**第二条** 在本县行政区域内因征收集体所有土地而拆迁房屋及其附属设施，并对被拆迁房屋面积认定的，适用本认定办法。

**第三条** 集体土地上被拆迁房屋面积认定，应当遵循依法管理、合理补偿、尊重历史、妥善安置的原则，并符合土地利用总体规划、城市规划、村庄和乡镇规划，有利于土地集约和节约利用。

**第四条** 本认定办法所称的拆迁机构是指县人民政府设立的实施集体所有土地上房屋拆迁工作的机构，即县房屋征收与补偿中心。

本认定办法所称的拆迁实施机构是指各乡镇人民政府、街道办事处。

本认定办法所称的被拆迁人是指被拆迁房屋及其附属设施的所有权人或权利人。

拆迁安置补偿方案由拆迁实施机构拟定并经拆迁机构批复后实施。

**第五条** 县发改、财政、公安、自然资源、住建、农业农村、市场监管、人社、民政、卫健、综合执法等行政管理部门，应当按照各自职责，协同做好集体土地上房屋拆迁管理工作。

**第六条** 拆迁机构和拆迁实施机构共同对房屋和建（构）筑物面积按以下方式认定后给予补偿：

（一）认定原则：

1. 持有不动产权证（房屋产权证、集体建设用地使用证）的以产权证载明的建筑面积为准，但实际建筑面积小于载明的建筑面积的，以实际建筑面积为准；

2. 持有乡村规划许可证、宅基地批准文件并载明了建筑面积的，以载明的建筑面积为准，但实际建筑面积小于载明的建筑面积的，以实际建筑面积为准；

3. 持有宅基地批准文件，载明了占地面积但未载明建筑面积的，按照载明的占地面积以内的实际建筑面积进行认定，符合本条第六项认定标准的按第六项标准进行认定；

4. 被相关职能部门、乡镇（街道）处理后按处理后的面积进行认定；

5. 依法享有一户一宅合法权益但权证或相关批准手续不齐全的，在2012年4月20日全县两违建设整治动员会之前的房屋，以安置人口为基本依据，按照人均用地30 m<sup>2</sup>计算标准范围内（3

人以下户按 3 人计算，4 人的户按 4 人计算，5 人以上的户按 5 人计算）实际占地面积的实际建筑面积进行认定。

6. 1987 年《土地管理法》实施前，农村集体经济组织成员建房的，《土地管理法》实施后未改建、扩建的，以实际建筑面积进行认定；1987 年《土地管理法》实施后至 2008 年《城乡规划法》实施前，有合法用地手续或按本条第五项认定为补偿面积的，《城乡规划法》实施后未加层的（或经过相关部门批准加层的），以实际建筑面积进行认定。

（二）认定程序：

按照本办法第六条第 5、6 项原则进行认定的，由乡镇（街道）调查核实修建年限，包括但不限于村（社区）证明、两名以上周边群众证实等佐证资料，并在集体经济组织内公示 7 日无异议的，予以补偿。

**第七条** 集体土地上未经登记的企业建（构）筑物，在 2012 年 4 月 20 日全县两违建设整治动员会之前已建成的，由县政府组织财政、自然资源、住建、综合执法、房征中心、规编、乡镇（街道）共同调查核实修建年限，对补偿面积进行认定。

**第八条** 有下列情形之一的，不予认定为合法建（构）筑物：

（一）非本集体经济组织成员非法占用农村集体土地建设的建（构）筑物；

（二）在征收土地预公告发布后，抢建、搭建、加层的建（构）筑物；

(三) 其他违法违规建(构)筑物。

**第九条** 属于下列情形之一的，不予补偿：

(一) 属第八条情形之一的；

(二) 按照第六条、第七条规定认定为补偿面积以外的；

(三) 超过批准期限的临时用地上的建构物；

(四) 有关批准文件中注明因国家建设需要应无条件拆除的临时建(构)筑物；

(五) 建房批准文书或者协议明确应拆除而未拆除的旧房及相关附属设施；

对认定为不予补偿的住宅房屋及建(构)筑物，由相关职能部门依法处置。

**第十条** 被拆迁房屋的室内装潢部分根据实际建筑面积，由拆迁机构和拆迁实施机构认定后，城市规划区内按照 200 元/平方米—500 元/平方米的标准进行补偿，城市规划区外按照 150 元/平方米—300 元/平方米的标准进行补偿。

**第十一条** 被拆迁人弄虚作假，伪造、涂改被拆迁房屋有效权属证明文件的，构成违反治安管理行为的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

拒不配合或阻碍国家工作人员依法执行拆迁公务的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 附 则

**第十二条** 本办法解释权属大竹县人民政府，具体解释工作由大竹县房屋征收与补偿中心负责。

**第十三条** 本办法自发布之日起施行，有效期 2 年，期满自行失效。

**信息公开选项：主动公开**

---

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委监委，县法院，县检察院，县人武部。

---

大竹县人民政府办公室

2023 年 8 月 17 日印发

---