关于在征地拆迁中对无证“唯一住宅”

认定及补偿安置的指导意见（2021年修订）

(征求意见稿)

为妥善处理征地拆迁中农村村民无证“唯一住宅”历史遗留问题，加强我市城区（新区）征地拆迁管理工作，进一步规范在征地拆迁中对无证“唯一住宅”的认定、补偿安置行为，依据土地管理法律法规及市人民政府征地拆迁相关规定，并经征求相关部门意见后制定本指导意见。

1. 本指导意见所指的无证“唯一住宅”，是指在经批准的建设项目征地拆迁红线范围内，对符合分户建房条件的本村集体经济组织成员，没有合法的用地、建筑审批手续或房屋产权证件，在拟征地公告发布前或下达（含会议下达）土地预（代）征通知前建造的，为该村集体经济组织成员及其家庭成员唯一专门用于居住的砖混结构或砖木结构的住房。

二、在建设项目征地拆迁红线范围内，同时具备以下条件的房屋，可以认定为无证“唯一住宅”：

（一）房屋的所有人必须是年满十八周岁的独立户，或虽未分户但已达到法定婚龄符合分户建房条件的本村集体经济组织成员，且该成员不是其中一个必须跟父母一起居住共享一处住宅的子女；

（二）房屋的建造时间必须是在拟征地公告发布前或下达（含会议下达）土地预（代）征通知前；

（三）房屋为该村村集体组织成员及其家庭成员长期居住使用，且为相对独立和具备生活居住条件，符合住宅建筑规范要求（室内净高不应低于2.4m，局部净高不应低于2.1m，且其面积不应大于室内面积的1/3；坡屋顶房屋，其室内一半面积的净高不应低于2.1m）的住宅。

三、申请人在本村范围内的有证房屋或无证房屋具有下列情形之一的，不能认定为无证“唯一住宅”：

（一）征地公告发布后抢搭抢建的建（构）筑物，或者属于2020年7月3日以后违法占用耕地兴建的住房；

（二）申请人夫妻双方在协议离婚时，一方当事人主动放弃夫妻共同所有的有证住宅份额后又申请无证“唯一住宅”的；

（三）申请人因继承取得的有证住宅且该住宅建筑面积超过应安置人口人均60㎡，后又申请无证“唯一住宅”的；

（四）申请人主动放弃继承有证住宅或出售、转让（含因债务被法院裁定将房屋所有权转移给债权人）有证住宅后又申请无证“唯一住宅”的。

四、城区政府（新区管委）负责本辖区范围内无证“唯一住宅”的认定工作，城区(新区）征迁工作部门结合农村宅基地建房审批相关规定并按照以下程序进行认定：

（一）城区政府（新区管委）或市政府有关部门发布拟征地公告或下达（含会议明确）土地预（代）征时，城区(新区）征迁工作部门在30个工作日内完成对建设项目征地红线范围内土地现状的摄像和拍照工作。

（二）被拆迁人认为符合无证“唯一住宅”认定条件的，在房屋入户调查时向城区(新区）征迁工作部门提出书面申请报告，申请报告需载明建房人（房屋归属人）、建房时间、居住起始时间等事项，并需同时在申请报告中作出个人承诺（承诺本人申请认定的无证“唯一住宅”房屋占地无权属争议、房屋归属无纠纷，且符合本指导意见“第二条”规定的条件，若有虚假行为所造成的一切法律后果，由本人承担）。提交的申请报告还需申请人签字按手印、村民小组长签字、村委签字盖章，并附申请人的家庭户口簿、身份证复印件等材料。

（三）城区(新区）征迁工作部门收到申请人提交的申请材料后，应当组织被拆迁房屋所在的乡镇政府或街道办事处，城区农业农村、自然资源、住房建设、户籍所在地公安部门等相关部门进行核查。乡镇政府或街道办事处，城区农业农村、自然资源、住房建设等相关部门，在收到城区(新区）征迁工作部门的核查通知后7个工作日内，将各自核查意见按时反馈给城区(新区）征迁工作部门。

（四）城区(新区）征迁工作部门根据相关部门的核查意见将初审符合无证“唯一住宅”的名单和相关内容（含：被拆迁人所在村组、房屋座落及建房时间、房屋建造人及长期居住人情况、建房占地面积及建筑面积、房屋占地及房屋归属有无权属争议、被拆迁人的直系亲属及其关系等），在被拆迁人的居住地及所属村委，乡镇政府或街道办事处进行公示（并拍照留存），公示期为7日。

（五）公示期满后，若无他人提出异议或异议经查证不属实的，由城区(新区）征迁工作部门报城区政府（新区管委）进行确认（盖章）；如有他人提出异议并经核实不符合认定无证“唯一住宅”的，按无证建筑予以处理。

五、经认定的无证“唯一住宅”，即对无证“唯一住宅”除按本指导意见进行置换安置的建筑面积外，其余建筑面积按照建设项目实施时我市的无证房屋拆迁补偿标准进行补偿，并按照本指导意见的相关规定对认定为无证“唯一住宅”的被拆迁应安置人口进行安置。

六、在征地拆迁中，无证“唯一住宅”应安置人口的认定，原则上以项目征地公告发布日或批准预征地之日在公安户籍管理部门登记的家庭户和人口数为准，但以下情形除外：

（一）不在户籍簿上，但具有下列情形的，可列入安置人口：

1.原有常住户口本上未达到转业安置条件的现役军人；

2.原有常住户口本上迁出的在读全日制大中专院校的学生；

3.原有常住户口本上迁出的服刑人员等。

（二）在户籍簿上，但具有下列情形的，不列入安置人口：

1.非家庭成员或非直系亲属户籍落在被拆迁房屋，但不属于集体经济组织正式成员的“挂靠户”人口；

2.之前已经享受了一次（集体土地上房屋）拆迁安置的；

3.夫妻双方均为再婚人员，户籍迁入被拆迁房屋地址时间不足三年的一方配偶及其随迁子女。

(三)除本意见已有规定外，对情况特殊的夫妻、家庭直系亲属，是否纳入应安置人口，由城区（新区）征拆部门按相关规定采取一事一议予以认定。

七、经认定为无证唯一住宅，且被拆迁的实际住宅房屋建筑面积达到或超过下列标准的，其住宅房屋的建筑面积按按以下标准进行置换安置：

（一）被拆迁户应安置人口数为1人的，其置换安置的建筑面积为100㎡；

（二）被拆迁户应安置人口数为2人的，其置换安置的建筑面积为150㎡；

（三）被拆迁户应安置人口数为3人的，其置换安置的建筑面积为200㎡；

（四）被拆迁户应安置人口数为4人及以上的，其置换安置的建筑面积按60㎡/人计算，但置换安置总面积最大不超过450㎡。

八、被拆迁住宅房屋实际建筑面积小于本指导意见第七条（一）至（五）项置换安置的建筑面积的，则以其实际住宅房屋建筑面积置换安置。不足部分面积的安置房可以按600元/㎡价格购买。

九、对本指导意见认定的无证“唯一住宅”被拆迁人，因建设项目无安置房源和无集中安置回建地而实行零星安置，若被拆迁人符合申请建房条件且获得建房批准手续的，可按批准的宅基地面积一次性给予宅基地1000元/㎡的用地补助（含回建地的土地费及“三通一平”费用，具体补贴标准在项目拆迁补偿方案中明确）。

实行上述宅基地安置补偿的，对认定为无证“唯一住宅”，按以下面积标准给予600元/㎡货币补偿（不含装修补偿及奖励），其余的面积按无证建拆迁补偿标准给予货币补偿。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 应安置人口数 | 可按600元/㎡补偿的面积标准 | 剩余建筑面积砖混结构按200元/㎡、砖木结构按170元/㎡补偿） |
| 1 | 100 |
| 2 | 150 |
| 3 | 200 |
| 4人及以上 | 按人均60㎡计算，但最大面积不超过450㎡ |

十、对符合分户建房条件但没有单独建有住宅房屋的应安置人员，在实行整村改造拆迁或拆迁其与家属共同居住的房屋时，可以按本指导意见第七条规定的安置面积标准，并按600元/㎡的价格购买安置房。被拆迁人已有有证住房，但有证住房面积不足本指导意见第七条规定的，可以按600元/㎡的价格购买不足部分面积的安置房。

十一、被拆迁人根据本指导意见相关规定而获得的拆迁应安置面积，只是其享受拆迁安置的最大面积资格权，若被拆迁人选择的安置房的建筑面积超过其应安置建筑面积的，超出部分须按一定的价格缴纳差额部分的购房款（具体价格在项目拆迁补偿方案中明确）；若被拆迁人选择的安置房的建筑面积小于其应安置建筑面积的，对剩余的应安置建筑面积给予600元/㎡的补偿。

十二、“城中村”整村改造项目范围内无证“唯一住宅”的认定，按照本指导意见规定的认定程序执行；整村改造项目的拆迁补偿安置方案对无证“唯一住宅”另有补偿安置规定的，按其方案规定执行。

十三、本指导意见自发布之日起施行，2014年11月3日发布的《关于在征地拆迁中对无证“唯一住宅”认定及补偿安置的指导意见》（柳国土字〔2014〕42号）同时废止。在本指导意见施行之前已经实施征地拆迁的项目，其无证“唯一住宅”的补偿安置仍执行原来的补偿安置政策。

十四、本指导意见仅作为市本级征地拆迁工作中对无证唯一住宅的认定和补偿的指导意见，不适用于对违法建筑违法占地行为的处理。如今后柳州市政府对此类问题有不同规定的，按市政府规定执行。

十五、本指导意见由柳州市自然资源和规划局负责解释。

附：本指导意见中相关名词或相关表述的解释

有证住宅：是指本村集体经济组织成员，有合法的用地、建筑审批手续或房屋产权证件的住房。

有证建筑面积：原则上是指以被拆迁房屋所持有的《房屋所有权证》、《不动产登记证》、《建设工程规划许可证》、《乡村建设规划许可证》、《建筑开工许可证》、《建设用地批准书》等有审批发证权利的行政机关颁发的土地、房屋权利证书或批准文件所记载的建筑面积，认定为有证住宅房屋建筑面积；如没有上述规定的房屋登记证书或建筑批准文件，所持有的《集体土地使用证》或《宅基地使用证》、《建设用地批准书》也没有记载有建筑面积的，第一层建筑面积按其《集体土地使用证》和《宅基地使用证》等土地使用证登记面积确定为有证建筑面积，对应的第二、三层（与第一层同一时间建设），按建筑面积的80%视为有证建筑面积，其他部分认定为无证建筑面积，其有证建筑面积原则上不超过450㎡。