

太政办〔2018〕59号

市政府办公室关于印发太仓市国有土地上房屋征收计户规则、房屋分类、面积认定规定的通知

各镇人民政府，太仓港经济技术开发区、太仓高新区、旅游度假区管委会，科教新城管委会，娄东街道办事处，市各委办局，各直属单位，健雄学院：

为贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《太仓市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》，保证房屋征收与补偿活动规范有序进行，保障被征收房屋所有权人的合法权益，现对国有土地上房屋征收计户规则、房屋分类、面积认定规定如下：

一、计户规则

（一）被征收住宅房屋按以下规则计户：

1．单位、个人住宅以房屋所有权证或不动产权登记证书计户；

2．租住直管公房凭公有住房租赁证计户；

3．租住单位住宅凭公有住房租赁证或出租单位证明计户；

4．租住个人住宅凭租赁合同（协议）和户口簿计户。

（二）被征收非住宅房屋按以下规则计户：

1．自用的：凭房屋所有权证或不动产权登记证书和有效营业执照计户；

2．出租的：租户凭租赁双方的有效合同（协议）和有效营业执照计户。

二、房屋分类

（一）被征收房屋分为住宅和非住宅两类，以房屋所有权证或不动产权登记证书记载的设计用途或者建设工程规划许可证记载的功能认定。房屋所有权证或不动产权登记证书未记载的，以房屋档案记载的用途认定。

（二）非住宅分为商业用房和非商业用房两类，以营业执照记载的经营范围和经营方式认定。

1．商业用房按用途分为批零销售、金融保险、娱乐、餐饮、服务五类。

（1）批零销售：指食品、饮料、烟草、日用百货、纺织品、服装、鞋帽、日用杂货、五金、交电、化工、药品、医疗器械、图书报刊、家具、石油制品、汽车、摩托车及其零配件、煤炭、计算机及软件、办公设备、首饰、生产资料等批零业。

（2）金融保险：指各类银行、信用社、信托公司、证券公司、保险公司、融资租赁公司等。

（3）娱乐：指歌舞厅、电子游戏厅、游乐园（场）、夜总会、影剧院、俱乐部、会所等娱乐场所。

（4）餐饮：指饭店、酒店、饭馆、快餐店、小吃店（铺）、冷饮店、茶馆等。

（5）服务：指理发及美容化妆业、沐浴业、洗染业、摄影业及扩印业、日用品修理业、家政服务业、殡葬业、刻字、文印、晒图、誊写、旅馆业（各类宾馆、旅馆、招待所）、租赁服务业、旅游业等。

2．非商业用房可分为综合和工业仓储两类。

其中综合按用途分为学校、医院、办公和其他四类。

（1）学校：指各类大学、中学、小学、幼儿园及其他专业学校和培训场所等。

（2）医院：指各类医院、诊所、卫生站、防治所等。

（3）办公：指机关、事业单位用房，写字楼及非商业性公司、机构、办事处等。

（4）其他：指教堂、寺庙、福利院等。

工业仓储按用途分为工业和仓储两类：

（1）工业：指各类工厂、车间、手工作坊等，具体包括：电子产品制造业，食品加工制造业，饮料制造业，烟草加工业， 纺织业，服装及其他纤维制品制造业，皮革、毛皮、羽绒及其制品制造业，木材加工及竹、藤、棕、草制品业，家具制造业，造纸业及纸品业，印刷业、记录媒介的复制，文教体育用品制造业，石油加工及炼焦业，化工原料及化学制品制造业，医药制造业、化学纤维制造业，橡胶制品业，塑料制品业，非金属矿物制品业，金属冶炼及压延加工业，金属制品业，各类机械设备制造业，武器弹药制造业，仪器仪表制造业等。

（2）仓储：指各类储备、中转、外贸、供应等各种仓库、油库、原材料成品库及堆场等。

三、房屋所有人和面积认定

（一）被征收的房屋，以房屋所有权证或不动产权登记证书及其他相关有效文件认定房屋所有人和建筑面积。土地使用人和使用面积以国有土地使用权证或不动产权登记证书及其他相关有效文件认定。直管公房承租人和承租建筑面积以房产管理部门出具的证明认定。单位房屋出租给他人的，凭租赁双方的有效合同（协议）或者出租人的证明认定承租人和承租面积。

（二）已依法征收为国有土地的原集体土地上所建的房屋，以原所在地政府建房批复或者建设工程规划许可证认定所有人和建筑面积；土地使用面积以宅基地证或当地政府批准的建设用地面积认定。

（三）未经登记的建筑，由住建部门做出认定。

四、其他事项

本规定自2018年6月1日起执行。原《太仓市国有土地上房屋征收计户规则、房屋分类、面积认定规定》（太住建征〔2011〕1号）同时废止。

　　　　　　　太仓市人民政府办公室

2018年5月7日

（此件公开发布）

|  |
| --- |
| 抄送：市委各部委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委、市法院、检察院，市人武部，市各人民团体。 |
| 太仓市人民政府办公室 2018年5月7日印发 |